



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 14.04.2015
Tidspunkt: 18:00 – BEFARING, FRAMMØTE PÅ STIKLE

Forfall meldes på tlf 69810500 eller epost til post@marker.kommune.no , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

PS 19/15	15/221 Godkjenning av protokoll
PS 20/15	15/221 Delegerte saker
PS 21/15	15/148 Dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig med 16 m lengde i Spjudnes Hytteområde. Gnr 112 bnr 64 - Solgløtt.
PS 22/15	15/67 Søknad om rammetillatelse for ny enebolig i Neset. Gnr 90 bnr 186 - Vika
PS 23/15	15/187 Handlingsprogram for fylkesveier og kollektivtransport 2016-2019 – Høring, Høringsfrist: 1. mai 2015

NB! FRAMMØTE PÅ STIKLE KL 18.00 FOR BEFARING AV SAK 21/15.

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 19/15	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 14.04.2015
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 17.03.15 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/15	Plan- og miljøutvalget	14.04.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
15/179	11.03.2015	DS 24/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 112/64
	Anton Langebrekke Nilsen			
	Melding om delegert vedtak - Rivingstillatelse for fritidsbolig i Spjudnes hyttefelt. Gnr 112 bnr 64 - Solgløtt.			
14/858	12.03.2015	DS 25/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 118/27
	Fredrik Engsvik			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av terrasseoverbygg på fritidsbolig etter dispensasjon. Gnr 118 bnr 27 - Saueviktangen, Engsvik.			
15/169	16.03.2015	DS 27/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/131
	Hilde Nyborg Braarud			
	Melding om delegert vedtak - Søknad om begjæring om oppdeling i av bygg i to eierseksjoner. Gnr 90 bnr 131 - Fagerhaug.			
15/108	16.03.2015	DS 28/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 106/8
	Askim Entreprenør AS			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.106, Bnr.8 - Østli			
15/181	18.03.2015	DS 29/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 11/1
	Jens Håkon Krog			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg med flislager på driftsbygning/redskapshus. Gnr 11 bnr 1 m fl. - Degnæs store.			
15/178	18.03.2015	DS 30/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 89/1
	Frank Heed			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av driftsbygning/landbruksgarasje. Gnr 89 bnr 1 - Ruud vestre.			

14/482 23.03.2015 DS 31/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/88
Siv.Ark. MNAL Harald Waagaard
Melding om delegert vedtak - Rammetillatelse for nytt bolighus på Brårudjordet. Gnr. 92 bnr. 88 - Braarudveien 69.

12/708 23.03.2015 DS 32/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 84/44
Odin Miljø A/S
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre felles avløpsanlegg Gnr. 84 bnr. 44 og Gnr.84, Bnr.17

14/525 25.03.2015 DS 34/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/230 og 326
Odd Halvorsrud
Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for resterende arbeider til ny enebolig. Gnr 90 bnr 230 - Lyngveien 5.

12/713 26.03.2015 DS 35/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 84/56
Odin Miljø A/S
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 84 bnr. 56 - Sjøvik



Dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig med 16 m lengde i Spjudnes Hytteområde. Gnr 112 bnr 64 - Solgløtt.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
18/15	Plan- og miljøutvalget	17.03.2015
21/15	Plan- og miljøutvalget	14.04.2015

Rådmannens opprinnelige forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Spjudnes hytteområde for ny fritidsbolig på gnr 112 bnr 64 med en fasadelengde på 16 m, dvs 4 m lenger enn det bestemmelsene tillater på 12 m.
2. Det er følgende vilkår for dispensasjon.
 - Det må opprettholdes noen trær mellom fritidsboligen og vannet.
 - Fritidsboligen må ha en harmonisk og miljøtilpasset farge, matt og mørkt tak, og ikke ha omramninger og listverk i helt hvite eller sterkt lyse farger.
 - Bygningen må plasseres minst 1 m lavere i terrenget enn eksisterende hytte.
 - Bygningens mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget, kan ikke overstige 4,6 m.
 - Ny fritidsbolig må plasseres så det ikke blir utfylling mot vannet og eksisterende vegetasjon og terreng opprettholdes i dette området.
3. Fritidsboligen kan ikke ha ett bruksareal BRA over 95 m², uten takoverbygd terrasse medregnet.
4. Vedr. nabomerknadene kan ikke kommunen gi noen forpliktende tillatelse for at nabo tomt kan være bebygd med hytte med fasadelengde over 12 m mot vannet.
5. Det må foreligge tillatelse til tiltak fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes. Det må søkes om utslippstillatelse for å ha innlagt vann i bygning.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 17.03.2015

Behandling:

Representanten Terje Nilsen (H) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring

Representanten Terje Nilsen sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Saken utsettes for befaring

Sammendrag:

I forbindelse med riving og oppføring av ny fritidsbolig foreligger søknad om dispensasjon for å overskride bruksareal BRA på 95 m² og å overskride maks fasadelengde på 12 m i reguleringsplan for Spjudnes hytteområde -05.

