



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 13.09.2011  
**Tidspunkt:** 18.30

---

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

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Innhold</b>
PS 46/11	11/466	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 47/11	11/466	<b>Delegerte saker</b>
PS 48/11	11/300	<b>Søknad om dispensasjon for tilbygg/restaurering av hytte Gnr. 110 bnr. 19 - Sundvik</b>
PS 49/11	11/357	<b>Søknad om dispensasjon for bygging av anneks i tillegg til hovedhytte Gnr. 112 bnr. 22- Hansebo ved Ledengtjern</b>
PS 50/11	11/404	<b>Søknad om dispensasjon for ny brygge ved Helgetjern. Gnr 94 bnr 145 (og 25) - Åsstrand (1 og 2).</b>
PS 51/11	11/462	<b>Søknad om nybygg og ombygging av tunet på Solås. Gnr 83 bnr 3 - Solås/Svelta.</b>
PS 52/11	11/538	<b>Endring av reguleringsplan Krogstad</b>

Gunnar Leren  
leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



MARKER KOMMUNE

Arkiv:  
Saksbehandler:  
Dato:  
Saksmappe: 11/466

## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saknr.:</b> 46/11	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 13.09.2011
-------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 07.06.11 godkjennes.



## Delegerte saker

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
47/11	Plan- og miljøutvalget	13.09.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2011 - 06.09.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
10/560	26.05.2011 <b>Thor Gunneng</b> Godkjent fradeling av ny hyttetomt bebygd med fritidsbolig. Gnr 130 bnr 4 - Botten.	DS 61/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 130/4
11/352	01.06.2011 <b>Arne André Heed</b> Tildeling av tomt nr 107 i Lhammeren til Arne Andre Heed. Gnr.86	DS 65/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86
11/361	01.06.2011 <b>Sandli Bygg A/S</b> Godkjenning for tilbygg med baderom på bolighus. Gnr 114 bnr 8 - Ledengsødegård.	DS 66/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 114/8
11/344	06.06.2011 <b>Rakkestad kommune</b> Opparbeidelse av parkeringsplass til Kolbjørnsvik badested Gnr 74 bnr 1 fnr 1 - Kolbjørnsvik bade plass.	DS 67/11	RÅD/PM/FINLIN	D37
11/323	08.06.2011 <b>Arve Blaker</b> Godkjenning for tilbygg av bolighus. Gnr 128 bnr 39 - Fjellstad.	DS 68/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/39
11/365	08.06.2011 <b>Petter Asbjørn Aarnæs</b> Godkjenning for oppføring av fyringshus og brenselager ved gårdstun. Gnr 84 bnr 13 - Aarnæs.	DS 69/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 84/13
11/342	09.06.2011 <b>Granli Rør</b> Rehabilitering av våtrom i enebolig. Gnr 91 bnr 145 - Østliveien 14.	DS 70/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/145
11/372	09.06.2011 <b>Lars Mårud</b> Godkjenning for tilbygg på våningshus. Gnr 104 bnr 1 - Mårud.	DS 71/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 104/1

11/357 10.06.2011 DS 72/11 RÅD/PM/EVARII GBNR 122/22  
**Søknad om dispensasjon for bygging av anneks i tillegg til hovedhytte  
Gnr. 112 bnr. 22- Hansebo ved Ledengtjern**

09/686 10.06.2011 DS 73/11 RÅD/PM/KARMOG GBNR 127/5  
**Jens Håkon Bjerke  
Godkjenning av plan for nydyrking - Gnr. 127 bnr. 5**

11/338 14.06.2011 DS 74/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 128/39  
**Odd Dammyr  
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsrenseanlegg Gnr. 128 bnr. 39,  
Fjellstad**

11/376 14.06.2011 DS 75/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 118/12  
**Ørje Bygg og Rør  
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak, mindre avløpsrenseanlegg - Gnr. 118 bnr. 12,  
Engsvik**

11/373 15.06.2011 DS 76/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 79/16  
**Morten Ekre  
Godkjenning for tilbygg av takoverbygd terrasse på bolighus. Gnr 79 bnr 16 - Norli.**

