



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 15.03.2011
Tidspunkt: Felles informasjonsmøte ang. Samhandlingsreformen begynner kl.18.30.
Møte i Plan- og miljøutvalget starter rett etter dette.

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 9/11	11/127	Godkjenning av protokoll
PS 10/11	11/127	Referater/Delegerte saker
PS 11/11	07/507	Søknad om kjøp av tilleggsareal for utvidelse av boligtomt på Krogstad Tomt nr 23 og 30 på Krogstadfeltet.
PS 12/11	08/443	Klima- og energiplan for Indre Østfolds kommuner - 2. gangs behandling
PS 13/11	10/558	Forslag til planprogram for detaljplanarbeid - Stormosen torvuttak gnr. 98 bnr. 1 og 3
PS 14/11	10/706	Søknad om deling av boligeiendom. Gnr 90 bnr 8 - Trollundveien 19.
PS 15/11	11/17	Etablering av boligtomter på Braarudjordet
PS 16/11	11/42	Gatebelysning/veibelysning i Marker kommune
PS 17/11	11/48	Søknad om oppføring av garasje/carport på 96 kvm i LNF område. Gnr 105 bnr 7 - Fjellheim.

- PS 18/11 11/97
Søknad om fradeling av en skogteig Gnr.101 bnr.23 Sevland
- PS 19/11 11/120
Eierstrategi for Indre Østfold Renovasjon IKS
- PS 20/11 11/121
Mandat og arbeidsgruppe for sentrumstiltak i Ørje
- PS 21/11 11/122
**Konsesjon på erverv av fast eiendom - Kongsbakk, gnr. 53 bnr. 3 og 4.
Gnr. 53 bnr. 3 og 4**
- PS 22/11 11/123
**Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for nytt bolighus i
Mosebyneset. Gnr. 20 bnr. 40 - Sauelaugstubben 5 - Mosebyneset tomt 12.**
- PS 23/11 11/124
Søknad om oppsetting av sikringsgjerde. Gnr 92 bnr 21 - Storgata 86.

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 9/11	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 15.03.2011
-------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan og miljøutvalget 11.01.11 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
10/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2011 - 08.03.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
10/836	06.01.2011 Idéhus Østfoldbygg AS Godkjenning for ny sokkelleilighet i bolighus og frittliggende garasje. Gnr 94 bnr 50 - Åsveien 11.	DS 1/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/50
10/662	10.01.2011 Frode Wingeng Godkjenning for rehabilitering og tilbygg av våningshus. Gnr 1 bnr 10 - Opsalengen Søndre.	DS 2/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 1/10
11/2	13.01.2011 Johan Westlie & Sønner AS Godkjenning for oppføring av enebolig. Gnr 2 bnr 8 - Vispa.	DS 3/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 2/8
11/22	17.01.2011 Sissel og Jan Harald Gislingrud Godkjenning for oppføring av uthus/bod ved hytte. Gnr 128 bnr 51 - Østre Otteid – tomt 5.	DS 4/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/51
10/837	19.01.2011 Godkjenning for oppføring av åpen terrasse til to boliger. Gnr 91 bnr 3 - Storgata 4 og 6.	DS 5/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/3
10/829	27.01.2011 Knut Brattås Godkjenning for riving/fjerning av Buer skole. Gnr 115 bnr 8 - Nordheim.	DS 6/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 115/8
11/28	27.01.2011 Reidar Børud Godkjenning for oppføring av bod ved bolig på Mosebyneset. Gnr 20 bnr 89 - Fiskekroken 6.	DS 7/11	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/89

- 11/29 02.02.2011 DS 8/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 87/15
Re Arkitektur AS
Godkjenning for ombygging og restaurering av enebolig. Gnr 87 bnr 15 - Bjørkås ved Anonby/Haldenveien.
- 10/624 07.02.2011 DS 9/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 1/12
Astrid Krog
Bruksendring av våninghus til fritidsbolig. Gnr. 1 bnr. 12 - Sandbekk, Kroksund.
- 10/656 08.02.2011 DS 10/11 RÅD/PM/KARMOG GBNR 4/9
Eli Haver Bjørklund
Fradeling av landbruksareal fra eiendommen Ulfby skolegård, gnr. 4 bnr .9 og 10.
- 10/140 14.02.2011 DS 11/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 84/33
Øyvind Arnesen
Godkjenning for oppføring av brygge til hytte ved Øymarksjøen. Gnr 84 bnr 33 - "Lillehaugen".
- 11/83 16.02.2011 DS 12/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/88
Granli Rør
Godkjenning for to nye badrom med sanitæranlegg i utleierom. Gnr 91 bnr 88 - Solstrand Terrasse.
- 08/582 21.02.2011 DS 13/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 98/10
Ørje tollkontor
Godkjenning av kontorbrakkerigg ved midlertidig tollstasjon i byggeperioden med ny tollstasjon. Gnr 98 bnr 10 - Grensen(forretningen), E-18.
- 08/585 21.02.2011 DS 14/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 98/10
Tollregion Øst-Norge, Ørje tollkontor
Godkjenning for midlertidig bruksendring av bolighus og forretning-/bensinstasjonsområde til tollstasjon. Gnr 98 bnr 10 - Grensen (forretningen), E-18.
- 10/638 28.02.2011 DS 15/11 RÅD/PM/FINLIN GBNR 55/22
Søknad om oppføring av garasje på 84 kvm. Gnr 54 bnr 22 - Boligtomt av Tommelsrud.