Ihht gjeldende praksis medregnes ikke takoverbygd terrasse i bruksareal i forhold til plangrunnlaget og søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon for en fasadelengde på 16 m. Omsøkt fritidsbolig forøvrig er ihht plangrunnlaget med ett innvendig bruksareal på 95 m².

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 112 bnr 64 – Solgløtt Spjudnes.

Tiltakshaver: Veronica Thommassen Johansen og Johan Anton Langbrekke.

Ansv. søker: Eikås Hytter og Hus AS, Eiken, 4596 Eiken.

Tiltaket omfatter riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny større på samme sted. Det foreligger søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av ny fritidsbolig.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i Spjudnes hytteområde for den nye fritidsboligen. Tillatt fasadelengde på 12 m overskrides med 4 m, dvs til 16 m målt til stolpe på terrassetak, og det søkes om ett bruksareal BRA på 114 m² ihht tek 10 og gjeldende veileder for areal-beregning.

Eiendommen befinner seg øst på Sjudnesnebb nord i Store Le (Otteidvika), og eiendommen er den lengst sør, før oddeøya.

Tomten er ihht skylddeling/målebrev på 1215 m², men ifølge kartet på 672 m². Det foretas ny oppmåling av tomten, og det er rekvirert oppmålingsforretning. Endelige oppmålingsdata for dette foreligger ennå ikke i kommunen.

Eksisterende fritidsbolig er 7,7-6,4 m bred og 8,6 m lang med ytterligere 3,65 m åpen terrasse på peler mot sør. Mønehøyden anslås til 3,5-4 m. Bygningen har en grunnflate på 60 m², terrasse på ca 25 m² og bruksareal på ca 55 m². Hytta har lavt saltak og har brun farge. Søknad om riving av denne bygningen behandles som en egen sak.

Ny fritidsbolig plasseres på samme sted som den gamle som rives, men blir 5-6 m lenger nord, den er ca 4 m lenger enn den eksisterende hytta inkludert terrasse. Avstanden til vannet blir uforandret evt med tilbygget noe nærmere, ca 1 m ihht situasjonskartet.

Den nye fritidsboligen har saltak med ett stort og bredt røstet tilbygg mot øst. Tilbygget har store vinduer og skråhjørner med samme skrådde kanter på taket. Det er takoverbygd terrasse i sør og ved inngangen mot vest. Hytta vil ifølge tiltakshaver få torvtak.

Hyttelengden er 16 m inkludert takoverbygd terrasse i sør og hoveddelen er 6 m bred.

Tilbygget er 3 m ut fra langvegg og 6 m bredt. Mønehøyden er 4,6 m og gesimshøyden 3,05 m.

Inkludert takoverbygd terrasse har bygningen ett samlet bruksareal på 114 m².

Nybygget har ett bebygd areal BYA på 125 m² og ett innvendig bo-/bruksareal på 95 m². Det har kjøkken, stuer, 3 soverom, bad, gang, teknisk rom og bod. Det er totalt 18,3 m² terrasse.

Tiltakshaver sier at støpt plate på mark vil bli lagt i flukt med terreng i nord og øst.

Ansvarlig søker Eikås hytter & hus søker på vegne av tiltakshavere om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for bruksareal og fasadelengde i søknad mottatt 26.02.15.

Ihht til reguleringsbestemmelsen skal samlet bruksareal ikke overstige 95 m² og maksimal fasadelengde ikke overstige 12 m.

Hytta her en høyde som er godt innenfor bestemmelsene i reguleringsplanen. Gesimshøyden er 3 m og mønehøyden 4,6 m. Ved ett høyere bygg med gesimshøyde på 3 m og mønehøyde på 5 m, vil hytta bli mer ruvende i terrenget somt det vil være ødeleggende for omkringliggende bygninger.

Tiltakshaver tenker å senke planeringshøyden med ca 1 m i forhold til det eksisterende hytte ligger på. Samlet gir dette en bedre terrengtilpassing.

Søker viser til tidligere gitt tilsvarende dispensasjon.

De sier at planlagt hytte med sin plassering og utforming passer inn i omgivelsen og de kan ikke se at intensjonene bak disse bestemmelsene i planen blir tilsidesatt ved en dispensasjon.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger merknader fra nabo i nord som krever at de får bebygge sin tomt tilsvarende.

Kommunen betrakter dette som ett forhåndsløfte til tiltakshaver at de ikke kan ha merknader hvis det søker om tilsvarende dispensasjon og tiltak.