11/318 15.06.2011 DS 77/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 118/10  
**Ivar Engsvik  
Godkjenning for rehabilitering av baderom og innvendig sanitæranlegg.  
Gnr 118 bnr 10 - Eng Søndre.**

11/213 15.06.2011 DS 78/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 41/19  
**Ørje Bygg og Rør  
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 41 bnr. 19 - Østli**

09/53 15.06.2011 DS 79/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 59/17  
**Øivind Duserud  
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 59 bnr. 17 - Strandbo**

11/203 17.06.2011 DS 80/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 14/13  
**Kjell A. Stillesby  
Utslippstillatelse for fritidseiendommen Gnr. 14 bnr. 13 - Bamsås**

11/92 20.06.2011 DS 81/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 2/5 OG 6  
**Christfam AB**  
**Ansvarsrett for innvendig sanitæranlegg. Gnr. 2 bnr. 5 og 6 - hønehus på Krog S.**

11/340 20.06.2011 DS 82/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 2/8  
**Ole Foss**  
**Godkjenning for oppføring av bilgarasje ved våningshus. Gnr 2 bnr 8 - Vispa.**

09/72 27.06.2011 DS 84/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 64/2  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 64 bnr. 2, Bae søndre**

11/385 27.06.2011 DS 85/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 124/18  
**Tømrrer Thomas Sæther**  
**Godkjenning for oppføring av nytt bolighus med garasje. Gnr 124 bnr 18 - Festningen, Volen.**

09/785 28.06.2011 DS 86/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 12/17  
**Stig Erik Granli**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr.12 bnr.17 Åsli**

09/760 29.06.2011 DS 87/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 8/24  
**Marker Anlegg AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.8 bnr 24, Bjerkely**

08/777 29.06.2011 DS 88/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 6/10  
**Marker Anlegg AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.6 bnr.10, Lundebø**

09/41 29.06.2011 DS 89/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 57/2  
**Rørleggermester Svein Kragtorp A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 57 bnr. 2 - Faukerud**

09/70 30.06.2011 DS 90/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 63/1  
**Rørleggermester Svein Kragtorp A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 63 bnr. 1- Pytterud**

09/69 01.07.2011 DS 91/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 62/9  
**Rørleggermester Svein Kragtorp A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.62, BNR.9 - Lilleng**

09/625 01.07.2011 DS 92/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 114/8

**Tor Erik Hansen**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 114 bnr. 8**

**Ledengsødegård**

11/285 04.07.2011 DS 93/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/3,8

**Lene Gunneng Heer**

**Søknad om fradeling av festetomt bebygd med fritidsbolig. Gnr 128 bnr 3 festnr 8 -**

**Nordre Gunneng.**

07/507 07.07.2011 DS 94/11 RÅD/PM/FINLIN L83

**Søknad om kjøp av tilleggsareal for utvidelse av boligtomt på Krogstad**

**Tomt nr 23 og 30 på Krogstadfeltet.**

11/427 13.07.2011 DS 95/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/227

**Robin Skjolden**

**Godkjenning for oppføring av garasje ved bolighus. Gnr 94 bnr 227 - Tyttebærstien 25.**

11/287 14.07.2011 DS 96/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/184

**Søknad om dispensasjon for oppføring av stort garasjebygg i Krogstad boligfelt.**

**Gnr 94 bnr 184, tilleggsareal - Tyttebærstien 10.**

11/443 01.08.2011 DS 97/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/3/3

**Nils Klund**

**Godkjenning for påbygg av nytt tak på fritidsbolig. Gnr 128 bnr 66 - Torslund - Nordre**

**Gunneng.**

11/472 04.08.2011 DS 98/11 RÅD/PM/FINLIN

**Grete og Karl J. Ørken**

**Godkjenning for ominnredning og mindre tilbygg av Tussilago Barnehage.**

**Gnr 90 bnr 71 - Sørli/Myraveien 13.**

11/209 11.08.2011 DS 99/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 39/1

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr.39 bnr.1, Huser**

09/65 11.08.2011 DS 100/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 61/17