Søknad om kjøp av tilleggsareal for utvidelse av boligtomt på Krogstad Tomt nr 23 og 30 på Krogstadfeltet.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
11/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Følgende forslag til endring av reguleringsplan for Krogstad anbefales og tas til videre behandling ihht plan- og bygningsloven.

- Tomt nr 23 reduseres ca 10 m i nord og tomt nr 30 utvides tilsvarende. Smalt friområde som forbindelse Tyttebærstien-lekeplass, flyttes 8-10 m sørover.
- Redusert tomt 23 selges som tilleggsareal til bebygd boligtomt i sør gnr 94 bnr 184 Tyttebærstien 10.
- Resterende del av tomt 23 nord for friområde/gangadkomst, blir tilleggsareal til tomt 30, gnr 94 bnr 230.

Berørte myndigheter må forelegges saken og eiere av eiendommer som berøres må gis anledning til å uttale seg, jfr. plan- og bygningsloven § 12-14.

Salg av redusert tomt 23 som tilleggsareal, kan foretas hvis reguleringsendringen blir godkjent. Priser og betingelser fastsettes som en egen sak.

De to lekeplassområdene vurderes endret ved at ett omreguleres til bolig, og ny lekeplass evt. reguleres inn ett annet sted. Smalt friområde som adkomst fra lekeplasser til Tyttebærstien vurderes tilpasset eventuell nytt arealformål av lekeplassområde. Dette behandles som en egen reguleringsendring

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om kjøp av tomt på Krogstad som tilleggsareal og saken fremmes med forslag og at det utføres to reguleringsendringer. En med ny tomtedeling og salg av en redusert tomt 23 som tilleggsareal til boligeiendommen i sør. En ny reguleringsendring tas til vurdering for å fjerne ett av lekeplassområdene.

Saksutredning:

Kommunen har mottatt søknad om tilleggsareal til bebygd boligtomt på Krogstadfeltet.

Det var tidligere en søker på tomten, men denne har frafalt tomtetildelingen. Mottatt søknad om kjøp av tomten som tilleggsareal tas dermed opp for behandling.

Torill Hellgren og Leif Håkon Krog i Tyttebærstien 10 søker om å kjøpe hele eller deler av tomt 23 som tilleggsareal til sin tomt. De ønsker å oppføre ett garasjebygg, og i tillegg har de

behov av en hundegård. Dette vil også bidra til å rydde opp i krattvegetasjonen. Tomten har kommunale vann- og avløpsledninger, som de sier gjør at den ikke kan benyttes til bolig, og i tillegg er den lavt beliggende og lite attraktiv.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Krogstad.

Tomt nr 23 som det ønskes kjøpt en del av er regulert til boligformål. I nord mot tomt 30 er det regulert ei 3 m bredt friområde (grønt). Øst for tomten er det regulert lekeplassområde, dette er flyttet dit i tidligere reguleringsendring.

Bestemmelsene sier at det kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggeflukt eller gruppe må ha en harmonisk utforming. Garasjer kan oppføres frittliggende inntil 50 kvm og i 1 etasje. Tillatt bebygd areal er BYA maks 25 % av netto tomt.

Inngjerding av tomt og gjerde innenfor tomtegrensen må anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.

Vurdering:

Tomt 23 på Krogstad anses å være vanskelig å bebygge, kommunal vann- og avløpsledninger begrenser utbygging. Det må være minst 2,5 x grøftedybden i avstand fra ledningen til bygning. Smalt friområdet i nord kan begrense plasseringen for eksempel av mindre uthusbygninger.

Når tomten ikke lenger er tildelt kan det være en fare for at tomten kan bli liggende igjen som en krattbevokst område som estetisk er lite tilfredsstillende. Det anses derfor at tomten kan selges som tilleggsareal.