Kommunen kan ikke gi naboer noe forpliktende tillatelse ved tilsvarende søknad på deres hytte. Det er egen vurdering og behandling i hver enkelt dispensasjonssak.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Spjudnes hytteområde 2005.

Tomten er vist som eksisterende fritidsbebyggelse på plankartet.

Fellesbestemmelsene sier bla at bebyggelsen skal innordne seg landskapets naturpreg. Det skal benyttes materialer og farger av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset omkringliggende miljø. Tak skal være tekket med materialer som gir en mørk og matt virkning i landskapet spesielt sett fra sjøsiden.

I eksisterende hytteområder skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 95 m², og maksimal fasadelengde ikke overstige 12 m. Samlet areal for terrasse både overbygde og åpne skal ikke overstige 30 kvm. Bebyggelsen kan ikke overstige 1 etasje, men maks mønehøyde 5 m og gesimshøyde maks 3,5 m. Grunnmur kan maks være 0,3 m. Takvinkel skal være fra 18-30 grader.

Når reguleringsplan for Spjudnes hytteområde ble vedtatt i 2005 gjaldt veileder Grad av utnytting for teknisk forskrift 1997. Teknisk forskrift anga at bruksareal regnes innvendig yttervegg og veilederen at 1 m inn fra terrasse stolpe, skal det beregnes bruksareal for åpne arealer uten vegger. Dette utgjør i dette tilfelle evt. ca 5,2 m².

Bestemmelsene for Spjudnes hyttefelt er vidreført fra kommuneplanens arealdel og terrassebegrensningen på 30 m² tillater takoverbygg. Kommunens praksis er at terrasse arealet er i tillegg til hyttas grunnflate dvs målt fra yttervegg, og kan være takoverbygd uten at det medregnes i arealbegrensningen for hyttas bruksareal.

Maks bruksareal i forhold til planbestemmelsene måles innvendig og med takhøyde over 1,9 m (+ 0,6 m) ihht målreglene.

Saken er ikke sendt på høring, den anses kun å berøre lokale interesser innfor regulert område. Vedtaket i plan og miljøutvalget sendes Miljøvernavdelingen og Fylkeskommunen. Høringsinstansene og nabo med merknader har 3 ukers klagefrist på vedtaket.

Det må foreligge tillatelse til tiltak fra kommunen i administrativt vedtak før byggarbeider kan igangsettes. Dette gis eventuelt etter gyldig dispensasjon.

Ved innlagt vann må det foreligge utslippstillatelse fra kommunen. Renseløsningen for avløpsvannet må påregnes være ihht gjeldende lokal forskrift om utslipp av avløpsvann.

Vurdering:

Den nye fritidsboligen anses å ha en god arkitektonisk utforming, og er tilpasset terrenget der den oppføres.

Kommunen anser at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra maks. bruksareal på 95 m² i dette tilfelle.

Kommunens praksis for maksimum størrelse på terrasser i kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse vidreføres til reguleringsplaner, dvs terrasse medregnes ikke i arealbegrensningen for hyttas bruksareal. Terrasse begrenses av egen arealbegrensning, i dette tilfelle 30 m² som måles fra hyttas yttervegg og tregulv inngår som terrasseareal. Terrasse kan være takoverbygd.

I følge kommunen beregninger blir hyttas målbare innvendige bruksareal på 95 m² BRA, og terrassearealet blir på 18,3 m². Tiltaket er dermed innenfor reguleringsbestemmelsenes arealbegrensninger. Det vil dermed ikke kunne oppføres bod/uthus i tillegg til hytta på denne eiendommen, noe som også er ett forhold som bidrar til at det kan gis dispensasjon.

Det søkes om en fasadelengde på 16 m for den nye fritidsboligen. Vegg mot vannet i øst er i dette tilfelle 14,2 m og det er 1,8 m til terrasse-takstolpen som lengden skal måles til. Uten takoverbygd terrasse ville dispensasjon kun omfatte 2,2 m.

Det kan gis dispensasjon for en fasadelengde på 16 m for omsøkte lave hytte, under forutsetning at det opprettholde noen trær mellom hytta og vannet. Hytta bør ikke ha helt hvite eller sterkt lyse omramninger og listverk. Avdempet fargebruk og opprettholdelse av vegetasjon og terreng mot vannet, bidrar til at det kan gis dispensasjon.

Området har mange hytter og i forskjellig størrelse og lengde. Den 29.06.2010 sak 35/10 ble det gitt dispensasjon for 15 m lang hytte på Vikenøya. Det er flere hytter på Sjudnesnebbå som er 16-17 m lange og flere har uthus i tillegg.