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr.61 bnr.17 - Hjemli**

- 08/776 11.08.2011 DS 101/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 6/9  
**Marker Anlegg AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 6 bnr. 9 - Nesheim**
- 11/408 12.08.2011 DS 102/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 2/17  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 2 bnr. 17 - Granvik**
- 11/339 15.08.2011 DS 103/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/39  
**Norra Dals brunnsboring**  
**Godkjenning for brønnboring til vannforsyningsanlegg for bolighus. Gnr 128 bnr 39 - Fjellstad.**
- 11/356 15.08.2011 DS 104/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 118/10  
**Norra Dals brunnsboring**  
**Godkjenning for brønnboring til vannforsyningsanlegg til hytte/bolig. Gnr. 118 bnr. 10 - Eng Søndre.**
- 11/493 22.08.2011 DS 105/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 19/11  
**Askim & Mysen Rør AS**  
**Godkjenning for installasjon av ny fyringsenhet for enebolig. Gnr. 19 bnr. 11 - Orderud Sagtun.**
- 11/214 23.08.2011 DS 106/11 RÅD/PM/GROGAA GBNR 41/20  
**Marker Rørleggerservice**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Kallak Gnr. 41 bnr. 20 - Delebråten**
- 11/123 01.09.2011 DS 107/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/40  
**Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for nytt bolighus i Mosebyneset. Gnr. 20 bnr. 40 - Sauelaugstubben 5 - Mosebyneset tomt 12.**





## Søknad om dispensasjon for tilbygg/restaurering av hytte Gnr. 110 bnr. 19 - Sundvik

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
48/11	Plan- og miljøutvalget	13.09.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannen anser at det foreligger tilstrekkelig med spesifisert, klare grunner for dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Haldenvassdraget for tilbygg/restaurering av hytte på gnr. 110, bnr. 19 – Sundvik.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjonen:

- det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer

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

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for tilbygg/restaurering av hytte på gnr. 110, bnr 19 – Sundvik.

Søker ønsker å vinterisolere rom til innlagt vann og avløp, det er også ønskelig med et tilbygg som forlenger hytta med 3 meter mot nord, samt heve takhøyden på nordre del med ca. 1 meter.

Naboene har blitt varslet og har ingen merknader. Naboen i nord har heller ingen innvendinger til at tilbygg vil komme svært nær hans tomt og uthus.

Søknaden har vært på høring hos fylkesmyndighetene.

Fylkeskommunen ønsker i sitt svar, datert 08.06.11 en redusering av utvidelsen, hvis ikke dette skjer vil de fraråde en dispensasjon.

Fylkesmannen skriver i sin konklusjon i brevet datert 06.06.11, at de anbefaler at man ser på muligheten til å plassere tilbygget i bakkant av hytta slik at det ikke blir synlig fra vannet.

Søker har i etterkant av dette kommet med sine kommentarer til fylkesmyndighetenes uttalelser.

**Bakgrunn:**

Søker: Ragnhild og Henry Iversen, Fjellstien 12, 1870 Ørje  
Eiendom: Gnr. 110, bnr. 2, fnr. 3 – Kirkeby

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 02.05.11 fra Ragnhild og Henry Iversen for påbygging/restaurering av hytte innenfor 100-metersbeltet langs Øymarksjøen. Hytta ligger 8-10 meter fra Øymarksjøen, ved Kirkeby, like sør for Øymark kirke. Området bak 100-metersbeltet der hytta ligger er avsatt til LNF-område 3 med spredt bolig- og hyttebygging tillatt.

Søker ønsker vinterisolert rom til innlagt vann og avløp, samt en forlengelse av hytta med tre meter mot nord. Dette vil gi en fasadelengde på 11-12 meter. Det er 12 meter som er maks fasadelengde i henhold til Marker kommunes kommuneplan. Det er også ønskelig å heve takhøyden på nordre del med ca. 1 meter.

En påbygging mot øst vil medføre et relativt stort terrenginngrep, og strandlinjen mellom hytte og sjø kan betegnes som stenete og bratt, og av liten interesse for allmennheten. Vegetasjonen mot sjøen er godt bevart, og fargene på hytta er avdempede.