Dette gir samtidig mulighet for å utvide tomt 30 i lengderetning, dvs større langs med Tyttebærstien. Nybygg på tomten vil bli plassert langs veien i nordsør retning, og med erfaring fra tidligere utbygging er det behov for større plass, og en øket tomtelengde fra 30 til 40 m kan gjøre denne tomten mer attraktiv. Hvis ikke tomt 30 blir solgt kan den være aktuell som lekeplass i stedet for en av de to ved Blåbærstien i sørøst.

Det fremmes derfor som forslag en todelt reguleringsendring. Det foreslås en ny tomtedeling av tomt 23 og 30. Tomt nr 23 reduseres ca 10 m i nord og tomt nr 30 utvides tilsvarende. Smalt friområde som forbindelse Tyttebærstien-lekeplassområdet, mellom tomtene flyttes 8-10 m sørover.

Redusert tomt 23 selges som tilleggsareal til bebygd boligtomt i sør gnr 94 bnr 184 Tyttebærstien 10.

Resterende del av tomt 23 nord for friområde/gangadkomst blir tilleggsareal til tomt 30, gnr 94 bnr 230.

Dette behandles videre som en egen reguleringsendring og hvis denne blir godkjent og gyldig kan søknad om tilleggsareal godkjennes.

Som en ny reguleringsendring tas de to regulerte lekeplassområdene i gjeldende plan til vurdering endret til boligtomt. Den østre av disse er ferdigplanert og den vestre har med

fjellgrunn. Hvis det vestre friområde blir ny boligtomt må det smale friområde/adkomst fra lekeplass til Tyttebærstien vurderes ført helt til Blåbærstien eller fjernet.

Nytt lekeplassområde bør vurderes hvis ett av de eksisterende endres til boligtomt.

Konklusjon:

Det foreslås å endre tomtedelingen i Krogstadfeltet, så en del av tomt 23 kan selges som tilleggsareal til Tyttebærstien 10, dette under forutsetning at reguleringsendringen godkjennes.

Vedlegg:

Søknad om kjøp tomt 23 eller del av denne datert 02.09.2010.
Reguleringsplan for Krogstad
Kart over forslag til ny tomtedeling



Klima- og energiplan for Indre Østfolds kommuner - 2. gangs behandling

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011
/	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til innstilling:

Marker kommune vedtar "Klima- og energiplan for kommunene i Indre Østfold 2011-2020". En vil følge tilrådingene fra Indre Østfold Regionråd angående oppfølging av planen.

Sammendrag:

Sluttbehandling av planforslaget "Klima- og energiplan for kommunene i Indre Østfold 2011-2020"

Bakgrunn:

En henviser til behandling av planen i plan- og miljøutvalget (PS 54/10), formannskapet (PS 52/10) og kommunestyret (PS 68/10).

Planen ble lagt ut til høring med frist 15.01.2011. Høringsinnspillene er listet opp i egen tabell for å gi en oversikt over innspill og kommentarer. Noen av innspillene er i tråd med planforslaget og således kommentert som ivaretatt i planen. En del endringer og tekstjusteringer er lagt inn etter nærmere vurderinger i prosjektarbeidsgruppen og styringsgruppen. Noen innspill er av en slik art at de har blitt løftet frem i regionrådet for nærmere vurdering. Det er kommet inn relativt mange innspill både fra offentlige myndigheter og organisasjoner. I alt vesentlig er innspillene ivaretatt i planforslaget og lagt inn i teksten. Ingen av innspillene har ført til vesentlige endringer i innholdet i den grad at det fordrer en ny høringsrunde. Det er gjort mindre vesentlige endringer i mål, strategier og tiltaksdel.

Kommentarer til høringsinnspill:

Kommentarene fremgår i korte trekk i vedlagt tabell, men de viktigste punktene er:

- De offentlige myndigheter har generelt sett gitt planen en god kritikk ved å påpeke at den er gjennomarbeidet og gir en god lokal energi- og klimapolitikk som ivaretar de nasjonale føringer.
- Statens vegvesen understreker viktigheten av å satse på de tiltakene som bidrar til størst reduksjon av CO2 og lister opp 5 råd om handlinger og tiltak som planen og omhandler eller ivaretar.
- Fylkesmannen nevner innledningsvis at mål, strategier og tiltak må innarbeides i egen organisasjon og i øvrig plan og styringssystemer. Ingen innvendinger mot at kommunene ferdigbehandler og egengodkjenner planen. Det er gjort en del endringer og justeringer som følge av fylkesmannens høringsinnspill.
- Østfold fylkeskommune har og en grundig saksbehandling med mange innspill, men mener planen generelt er godt skrevet og på en god måte knytter faglige begrunnelser

til definerte mål, strategier og tiltak. Planen har en logisk oppbygging og er presentert på en forståelig og svært god måte. Grunnlagsanalysen er et godt grunnlag for det videre arbeid med klima og energi.