Den nordre delen av Otteidvika er utenom de områdene med mest trafikk på vannet og ikke ved de mest brukte landområdene for allmennheten.

Ei relativt lav hytte, nedsenket 1 m lavere enn eksisterende hytte, bidrar til at det kan gis dispensasjon. Høyde på topp pipe blir ifølge tiltakshaver ca den samme på ny hytte som på den eksisterende, og den kan bli ytterligere lavere i terrenget.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra å bli vesentlig tilsidesatt.

Fasadelengden i dette tilfelle har mindre betydning enn for tilsvarende dispensasjoner i LNF/100 m sonen. Ett regulert område med mange hytter fører til mer sammenhengende bebyggelse, som må aksepteres. I dette tilfelle er det relativt stor avstand til neste hytte i sør, over 100 m og til ubebygde tomt ca 50 m. Til nabohytte i nord er det ca 34 m, og denne har 9 m terrasse i sør og når nybygg oppføres 4-5 m lenger nord, blir avstanden ca 20 m. Dette anses som tilstrekkelig for at bebyggelsen ikke blir for sammenhengende. Selv om hytta har ett stort tilbygg, har ny hytte en god arkitektur og terrengtilpassing. Tilbygget mot vann er ikke i strid med plan og dette vil også ved ei 12 m lang hytte virke større og enda mer dominerende.

Hyttelengden anses å kunne tillates pga terrenget. Ei bredere hytte vil kunne gi mer utfylling mot vannet. Ei smal og lengre hytte passer på dette stedet.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra bestemmelsene for en hyttelengde på 16 m. En samlet vurdering bidrar i dette tilfelle til at hensynet med bestemmelsen om maks fasadelengde, ikke blir vesentlig tilsidesatt, så det kan gis dispensasjon.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon med tegninger og kart.
2. Kommunens bilder av eksisterende hytte og av området.
3. Reguleringsplan med bestemmelser.



Søknad om rammetillatelse for ny enebolig i Neset. Gnr 90 bnr 186 - Vika

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
22/15	Plan- og miljøutvalget	14.04.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bolighus på gnr 90 bnr 186 Vika i Neset, fremmes for plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak, inntil nærmere utredning av ansvarlig søker og tiltakshaver på utvalgsmøtet.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bolighus på ubebygde tomt i Neset nord i Ørje. Nybygget har en stil tilpasset eksisterende teglbygninger i strandsonen i Ørje. Det foreligger merknader fra naboer.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 90 bnr 186 Vika.
Tiltakshaver: Trine Nilsen, 1870 Ørje.
Ansvarlig søker: Østre Linje arkitektur og landskap as, 1830 Askim.

Søknad om rammetillatelse omfatter oppføring av nytt bolighus i Neset ved Ørje. Bygningen er i to etasjer, ytterkledning i tegl og har flatt tak.

Boligtomten som bebygges, gnr 90 bnr 186, er på 1190 m² og har strandlinje til Rødenes-sjøen. Arealet er i dag ubebygde, det er kun en kommunal pumpestasjon i sør. Ved høyvann følger vannlinjen tilnærmet grensene i kartet. Tomten er delvis utfylt i nivå med Nesveien. Nytt bolighus plasseres med den lengste fasaden i nordsør, og parallelt med Nesveien. Søknaden oppgir at huset plasseres på kote 120,5 moh som tilstrekkelig mot flom. 1000 års flommen er registrert til 120,13 og i år 2000 ble vann nivået målt til 118,23.

Nytt bolighus oppføres med fasader i tegl, og det har store sprossevinduer mot vannet i vest. Østveggen har ett fasadefelt/plate, trolig i brunbeiset panel.

Bolighuset er 7,428 x 16,428 m i yttermål på hoveddelen. Yttermål på bredden er 8,528 m. Bolighuset har ett bebygde areal (BYA) på 129,5 m² og ett bruksareal (BRA) på 90 m² + 9 m² i hver etasje på 99 m². Veggtykkelsen virker å være ca 0,7 m tykk skallmur. Totalt samlet

bruksareal BRA vil bli på ca 200 m². Takhøyden er 6,16 m. Bolighuset har store sprossevinduer mot vest, østveggen har ett stort fasadefelt og noen smale høye vinduer. Glassfeltene i sprossevinduene er ca 0,4 m brede og 0,55 høye. Endevegg mot sør har ett høyt vindu i vest og tilbygg i øst har også høyt vindu mot sør. Endevegg mot nord har ett høyt smalt vindu.