Søker har, etter at svarene fra fylkesmyndighetene forelå kommet med et brev datert 01.09.11 hvor de kommenterer fylkesmyndighetenes uttalelser.

Når det gjelder eksponering mot sjøen vil et tilbygg mot nord antakeligvis gi en mindre eksponering enn om man skal bygge mot øst. Arealmessig er det en stor endring, men dagens bod på 6 m<sup>2</sup> vil delvis bli revet, da det etter tilbygg/restaurering ikke lenger vil være behov for utedo. Søker ønsker å rette seg etter de retningslinjer som gjelder med tanke på farge- og materialvalg.

**Vurdering:**

Da denne eiendommen ligger innom 100-metersbeltet langs Øymarksjøen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen og RPR for varig vernede vassdrag, kreves det 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.

Fylkesmannens miljøvernavdeling mener at en bør unngå tiltak som medfører økt eksponering av bebyggelsen langs Haldenvassdraget, og mener at i dette tilfellet bør det være mulig å legge på tilbygget i bakkant av hytta slik at eksponeringen ikke øker.

Fylkeskommunen fraråder at foreliggende søknad imøtekommes, men vil ikke motsette seg en mindre utvidelse av hytta i forbindelse med restaurering/ombygging.

Rådmannen er av den oppfatning at det omsøkte tiltaket bør imøtekommes. Et tilbygg i ønsket retning vil gi en bedre løsning med tanke på topografien enn i bakkant av hytta.

Et tilbygg mot øst vil føre til større terrenginngrep som støttemurer, sprenging, og lignende. Dette er ikke optimalt når hytta i utgangspunktet ligger så nært vannet. Om dagens vegetasjon blir beholdt i størst mulig grad vil denne til en viss grad minske et tilbygg mot nord.

**Konklusjon:**

Rådmannen vil gå inn for å gi dispensasjon for tilbygg/restaurering av hytte på gbnr 110/19, da det anses at det foreligger klare grunner for dette. Det settes imidlertid vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir unødig fremtredende i landskapsbildet.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon, datert 02.05.11 med tegning av ny hytte

Foto av hytta med påbyggingsområdet

Situasjonskart/målebrevskart, 1:500

Oversiktskart, 1:5000

Fylkeskonservator og Fylkeskommunens uttalelse, datert 08.06.11

Fylkesmannens uttalelse, datert 06.06.11

Søkers kommentarer på fylkesmyndighetenes uttalelser, samt foto av hytte, datert 01.09.11



## Søknad om dispensasjon for bygging av anneks i tillegg til hovedhytte Gnr. 112 bnr. 22- Hansebo ved Ledengtjern

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
49/11	Plan- og miljøutvalget	13.09.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

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

### Sammenheng:

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

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

Kommunen mottok 28.06.11 klage på vedtak fra søker.

### Bakgrunn:

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

Kommunen mottok søknad om dispensasjon for bygging av liten hytte i tillegg til hovedhytte, datert 18.05.11. Hytta er tenkt plassert litt vest for hovedhytta, og i underkant av 15 m<sup>2</sup>. Området er stille og rolig. Grunnet mye siv og myrlendt terreng er det ingen allmenn ferdsel ned til vannet i dette området. En ny, liten hytte vil mest sannsynlig ikke bli synlig fra vannet. Naboene er varslet, og har ingen merknader.

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

Søknaden ble avslått på bakgrunn av at Marker kommune i den senere tid har ført en restriktiv linje ved oppføring av anneks, da kommuneplanen ikke åpner for dette. I kommuneplanens bestemmelser under § 3 Fritidsbebyggelse og camping står det i punkt 3.1 *Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller punktfeste.*

Et slikt uthus skal ikke brukes til varig opphold.

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

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

**Vurdering:**

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

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

Marker kommune har den senere tid vært restriktiv til å gi tillatelse til anneks, da dette fort kan føre til en ny hytteenhet.