- Foruten at fylkeskommunen foreslår også å ta med eierskapsutøvelse i strategi og tiltak, så bes Indre Østfolds kommuner å ta stilling til å kunne delta i Energiforum Østfold i forhold til felles gjennomføring av energipolitikk i Østfold.
 - Kommunene bes også om å ta stilling til i forbindelse med felles planarbeid på klima og energi å avklare politikk på biogass og bioenergi for øvrig bl.a ved å samarbeide eller delta i prosjekt Biogass Østfold 2015.
 - Ellers roses planen for inkluderingen av innspillene i fra fylkesplan ”Østfold mot 2050”.
 - Det pekes på at arbeidet med klimatilpassning vil bli kvalitativt bedre ved et samarbeid om en felles prosess både blant Indre-kommunene og med resten av Østfold.
- Indre Østfold Renovasjon IØR foreslår noen omformuleringer i planforslaget som hensyntas. Videre er selskapet positive til å samarbeide om de tiltakene som berører deres virksomhet
 - Indre Østfold Ungdomsråd har et gjennomarbeidet høringsforslag, spesielt hva gjelder trafikk og samferdselsdelen. De spesifiserer satsingen på kollektivtrafikktiltak med konkrete krav og forslag om planen endres/justeres i forhold til.
 - Marker Bondelag og Trøgstad Bondelag har hver gitt innspill og synspunkter som ivaretar landbrukssektoren.
 - Marker Bondelag er noe spørrende til gjennomføring/ambisjoner i forhold til denne sektoren fordi landbruksnæringen må få bedret rammebetingelser / øremerkede midler etc.
 - Trøgstad Bondelag innleder med å påpeke at andre sektorer med større økning i klimagassutslipp vil fortsette å øke dersom det ikke legges opp til en annen politikk og påpeker av landbrukssektoren har hatt stabilt utslipp i hele måleperioden 1990-2007. Tross denne generelle betraktningen stiller de seg positive til å gjennomføre direkte tiltak i landbruksnæringen og mer indirekte tiltak.
 - Kommentarene i fra bondelagene tas til orientering.
 - Ytre Hobøl Bygdekvinnelag har 4 kommentarer til planen og som generelt støtter opp om innholdet i denne, spesielt hva gjelder tiltak for å bygge opp om tettsted og minske transportbehov, nye utbyggingsområder sees i sammenheng med kort avstand til vei- og kollektivtilbud. I tillegg støtter de forslagene i plan som går på det holdningsskapende arbeidet.
 - NVE ber kommunene hensynta og være klar over innholdet i energilovens forskrifter og nevner spesifikt forhold som områdekonsesjon/strømliverandør har ansvar for og som står i sammenheng med kommunene. Videre er det krav til energiattester for store bygg, det vil bli innført Grønne sertifikater i Norge i 202 og det er viktig å arbeide videre med klimatilpassning i arealplanleggingen. Planen vil gjennom videre oppfølging i klima- og energiarbeid særlig hva gjelder strategi og tiltak under klimatilpassning, måtte ta hensyn til disse kommentarene.

Indre Østfold Regionråd behandlet planen i sak 03/2011 den 18.02.2011. og vedtok følgende tilrådning ovenfor kommunene:

1. *Indre Østfold Regionråd anbefaler at foreliggende planforslag med justeringer etter høringen vedtas i kommunene som en kommunedelplan for klima og energi 2011-2020.*
2. *Kommunene bes behandle planutkastet innen juni 2011.*
3. *Styringsgruppen (rådmannsgruppen) gis i oppgave:*
 - *Følge opp det felles arbeidet med klima- og energiplanen ved å nedsette en samhandlingsgruppe. Her skal også energiansvarlige fra kommunene være representert for oppfølging av Enøk-tiltak.*
 - *Følge opp fylkeskommunens råd om å delta på vegne av Indre-kommunene i Energiforum Østfold og delta/samarbeide med prosjekt Biogass Østfold 2015.*
 - *Følge opp videre felles klimaplanarbeid og klimanettverket i Østfold i forhold til felles oppgaver slik som f.eks videre arbeid med klimatilpassning i kommunene.*

Vurdering:

Gjennom samarbeid mellom de 10 indre Østfold kommunen kan Marker kommune vedta en klima- og energiplan. Dette er en plan med forankringer i nasjonale og regionale føringer. Planen innehar 5 strategier og til sammen 49 tiltak. Kommunene har forskjellig ståsted og utfordringer. Med utgangspunkt i samarbeidet som er etablert i planprosessen og oppfølging om etablering av en forpliktende samhandlingsgruppe, har en tro på at det vil bli gjennomført flere tiltak enn om hver kommune arbeider alene. Det vil også være nødvendig med samarbeid utover Indre Østfold kommunen for å kunne oppnå resultater.