Carport/garasje er (6,915 + 1,525) 8,44 x 5,9 m, med overdekt uteplass mot sør i tillegg. Carport/bod har ett bebygd areal BYA på 49,8 m². Den er i 1 etasje og har flatt tak som bolighuset. Tegningen viser kun vegger i nord og sør, det er ingen porter i øst, og mot vest kun lav mur/rekkverk. Plasseringen er 1,2 m fra bolighuset vest for nordveggen på huset. Terrasse/overdekt uteplass til carporter 2,85 x 5,9 m, dvs 16,8 m².

Frittliggende bodbygningen er angitt å være 2,2 m² og er plassert sør for huset.

Brygge fra bolighuset over land og ut i vannet, og frittliggende terrasse (2,4 x 8,9 m) anlegges.

Plasseringen av bolighuset er sør på tomten med møneretningene i nord-sør retning. Det er 5,25 m avstand til pumpestasjonen i sør, og 6,73 m til veimidten i øst.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje fra 2007, med bestemmelser. Det er ingen reguleringsplan for området. Området vises som boligformål i kommunedelplan.

Bestemmelsene til kommunedelplanen sier bla at det skal være god estetisk utforming av alle nye bygg, påbygg og tilbygg, arkitektur, form, stiluttrykk, utvendige materialtype, vindusutforming og fargebruk skal harmonisere med omkringliggende vegetasjon, terreng og bebyggelses karakter.

Punkt 2.1.3 i bestemmelsene sier at ved utbygging i eksisterende boligområder kan det tillates garasjer med maksimal mønehøyde 5,5 m over ferdig planert terreng og maksimalt areal på 50 m². Det bør tilstrebes samme arkitektoniske form og uttrykk som tilhørende bolig.

Bebyggelse på ca 200 m² (uten frittliggende terrasse) vil på 1190 m² tomt utgjøre ca 16,8 %.

Tiltaket er i forhold til størrelse og høyde i samsvar med reguleringsplanen. Tomteutnyttingen er ikke mer enn det som må påregnes i dette området.

Det er sendt nabovarsel for bygningstiltaket og det foreligger merknader fra nabo i øst.

Ansvarlig søkers opplysninger og utredning om tiltaket:

Ansvarlig søker Østre Linje arkitektur og landskap har i skriv datert 20 mars 2015 beskrevet tiltaket. Det sies bla at eksisterende trær på tomten i størst mulig grad skal bevares. Trebrygge inngår i tiltaket og denne strekker seg på land fra terrassen og over tomten til Rødenessjøen. Det søkes ennå ikke om inngrep i strandsonen.

Høyden i terrenget blir så det nye huset ikke blir utsatt for flom. Det blir ca på kote 120,5 moh og det angis kote 120,13 for 1000 års flommen.

Bygningen er valgt pga åpenhet, gjennomsiktighet og gode lysforhold i boligen.

Materialbruk med tegl i varierte rødfarge som gir ett gammelt preg er valgt for tilpassing til lokal tradisjon med tegl i vannkanten. Sprossevinduene er av type eldre industribygg, bla Ørje Brug. Det opplyses at det plantes noen enkelt trær og noen av disse vil bryte opp østfasaden.

Nabomerknader:

Det er mottatt merknader fra to naboer og naboer i øst Tor Stensrud og Reidun Slevigen har synspunkter på østfasaden. Uten vinduer virker denne veggen som en mur, noe som også det flate taket medvirker til. Kontrasten mellom ny bolig og andre boliger i området blir her for stor.

Søker svarer at tiltakshaver ikke ønsker innsyn fra øst, og platefeltet på østfasaden gir ett sidelys som er positivt bla. for forbipasserende. Beplantning med enkeltstående trær demper murvirkningen av bygningen. Dette vil også villvinvokst på muren. Flatt tak gir en lavere kontur enn det ett skråtak gjør.

Utbygger mener at omsøkt tiltak ikke vil bli skjemmende og fremmedartet, men derimot ett vakkert og spennende tilskudd til bygningsmiljøet på Neset.

Nabo i nord Haldis Brandsrud og Jorunn Haugerud har ingen innsigelser. Det eneste de ber om er at eier besørger nedsetting av grensemerker mellom eiendommen etter dom/kart i jordskifteretten.

Søker viser til vedlagt kopi av dom i Jordskiftesaken.

Skrivet opplyser til slutt at tiltaket ikke berører Naturmangfoldslovens virkemåte og det er ikke registrert truede arter i Norsk rødliste for naturtyper 2011.

Det sies også at tiltaket er i konflikt med vann- og avløpsledninger og disse vil bli omprosjektert og lagt rundt bygningen.

Kommunens opplysninger om va-ledninger:

Vann og avløpsledninger befinner seg i området der nybygget søkes oppført og det er ikke tillatt å oppføre bygning over kommunale VA-ledninger.