Eiendommen ligger ikke innenfor 100-metersbeltet som går langs vassdragene Haldenvassdraget og Store Le. Utenfor dette beltet er det mulighet for større hytter, men et samlet bruksareal for hytte og uthus skal ikke overstige 150 m<sup>2</sup>, men maksimalt 10 % av tomtearealet. Samlet areal for terrasser (både overbygde og åpne) skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Gnr. 112. bnr. 22 er 1183,8 m<sup>2</sup>, og hytta er ca 80 m<sup>2</sup>. Det kan derfor heller være muligheter for å utvide eksisterende hytte noe, i stedet for et anneks.

Om plan- og miljøutvalget skulle ønske å gå inn for å gi dispensasjon til bygging av anneks, må saken settes på vent, til den har vært på høring hos fylkesmyndighetene. Det bes da om at saken sendes tilbake til administrasjonen uten at det blir fattet noe vedtak.

**Konklusjon:**

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

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon, datert 18.05.11

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

Melding om delegert vedtak, datert 14.06.11

Klage på vedtak, datert 28.06.11

Oversiktskart, 1:3250



## Søknad om dispensasjon for ny brygge ved Helgetjern. Gnr 94 bnr 145 (og 25) - Åsstrand (1 og 2).

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
50/11	Plan- og miljøutvalget	13.09.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis midlertidig dispensasjon i 10 år fra bestemmelsene til kommunedelplan for Ørje for ny fellesbrygge til to bolighus ved Helgetjern.
2. Søknad om tiltak mottatt 16.06.2011 for oppføring av brygge ved bolighus godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges. Det gis midlertidig tillatelse til brygge i 10 år og brygga må da fjernes hvis ikke kommunen etter søknad har forlenget tillatelsen.
3. Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett eller påføre skade på dette.
4. Området ved vannet må opprettholdes i god stand, ryddig og vedlikeholdt.
5. Brygga kan ikke være større 2 x 5 m, og rekkverk er ikke tillatt, eventuelt kun på landgangen.
6. Ny brygge må ha en farge som er stedstilpasset og avdempet.
7. Eiere er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av brygga.
8. Tiltakshaverne må sørge for at vilkårene og byggeforskriftene etterfølges.
9. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og når tiltaket er ferdig må det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for ei ny brygge til to boligeiendommer med strandlinje til Helgetjern. Kommunen har vurdert at tiltaket er avhengig av dispensasjon og saken fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

### Saksopplysninger:

Søknad om oppføring av brygge datert 16.06.2011 gjelder oppføring av ny brygge ved to bolighus beliggende ved Helgetjern i Ørje.

De to boligeiendommene Helgetjernveien 8 og 10 har strandlinje til Helgetjern, dette utgjør totalt i ca 52 m. Nordre tomt 94/145 (Åsstrand 28) Helgetjernvn. 8 er på 1.656 m<sup>2</sup> og bebygd med enebolig med sokkelleilighet. Den søndre av de to tomtene 94/25 (Åsstrand) Heltjernvn. 10 er på 1.176 m<sup>2</sup> og bebygd med enebolig.

Det er opparbeidet hage helt til vannet på begge tomtene. Brygga anlegges ved eiendoms- grensen mellom de to boligeiendommene og vil bli benyttet som fellesbrygge for begge eiendommene.

Tiltaket omfatter ny brygge som består av ei flytebrygge på 2 x 5 m, med landgang på 1 m x 2 m. Brygga blir av impregnert trevirke og har 8 flyte elementer.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje, 2007-2019. Området er delvis bolig og vannområde. Bestemmelsene sier at i områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag kan det kun tillates fellesbrygger. For eiendommer med strandlinje til Haldenvassdraget er det tillatt med 2 båtplasser/fortøyningsplasser pr eiendom. Flytebrygger skal vurderes fremfor faste installasjoner.

Bestemmelsene sier at det kan være tillatt med brygger i Haldenvassdraget. Helgetjern står i forbindelse med vassdraget, men er ikke en direkte del av dette. Det må derfor søkes om dispensasjon for tiltaket.

Kommuneplanens arealdel viser sjøområdet til Helgetjern som S 2 (lysblå), Haldenvassdraget ved Ørje er markert S 2 med mørkere blåfarge.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Per-Ivar Engsvik og Sjur Erling Klund sier i sin søknad om dispensasjon datert 25.08.2011, at det er gamle byggefester i fjell på 94/25. Brygga bygges impregnerte materialer og beises sort. Den får 8 flyte elementer av isopor. Bryggen vil bli benyttet til fortøyning av robåter i Helgetjern, fiske og bading, samt utsetting av pumpe for vanningsvann. Helgetjern består av mudder bunn med siv, og derfor ønskes det en brygge man kan bade fra.