En del av tiltakene vil kreve økonomiske midler. I planen er det foreslått å avsette minimum 20 kr pr. innbygger til øremerkede Enøk-tiltak i egen kommune. Marker kommune har inneværende år avsatt betydelig mer midler som viser at kommunen ønsker å satse på klima og energitiltak. Dette er positivt og som det henvises til i forskjellige fora. Videreføring av dette og samarbeid mellom kommunene om prosjekter vil sannsynligvis også kunne utløse mer eksterne midler.

Klima- og energiplanen for Indre Østfolds kommuner 2011-2020 vil gi føringer og overlapper med annen oversiktsplanlegging innenfor de ulike sektorene. Det gjelder avfallsplanlegging, samferdsels- og trafikkplanlegging, næringsplanlegging/landbruksplan og generelt også planforutsetninger i arealplanleggingen. En kommunedelplan for dette området vil også spille inn handlinger som påvirker den årlige virksomhetsplanleggingen blant annet gjennom miljøledelse.

Konklusjon:

Marker kommune slutter seg til planutkastet for klima- og energiplan for indre Østfolds kommuner 2011-2020.

Vedlegg:

- Klima og energiplan for kommunen i indre Østfold 2011-2020 – Planforslag
- Grunnlagsdokument til Klima og energiplanen
- Høringsuttalelsene

Tabell over innkomne høringsuttalelser med kommentarer



Forslag til planprogram for detaljplanarbeid - Stormosen torvuttak gnr. 98 bnr. 1 og 3

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget ser positivt på forslaget til planprogram for Stormosen torvuttak, gbnr 98/1 og 3. Hovedintensjonene i planprogrammet støttes.

Plan- og miljøutvalget vedtar at forslag til planprogram for detaljplan for Stormosen torvuttak, del av gbnr 98/1 og 98/3 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-1. Det forutsettes at det gjøres mindre rettinger i teksten, disse er nærmere forklart i vurderingen.

Sammendrag:

Det ble avholdt en forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og kommunen 07.02.11. Fra tiltakshaver møtte Jens Oskar Olsen Torp (grunneier), Oddmund Krosby (for grunneier Rolf Krosby), Petter Mogens Lund (Areal+), Ragnar R. Halvorsen (Degernes Torvstrøfabrikk as) og fra kommunen møtte miljøvernkonsulent Ann Kristin Halvorsrud og planlegger Eva Karina Johansen Riiser.

Etter forhåndskonferansen mottok kommunen et forslag til planprogram for detaljplan for Stormosen torvuttak.

Plan- og bygningslovens § 4-1 lovfester at til alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Forslag til planprogram skal sendes på høring, og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med kunngjøring av oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Bakgrunn:

Tiltakshaver: Petter Mogens Lund, Areal+

Eiendom: del av gbnr 98/1 og 98/3

Grunneiere: Jens Oskar Olsen Torp og Oddmund Krosby/Rolf Krosby

Bakgrunnen for planarbeidet er, som planprogrammet beskriver, behovet for å sikre framtidig torvressurser for drift og uttak av mose-/myrmasser i området.

Det blir i plan- og bygningsloven lovfestet at alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal som ledd i varsling av planoppstart, ha et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Dette skal utarbeides av tiltakshaver, men fastsettes av planmyndigheten.

Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av oppstart av planarbeidet.

Stormosen ligger sør for E18 og Søndre Brutjern og Sørtjern, mellom Kalvemyrhøgda i vest, Høgåsen i øst og Klevtjernåsen i sør, helt øst i kommunen. Adkomsten til området vil skje via den eksisterende Storebyveien. Området består av myr med en dybde på 3-4 meter, og det vil legges til rette for overflatehøsting. Både torvuttaksområdet og etterbruk av arealet skal sikres i planforslaget. Planområdet er på totalt ca 120 daa.

Vurdering:

Administrasjonen stiller seg positiv til en regulering, og støtter planprogrammet.

Det må endres noen feil i planprogrammet.