Utbygger må sørge for omlegging av ledningene. Kommunen krav er at ledningen må kunne graves opp uten at bygning påføres skade og det kreves minst 3 m avstand mellom lednings-trace og bygning. Kravet til fall på avløpsledningen er minst 10 promille dvs 1 %. Det må foretas en prosjektering av endringen av de kommunale va-ledningene og det må sendes inn søknad om tillatelse tiltak til kommunen for omleggingen. Denne søknaden må være ferdigbehandlet av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av nybygg.

Nytt bolighus må tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett.

Det må anlegges separatsystem, dvs to avløpsledninger fra bolighuset. En spillvannsledning (kloakk) som må tilkobles kommunalt ledningsnett og renseanlegg.

Overvannet, rent regnvann, drengsvann og takvann bør ledes direkte til sjø/terreng evt via intern overvannsledning.

Overvannet må ikke ledes/slippes inn på nabotomt.

Bolighuset må tilkobles kommunal vannledning. Det må monteres vannmåler på hovedvann-tilførsel og vannmåleren må hentes hos kommunen.

Teknisk forskrift:

Plantegningen av nybygget viser at nederste etasje med inngang fra terreng kan ha alle romsfunksjoner. Det er ikke bad i 1 etasje men vaskerom med markert svingsirkel. Dette kan endres til baderom for funksjonshemmede ved behov, og bolighuset må være tilrettelagt ihht teknisk forskrift, bla med flatt trinnfritt opplyst inngangs parti.

Nye boliger må prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, jfr teknisk forskrift § 13-5 med veiledning.

Etterfølgelse av gjeldende energikrav må dokumenteres senest ved søknad om ferdigattest.

Ihht til saksbehandlingsforskriften er det krav til uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1.

Det foreligger gjennomføringsplan datert 20.03.2015, med denne har ingen datoer med henvisning til samsvarserklæringer.

Østre Linje arkitektur og landskap as org.nr 982670233 søker ansvarsrett som søker og for prosjektering, SØK og PRO i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter arkitekturprosjektering og prosjektering av utearealer og landskapsutforming i tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet, godkjenningen dekker søkeransvar i tiltaksklasse 3, prosjektering av arkitektur i tiltaksklasse 3, og prosjektering av utearealer og landskapsutforming i tiltaksklasse 3. Ved behandlingen er det sentral godkjenning til 31.01.2017. Foretaket er kvalifisert ansvarsområdene i tiltaket.

Etter evt. rammetillatelse må det sendes inn ny søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeidene kan igangsettes. Søknaden må inneholde søknad om ansvarsrett for utførelsen. Neste søknad kan omfatte hele bygningen, eller evt grunnarbeid eller fundament. Ansvarlig søker kan selv dele opp byggesaken i hensiktsmessige del søknader for igangsetting. Oppmåling/utstikking av bygg, omlegging av va, ventilasjon, uavhengig kontroll er deler av tiltaket som må dekkes av ansvarsrett fra godkjent foretak.

Gjennomføringsplan for tiltaket som bekrefter samsvarserklæringer for at det er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må være vedlagt søknaden.

Når tiltaket er helt ferdig utført og alle samsvarserklæringer foreligger hos ansvarlig søker, kan det sendes inn søknad om ferdigattest.

Plan- og bygningsloven sier i § 29 1-2 at ethvert tiltak skal ha en god arkitektonisk utforming og en god visuell kvalitet både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kulturminner i grunnen: Saken er oversendt Fylkeskonservatoren og de sier i skriv 24.02.2015 at de ikke har merknader. De minner om den vanlige varslingsplikten dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Det nye bolighuset er lite tilpasset eksisterende boligbebyggelse i Neset. Bygningen har en moderne stil i ett eldre fasademateriale og vindusløsning som eldre næringsbygg.

Eldre bygninger plassert i strandsonen med teglfasader finnes i Ørje, de største er Ørje Brug og Kraftstasjonen. Mindre slike bygninger er oppført ytterst på Neset, gml. badehus og pumpehus. Uttersrudgården, Braarudsaga, Murgården, rådhus, sentrumsgården, er eksempler på større teglbygninger i Ørje.

Husets flate tak og store sprossevinduer anses lite tilpasset den gamle trehusbebyggelsen, saltak og mindre vinduer er mer tilpasset eksisterende bebyggelse. Den omsøkte utførelsen anses imidlertid å kunne vidreføre en gammel byggestil og noe av det gamle Ørje i ett nytt bygg.

I forhold til nabo i nord og Nesveien har bygningen en relativt god plassering. Nabo i øst får stengt utsikt mot vest til øya ved Tangen og Rødenessjøen. Utløpet og vika blir det fortsatt mulig å se sør for nybygget.