#### **Vurdering:**

Ihht plangrunnlaget har Helgetjern trolig blitt vurdert for lite til å ha behov for båter og brygger. Det er en del båter på tjernet i dag og de som bor i området både fisker og bader i Helgetjern.

Det er trolig at behovet for brygge kan endres og at det i forbindelse med rullering av kommunedelplan for Ørje vil bli vurdert endring av bestemmelsen for brygger, dette med spesifisert for Helgetjern.

Tomtene har strandlinje og er hage med plen helt til vannet, og landområdet benyttes ikke av andre enn de som eier tomten. Tiltaket berører kun allmenne interesser sett fra vannet og fra andre siden av tjernet.

Det er ett fjell i vannkanten der det er to eksisterende bolter som er ett gammelt bryggefeste.

Det anses at ei brygge vil kunne forbedre adkomsten til vannet og være til nytte og glede for eierne og de to bolighusene.

Det anses å foreligge en grunn til å gi midlertidig dispensasjon i 10 år for å tillate ei mindre brygge langs ei strandlinje som fra før er benyttet som del av boligtomter og er privatisert. Brygga må fjernes om 10 år, eller må det søkes om forlenget tillatelse før tiden utløper.

Brygger er søknadspliktig, men det anses at enklere brygger kan anlegges uten ansvarshavende og at det er tiltakshaver som er ansvarlig for at gjeldende regelverk etterfølges når brygge anlegges. Vedlikehold og tilsyn med brygga er eiers ansvar.

Tiltakshaver selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Kommunen kan føre tilsyn med tiltaket.

**Konklusjon:**

Det anses å foreligge en klar begrunnelse for at det kan gis dispensasjon for ei ny brygge til to bolighus ved Helgetjern.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon for ny brygge datert 25.08.2011.

Skisse av brygga.

Kart 1:500 med brygga inntegnet.

Kommundelplan for Ørje med relevante bestemmelser.





## Søknad om nybygg og ombygging av tunet på Solås. Gnr 83 bnr 3 - Solås/Svelta.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
51/11	Plan- og miljøutvalget	13.09.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis rammetillatelse for tiltak som beskrevet i situasjonskart mottatt 27.07.2011, med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Det gis igangsettingstillatelse for flytting av eksisterende stabbur/uthus og oppføring av nytt anneks/skrivestue i samme området som vist på kart. Det må foreligge godkjent søknad og tegninger før byggearbeidet igangsettes. Bygningen kan ikke benyttes som en selvstendig boenhet, men som ett anneks og tilleggsrom til eksisterende bolighus. Bygningen må ha en avdempet stedstilpasset farge og materialbruk, og bli minst mulig fremtredende i landskapet og sett fra vassdraget.
3. Det må sendes inn søknad om dispensasjon for nye boenheter og eventuelt for bruksendring av eksisterende bygg.
4. Fylkeskonservatoren må ha uttalt seg skriftlig til flyttingen av Slora-stua før kommunen behandler denne søknaden.
5. Det må sendes inn ny søknad om igangsettingstillatelse (tillatelse til tiltak) for de resterende delene av tiltaket, dvs oppføring av ny garasje, fjerning/oppføring av Slora-stua og omlegging av veien fra hyttene i nordøst.

### Sammendrag:

Det forligger søknad om tiltak uten ansvarsrett for flytting av stabbur og oppføring av nytt, og situasjonsplan for bygningsmessige forandringer og omlegging av vei, ved tunet på Solås/Svelta på vestsiden av Øymarksjøen.

Eier Odd Halvorsrud fremmer søknad om flere endringer ved ett samlet situasjonskart. Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget som en rammetillatelse, som sendes høringsinstansene med 3 uker klagefrist, og igangsettingstillatelse for nytt anneks/skrivestue og flytting av eksisterende stabbur/uthus.