- De forskjellige typer kapitler bør ha entydige skrifttyper
- Kap. 1 – Det står at området ligger innenfor område avsatt til LNF-område. Arealet er innenfor et område som er avsatt til LNF-område 4: byggeforbud.
- I andre avsnitt rettes *fisekdam* til *fiskedam*
- Kap. 3.1, siste setning – *begrenser* skal endres til *begrenset*
- Kap. 6.3, første setning – *Stromosen* endres til *Stormosen*
- Kap. 7, forklaringspunkt 1) Det står at arealdisponeringen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Arealdisponeringen er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, da det er avsatt til LNF-område 4: byggeforbud i området.

Konklusjon:

Hovedintensjonene i planprogramforslaget støttes, og foreslås utlagt til offentlig ettersyn under forutsetning at det endres et par momenter før planprogrammet blir lagt ut.

Vedlegg:

Forslag til planprogram for Stormosen torvuttak



Søknad om deling av boligeiendom. Gnr 90 bnr 8 – Trollsundveien 19.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
14/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

Det godkjennes deling av boligeiendom i henhold til plan- og bygningsloven og matrikelloven. Det gis tillatelse til fradeling av bebygd tilleggsareal fra boligtomt gnr 90 bnr 8 som er på 526 m² som er bebygd med boligbebyggelse. Arealet som er bebygd med uthus/lager blir tilleggsareal til gnr 90 bnr 74 forretning/bolig, i dag Nilsen sport og elektrisk, som benytter uthusbygningen til forretningslager.

Ny grense mellom bygningen må være 1 m fra veggen på uthuset og helst minst 4 m fra bolighuset. Tilstrekkelig parkeringsareal må sikres til boligtomten, dvs minst to parkeringsplasser for bil.

Det må sikres veirett og adkomst til begge bygningene. Ved deling som omsøkt må det gjenstående arealet som er bebygd med bolighus, sikres veirett fram til gnr 90 bnr 280 over det fradelte tilleggsarealet

Saken videresendes til oppmålingsforretning og matrikkelføring.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om fradeling av ett areal bebygd med lager/uthus på en boligeiendom ved Trollsund nord i Ørje. Boligeiendommen er liten, men området er regulert til kombinert bolig/forretning med u-grad 1,2. Lagret er benyttet til forretningen på naboeiendom og arealet vil sammenføres med denne. Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget pga tomtestørrelsen og reguleringen av området.

Saksutredning:

Søker: Morten Vinje og Trine Nilsen
Eiendom: Gnr 90 bnr 8 – Vestli.

Det foreligger søknad om fradeling fra hjemmelshavere til boligtomten gnr 90 bnr 8, og rekvisisjon av oppmålingsforretning. Søknaden er vedlagt målebrev og tomten er på 526 m².

Arealet som fradeles er bebygd med uthus og vil bli benyttet som tilleggsareal til forretningen i sør, gnr 90 bnr 74.

Det foreligger målebrev underskrevet 16.08.1973, med oppgitt areal på 528,4 m². Tomten er bebygd med bolighus og uthus godkjent oppført av Marker bygningsråd.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Ørje sentrum/E-18, 1986. Tomten er vist med skravert blågul farge dvs for forretning/bolig på plankartet, og i nord er det avsatt plass til fortau/gangvei vestover ned til Storgata.

Det ligger med søknaden en skriftlig aksept for tiltredelse av veiavtalen med eierne av veigrunn 90/280, for tilleggsarealet som fradeles.

Fradeling er søknadspliktig ihht plan- og bygningsloven § 20 h og § 26-1 sier at eiendom ikke må deles så det oppstår forhold som strider med loven, forskrift, vedtekt eller plan, deling kan ikke danne tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form og plassering..

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Oppmåling og kartforretning må utføres ihht matrikkelloven og saken oversendes til kart og oppmålingsansvarlig i kommunen, for videre behandling.

Vurdering:

Reguleringsplan for området tillater en U-grad på 1,2. I boligområder på planen tillates $U=0,5$. Det kan tillates mer konsentrert bebyggelse i dette området.

Bolighuset er 1,5 etg og er på ca 70 m². Gjenstående boligtomt blir på minst 300 m², noe som tillater ca 360 m² bruttoareal, dvs summen av etasjene. Delingen vil ikke føre til at tillatt grad av utnytting overskrides.

Lager/uthusbygningen benyttes i dag av forretningen som arealet ønskes lagt til. Det er vanskelig å se at en deling vil endre situasjonen i særlig grad. Det er uansett liten plass mellom bygningen bak forretningen, og under forutsetning av at det er sikret minst 2 biloppstillingsplasser på resterende boligeiendom, anses deling å kunne godkjennes.