Nabo i nord får garasjen relativt nære inntil inngang og gårdsplass, men får fortsatt åpen sikt mot sør.

Nabo i øst mener østfasaden er som en mur, tett uten vinduer. Kontrasten mellom nye boligen og andre boliger i området blir for stor. Kommunen anser at utbygges forslag med beplantning av enkelt trær reduserer murvirkningen noe. Husets størrelse, høyde og plassering anses å være innenfor det som må påregnes på denne tomten.

Nabomerknadene må tas i betraktning og kan føre til at tiltaket ikke godkjennes.

Merknader fra nabo i nord berører eiendomsgrensen og ikke bygningstiltaket. Kommunen anser at jordskifteretten er myndighet for grensen i nord og når dommen henviser til konkret grensebeskrivelse, nr 40 bolt i jord, 57 Jsv bolt i fjell (aluminium), kan ikke kommunen endre grensemerker der det foreligger jordskifte.

Kommunen har nylig satt ned og merket to grensemerker mellom eiendommene.

Kommunen har innhentet uttalelse fra Erik L. Østby Vitanza i Østfold fylkeskommune og han sier følgende om tiltaket:

Bygget bryter til dels med eksisterende bebyggelse i området. Denne variasjonen er imidlertid ikke nødvendigvis problematisk. Tradisjonelt har Ørje bestått av en blanding av industribebyggelse tilknyttet vassdraget og boligbebyggelse, og denne variasjonen er en steds kvalitet i seg selv.

Bygget er planlagt oppført i tegl, med store oppdelte vindusflater. Formspråket har tydelige referanser til eldre industribebyggelse og bebyggelsen knyttet til kanalvirksomheten på Ørje. Formspråket og materialbruken har på den måten en lokal forankring, uten å bære preg av å være en "stilkopi" av eldre bebyggelse.

Bygget har et relativt stort volum, men tegl-kledningen og vindusflatene ansees å evne å bryte opp volumet visuelt. Hadde bygget eksempelvis vært utført i hvit murpuss, ville de homogene overflatene bidra til at bygget fremsto større.

Bygget fremstår, slik det er planlagt, som å være av høy kvalitet både i formspråk og teknisk utførelse.

Konklusjon:

Saken fremmes for Plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak, dette pga nærmere utredning av ansvarlig søker og tiltakshaver på utvalgsmøtet.

Plan og miljøutvalget kan etter informasjon og utredning på utvalgsmøtet vedta om de vil stille seg negative eller positive til tiltaket og behandle søknad om rammetillatelse. Evt. kan saken utsettes til neste møte og etter ny vurdering og forslag fra administrasjonen.

Ett vedtak om at tomten må bebygges i samme stil som eksisterende trehusbebyggelse med saltak og mindre vinduer, vil føre til at søknad om rammetillatelse avslås.

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak for rammetillatelse mottatt 23.03.2015 med beskrivelse.

Situasjonskart, hustegninger og oversiktskart.

Plangrunnlag, kommunedelplan for Ørje 2007-2019 med relevante deler av bestemmelsene.



Handlingsprogram for fylkesveier og kollektivtransport 2016-2019 - Høring Høringsfrist: 1. mai 2015

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/15	Plan- og miljøutvalget	14.04.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannens forslag til uttalelse fra Marker kommune til Handlingsprogram for fylkesveier og kollektivtransport 2016 – 2019 godkjennes.

Bakgrunn:

Marker kommune har fått tilsendt Handlingsprogram for fylkesveger og kollektivtransport 2016 – 2019 til uttalelse med høringsfrist 1. mai 2015.

Vurdering:

Rådmannen foreslår at Marker kommune avgir følgende uttalelse til handlingsprogrammet for fylkesveger og kollektivtransport 2016 – 2019:

«Handlingsprogram 2016 – 19.

Vi registrerer at det i planperioden kun er avsatt midler til bygging av ny Grislingås bru i planperioden i Marker kommune. Dette er positivt, men vi etterlyser tiltak og midler til de øvrige fylkesveiene i kommunen som behøver å bli utbedret.

Avsnitt 3 Tverrforbindelser.

Vi har merket oss at det fortsatt kun er fv. 114/115 og 120 som er omtalt i handlingsprogrammet som prioriterte tverrforbindelser.

Marker kommune vil igjen minne om at fv. 21 også er en meget benyttet tverrforbindelse mellom E 18 og E 6 langs riksgrensen mot Sverige. Vi registrerer stadig økende trafikk på strekningen av både personbiler og lastebiler/trailere og tømmerbiler. Spesielt er det mange trailere og tømmerbiler som benytter strekningen som korteste tverrforbindelse mellom E 18 og E 6. Veistrekningen preges også av interntrafikk av tømmerbiler.