### Saksopplysninger:

Marker kommune har mottatt søknad om tillatelse til tiltak ved Solås i Marker. Søknaden omfatter flere tiltak; flytting av eksisterende stabbur, oppføring av nytt stabbur/kontor, ny garasje som sammenbygges med det gamle stabburet etter flytting, oppføring gammel stue fra Slora, og omlegging av hytteveien.

Det ønskes først om å oppføre nybygg der det eksisterende stabbur/uthus befinner seg.

Nybygget er 4,8 m x 6,65 m og har saltak. Det bygges på peler og har målt fra peltopp en mønehøyde på 4,465 m og gesismshøyde på 2,725 m. Det har stående panel i ytterkledningen og inneholder kontor. Det får ihht plantegningen vedovn, sofa/seng og kontorpult.

Plasseringen av det nye blir ca 7 m lenger nord enn det gamle uthus/stabburet som befinner seg i dette området i dag. Dette bygget flyttes ca 35 m nordover og plasseres inne i svingen på veien ned til Solås der ny garasje er tenkt oppført senere.

Hytteområdet er på vestsiden av Øymarksjøen og det har 18 hytter, 9 av disse er i Granåsen lengst vest oppe i åsen. Det gamle bolighuset på Solås eies av Odd Halvorsrud, og er i matrikkel registrert som våningshus som blir benyttet som fritidsbolig.

Kommunen har tidligere i administrativt vedtak den 09.08.2006 sak 06/545 godkjent tilbygg av bolighuset på Solås, det ble bla nytt bad og wc. Huset fra 1837 ble restaurert og tilbakeført med vinduer og takstein i den opprinnelige stil.

Det foreligger utslippstillatelse fra 12.09.2006 for utslipp fra fritidsbolig. Dette for gråvannrensing i resorpsjonsgrøft og tett tank. Det er godkjent boring av drikkevannsbrønn.

Omkringliggende hytter er todelt med Granåsen øverst i vest 100-200 m fra vannet og sør for adkomstveien til Solås. De øvrige hyttene er hovedsakelig nordøst for Solås ved vannet.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som nåværende fritidsbebyggelse (rød farge). Det er ingen reguleringsplan for området.

Området forøvrig vises som LNF (Landbruk-, natur-, friluftsområde) område 4 med byggeforbud. For bolighuset og eksisterende tilhørende bygninger vil det være LNF-bestemmelsene som gjelder. Utvidelse av eksisterende bolig kan godkjennes under forutsetning av at dette ikke resulterer i etablering av ny boenhet. Bod og garasje kan tillates oppført, men over 70 kvm må de behandles av plan- og miljøutvalget.

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.

Tiltaket det gis igangsettingstillatelse for anses å være i samsvar med plangrunnlaget, men det må søkes om dispensasjon for å oppføre Slorastua som en ny bolig eller fritidsbolig. Det må søkes om å fjerne den, og søknad om å oppføre den på nytt sted må oversendes fylkeskonservatoren.

Denne søknaden vil bli fremmet for plan- og miljøutvalget på nytt, før igangsettingstillatelse gis for dette tiltaket.

Oppføring av ny garasje vil være i samsvar med plangrunnlaget, men over 70 m<sup>2</sup> må dette bygget behandles av plan- og miljøutvalget.

Omlegging av vei innenfor byggeområdet for hytter er i samsvar med plangrunnlaget.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

**Vurdering:**

Tiltakshavers planer anses som en utbedring av bygningsmassen på ett småbruk/bolighus i ett område som er byggeområde for fritidsbolig. Området er ikke regulert og den gjenstående delen ca 30 daa som ikke er hyttetomter anses som bolig/landbruk.

Når søknaden omfatter flere tiltak anser kommunen at det kun kan gis rammetillatelse for hele planen. Vedtaket sendes til høringsinstansene med 3 ukers klagefrist. Det kan samtidig gis igangsettingstillatelse for å flytte det gamle stabburet/uthuset og oppføre nytt anneks/skrivestue 7 m nord for der det gamle befant seg, dette anses å være tillatt ved ett bolighus.