Det vil være lite med utomhusarealer og veldig liten plass til parkering av biler. Området er fra før ganske sammenbygd og deling anses ikke endre denne situasjonen.

Boligtomten anses å bli uvanlig liten etter deling, og saken fremmes derfor for plan- og miljøutvalget.

Konklusjon:

Søknad om deling kan godkjennes med hjemmel i reguleringsplanen for området, adkomst og parkering må sikres ved oppmåling.

Vedlegg:

Søknad om deling ihht plan- og bygningsloven.

Situasjonskart 1:500.

Reguleringsplan Ørje sentrum E-18, 1986.



Etablering av boligtomter på Braarudjordet

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
15/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

Det utarbeides en utbyggingsavtale mellom utbygger Gulbrand Eng og Marker kommune på grunnlag av forespørselen om etablering av i første omgang 14 boligtomter. Marker kommune søker å legge kostnader til utbygging av vei mellom Braarudveien og Sølvsveien i budsjettet. 2012.

Sammendrag:

Det har innkommet et brev fra Gulbrand Eng ang. utbygging av 14 boligtomter på Braarudjordet i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Bakgrunn:

Gulbrand Eng, har i brev av 03.01.11, kommet med forespørsel til kommunen om etablering av i første omgang 14 boligtomter på Braarudjordet. Disse vil bli etablert i henhold til den gjeldende reguleringsplanen i området.

Eng mener at det er naturlig at Marker kommune opparbeider veianlegget i området, og samtidig fullfører veien som tidligere er tegnet som gjennomgangsveien fra Braarudveien til Sølvsveien.

Opparbeidelse av vann, kloakk og strømanlegg til tomtene fra eksisterende nett koster avutbygger. Eng skriver i sin forespørsel at han forutsetter at refusjon på tidligere utbygging av vei, vann og kloakk som ble betalt i 2003 dekker anleggskostnadene på eksisterende anlegg.

Eng vil utføre rydding av tomteområdet og tilgrensede områder for kratt og skog, og han regner med at kommunen vil rydde sitt område på lik linje, dvs. hele området ned mot Helgetjern, tilsvarende det som er gjort øst for Bo- og servicesenteret.

Hvis Marker kommune stiller seg positive til dette forslaget vil arbeidet med etablering av boligtomtene bli igangsatt snarest.

Vurdering:

Det foreligger en reguleringsplan over området, vedtatt 08.02.2000 - Braarudjordet. I denne reguleringsplanen er det omsøkte området regulert til boligbygging. Ved etablering av boliger må reguleringsbestemmelsene legges til grunn, og tomtene skal måles opp i henhold til reguleringskart. Hvis alle tomtene blir målt opp på en gang, så får utbygger rabatt på oppmålingsforretningene. (11-25 saker gir en reduksjon på 15 %)

Ønske om utbygging på Braarudjordet er også i tråd med kommunens ønske om fortetting av boliger i sentrumsnære områder. For å få et styrket og levende sentrum, må det fokuseres på å bygge ut de områder som ligger i umiddelbar nærhet til sentrum.

Saksbehandler er av den oppfatning at utbygger bør bekoste vei, vann og kloakk i henhold til reguleringsplanen. Kommunen kan overta eieransvar, drift og vedlikehold etter at alt er ferdig opparbeidet i henhold til kommunal norm (Håndbok 017, Vei og gateutforming). Det har vært dette som har vært tidligere praksis ved privat utbygging, og det bør være likt for alle.

Kommunestyret vedtok i møte 18.12.07 sak nr. 83/07, et prinsippvedtak ang. utbyggingsavtaler. I dette saksframlegget sto det blant annet;

For andre framtidige utbyggingsområder i kommunen kan også utbyggingsavtaler være en forutsetning, spesielt innenfor kommunedelplanområdet for Ørje.

Kommunestyret vedtar at en utbyggingsavtale skal inneholde avklaringer rundt følgende forhold:

- avtalens geografiske innhold
- forankring i vedtatte arealplaner
- framdriftsplan for gjennomkjøring av reguleringsplan/bebyggelsesplan
- planlegging og opparbeidelse av ekstern og intern teknisk infrastruktur (vei, parkering, vann, avløp og energi) og grønn infrastruktur (grønnstruktur, felles byrom, gang- og sykkelveier, turveier/-stier, skiløyper m.m.)
- framtidig vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur
- grunnerverv/avståelser
- refusjon
- miljø- og kulturtiltak og organisatoriske tiltak
- ansvarsforhold
- sikkerhetsstillelse ved eventuell forskuttering
- oppmålingsarbeider
- disponering av tomter (om kommunen skal ha tildelingsrett)
- utbyggingstakt
- konsesjon
- skjøteformular
- tvist/verneting
- mislighold av avtalen

Marker kommune kan stå for opparbeiding av en forlenging av Braarudveien til Sølvsveien, på Marker kommunes tomt. Forlengingen vil da gå fra Gulbrand Eng's utbyggingsområde til Sølvsveien. Dette legges inn i budsjettet.