Marker kommune har i alle sine uttalelser til Nasjonal transportplan og den regionale transportplanen for Østfold etterlyst trafiksikkerhetstiltak og utbedring av standarden på veien. Dette gjelder både veiens bredde, kurvatur og det faste dekket. Vi registrerer at denne veistrekningen over tid har blitt kraftig nedprioritert i forhold til foran nevnte veistrekninger. Det er heller ikke i handlingsprogrammet for 2016 – 2019 lagt opp til noen utbedring av strekningen bortsett fra ny Grislingås bru.

Det gjøres dessuten oppmerksom på følgende uttalelse fra 2014 fra Grenserådet til Østfold fylkeskommune fra kommunene Aremark, Marker og Rømskog:

«Kommunene Marker, Rømskog og Aremark er enige om at det nå bør gjøres et løft for fylkesvei 21. Veien er sterkt trafikkert med tungtransport, men er ikke dimensjonert for dette. Både bruer og bæreevne i veien generelt er for dårlig til den transport som i dag skjer. Likeledes er veiskuldre på mange steder for svake til den økende og tunge trafikken. Veien trenger flere steder også bedre tilrettelegging for myke trafikanter.

Fylkesvei 21 er også en av fylkets mest attraktive turistveier, i sin tid markedsført som Villmarks-veien. Den har i dag også status som nasjonal sykkelrute nr. 9, men er i svært liten grad tilrettelagt for dette.

Grensekommunene mener det bør gjøres en satsing på veien i form av økt bæreevne, bedre dekke, og ikke minst en satsing på tilrettelegging for turister i form av rasteplasser og enkelte steder også utsiktsrydding.»

Marker kommune viser til foranstående uttalelse fra Grenserådet og kommunens tidligere uttalelser med hensyn til veistandarden på fv. 21, og vil igjen rette en kraftig henstilling til Østfolds fylkespolitikere og statlige myndigheter om at det nå tas et krafttak i forhold til en utbedring av fylkesvei 21.

Avsnitt 5.3.2 Tiltak mot viltulykker.

Marker kommune ber om at det blir iverksatt vegetasjonsrydding langs hele fv. 21 som et tiltak for å redusere viltpåkjørsler.

Avsnitt 7 Kollektivtrafikk.

Handlingsprogrammet mangler omtrent fullstendig omtale av og forslag til et kollektivtilbud som kan knytte grensekommunene til fylkets øvrige kollektivrutenett.

Om sommeren og i skolens ferier er et slikt tilbud helt fraværende. Vi etterlyser også et kollektivtilbud fra Aremark og Marker kommuner til det nye sykehuset på Kalnes.

I handlingsprogrammets avsnitt om busstilbud til sykehuset nevnes kun etablering av en ny ringrute mellom Sarpsborg – Rakkestad – Mysen – Askim – Skiptvet – Sarpsborg. Dette rutetilbud omtales som et nytt busstilbud mellom Indre og Ytre Østfold. Vi må bare konstatere at hverken Aremark eller Marker planlegges knyttet opp mot nevnte busstilbud. Dette forutsettes rettet opp ved fylkestingets behandling av handlingsprogrammet.

Vi registrerer også at antall parkeringsplasser ved det nye sykehuset er meget begrenset i antall plasser i forhold til antall ansatte og brukerne av sykehuset. Dette vil i tillegg til et manglende kollektivtilbud vanskeliggjøre transport med egen bil til sykehuset fra Aremark, Marker og resten av Indre Østfold.

Avsnitt 7.6.4 Flexx tilbudet.

Vi registrerer at den statlige tilskuddsordningen «kollektivtrafikk i distriktene» har blitt avvirket i 2014. Marker kommune vil på det sterkeste oppfordre Østfold fylkeskommune til å opprettholde ordningen og finne økonomiske midler til å videreføre den. Denne ordningen betyr veldig mye for kommuner som ellers mangler et kollektivtilbud.

Marker kommune registrerer også at det i forslaget til handlingsprogram uttales at det er et mål å videreføre og videreutvikle Flexx-tilbudet. Det uttales dessuten at fokus vil være på markedstilpasning og effektive driftsopplegg. Det er da av vesentlig betydning at den delen

av tilbudet som koster mest ikke blir rasjonalisert bort, men at det omprioriteres midler slik at disse tilbudene kan opprettholdes.

Flexx-tilbudet er et godt og populært tilbud både i Marker og i de øvrige kommunene som har denne ordningen. Vi vil be om at tilbudet opprettholdes inntil det eventuelt kan erstattes av et annet like godt transporttilbud.

Vedlegg:

Regional transportplan for Østfold mot 2050. Handlingsprogram for fylkesveger og kollektivtransport 2016 – 2019.