Omleggingen av veien er i meget bratt terreng og tiltaket må prosjekteres og dekkes av ansvarsrett fra godkjent foretak/person. Stigningen vil kunne bli tilnærmet som eksisterende bakke ned til tunet på Solås, dvs ca 12 grader. Terrengprofil og tverrprofiler må være vedlagt søknad om tiltak/igangsettingstillatelse.

Gjenoppføring av Slora-stua fra 1700 tallet vil først kunne behandles når det foreligger uttalelse fra fylkeskonservatoren. Plasseringen ligger inne på planen ved gårdstunet og hvis det gis rammetillatelse vil kommunen sende søknad om flytting av bygget til Fylkeskonservatoren. Plasseringen er 100 m fra vannet og samtidig tilstrekkelig nærme for å bli synlig for de som ferdes på vassdraget. Gamle bygg kan gi ett spesielt og verdifullt inntrykk, både sett fra land og fra vassdraget.

Plassering av ny garasje øst for bolighuset anses å bli passende, det er nære bolighuset og godt skjult i forhold til vassdraget. Det forutsettes at dette får en stedstilpasset utførelse.

Det anses at planen gir en bedre situasjon både for bolighuset på Solås og for hyttene i nordvest. Området har fra før mye bebyggelse og mange av hyttene er nærmere vannet enn det de omsøkte tiltakene er. Plasseringen av nytt anneks/skrivestue gjør den eksponert fra vassdraget, men den vil bli som en del av tunet og ved en stedstilpasset og avdempet fargebruk anses det å kunne gis igangsettingstillatelse for denne delen av tiltaket.

Det er 3 uker klagefrist hos høringsinstansen hos fylkesmannen og fylkeskommunen og byggearbeider kan ikke igangsettes før klagefristen har utløpt og kommunen har godkjent søknad og tegninger.

**Konklusjon:**

Rådmannen anser at det kan gis rammetillatelse for situasjonsplanen på Solås, og igangsettingstillatelse for oppføring av nytt anneks/skrivestue og flytting av eksisterende stabbur/uthus.

**Vedlegg:**

Søknad om endring av gnr 83 bnr 3 Solås, datert 12.07.2011.

Situasjonskart utskrift 11.11.2008.

Tegninger nytt anneks/skrivestue.

Bilder av Solås, både gammelt og nytt.



## Endring av reguleringsplan Krogstad

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
52/11	Plan- og miljøutvalget	13.09.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommunen starter opp arbeidet med en reguleringsendring av reguleringsplanen for Krogstad.

### Sammendrag:

Det er ikke lenger tilstrekkelig samsvar mellom reguleringsplanen for Krogstad, og hvordan det i realiteten ser ut. Tomteinndeling og arealer er som følge av ulike tillatelser endret noe. Det er på bakgrunn av dette at det nå foreligger et ønske om å endre planen slik at planen samsvarer med virkeligheten.

### Bakgrunn:

Det er på Krogstadfeltet gjennom tiden blitt gitt en del dispensasjoner, grenser er flyttet, tomter er delt, osv. Administrasjonen har derfor kommet frem til at det er behov for en opprydding i planen, og ønsker derfor å gjennomføre en reguleringsendring for reguleringsplan for Krogstad. Eksisterende plan ble vedtatt 04.12.90.

Det har også tidligere blitt vedtatt mindre vesentlig endring av planen, dette vil innlemmes i den endrede planen.

### Vurdering:

I ny lov er det ikke lenger noe som heter mindre vesentlig endring, dette begrepet er erstattet med uttrykket mindre endring. Det er svært lite som kan betegnes som en mindre endring. Endringer på linje med slike "oppryddinger" som er nødvendig på Krogstadfeltet går ikke under en mindre endring. Dette må derfor behandles som en endring av reguleringsplan.

Kapittel 12 i ny plan- og bygningslov omhandler reguleringsplaner. I § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan står det blant annet;

*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. ...*

...

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

**Konklusjon:**

Rådmannen går inn for at kommunen starter opp arbeidet med en reguleringsendring av reguleringsplanen for Krogstad.

**Vedlegg:**

Mappe med reguleringsplan vil bli lagt ved saksmappa på møtet