Utbyggingsavtale utarbeides i samarbeid mellom Gulbrand Eng og Marker kommune.

Konklusjon:

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom utbygger og Marker kommune før utbygging påbegynnes.

Marker kommune legger utbygging av veianlegget i området og fullføring av veien som tidligere er tegnet som gjennomgangsveien fra Braarudveien til Sølvsveien inn i budsjettet.

Vedlegg:

Brev fra G. Eng, datert 03.01.11

Utsnitt av reguleringsplan for Brårudjordet

Skisse over tenkt trasé for ny vei mellom Braarudveien og Sølvveien



Gatebelysning/veibelysning i Marker kommune

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
16/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til innstilling:

Veibelysning/gatebelysning etableres i de boligområder der dette mangler, og der et flertall av oppsitterne har ønske om det. Anleggskostnadene belastes de berørte oppsitterne.

Årlige driftskostnader søkes innarbeidet i budsjettet for FDV på lik linje som i de områder som har belysning.

Sammendrag:

Det foreligger en rekke henvendelser for etablering av gatebelysning i de eldre boligområdene i Ørje sentrum, samt i noen andre deler av kommunen.

Det synes rimelig at kommunen legger til rette for etablering av gatebelysning i de områdene dette ikke finnes fra før, og at kostnadene for dette belastes huseierne i området, slik som det er gjort i de områder som har belysning. Det samme prinsippet kan legges til grunn også andre steder i kommunen der det etter nærmere vurdering synes å være i allmennhetens interesse at det etableres belysning.

Bakgrunn:

Kommunen mottar ofte forespørsel fra enkelte beboere i spredt bebyggelse om muligheten for at Marker kommune betaler oppsett og drift av punktbelysning hvor barn stiger på og av skolebussen. I de senere årene er det montert opp slik belysning noen steder. Materiell og arbeid er betalt av eller søkt om ekstern støtte til formålet av beboerne selv.

Det er også innkommet forespørsel om gatebelysning i de eldre boligområdene i Ørje sentrum. Følgende boligområder har gatebelysning: Lihammeren, øvre del av Åstoppen, Helgetjern, Krogstadfeltet, Mosebynesset.

Følgende boligområder har ikke gatebelysning: Deler av Ørje sentrum/Moen, Torpåsen, Østlifeltet samt nedre del av Åstoppen.

Vurdering:

Gatebelysning er i utgangspunktet ønskelig på så mange steder som mulig. Dette hever inntrykket av området, samtidig som det har sikkerhetsmessig effekt. Kommunen bør derfor stille seg positiv til å administrere og gjennomføre en slik utbygging i sentrum. Kostnadene ved å etablere punktbelysning bør dekkes av oppsitterne selv.

De boligområdene som har gatebelysning er kostnadene vært lagt inn i tomteprisen. De områdene som ikke har belysning er alle av eldre dato hvor dette ikke var vurdert. En helhetlig vurdering tilsier at de områder som ikke har gatebelysning bekoster dette selv.

En forutsetter at de enkelte områdene selv kommer til enighet om gjennomføring av tiltaket eller ikke.

Konklusjon:

De oppsitterne som ønsker veibelysning/ gatebelysning dekker anleggskostnadene.
Driften dekkes av Marker kommune ved FDV

Vedlegg:

Brev fra Lars Jørnar Buer.



Søknad om oppføring av garasje/carport på 96 kvm i LNF område. Gnr 105 bnr 7 - Fjellheim.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
17/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad om ny garasje med bebygd areal på 96 m² ved bolighus i LNF-område på gnr 105 bnr 77 - Fjellheim, godkjennes med forbehold og at plan og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Den nye garasjen må ha en materialbruk og farge som harmonerer med bolighuset og omkringliggende bebyggelse, kulturlandskap og naturgitte forhold.
4. Skråninger må ha en slak helning og påfylles finmasser så det kan etableres vegetasjon eller beplantes/tilsås.
5. Det må foreligge godkjent tillatelse til tiltak ihht til § 20-1 i plan- og bygningsloven i administrativt vedtak før byggearbeidet kan igangsettes.
6. Søknad om fradeling av tilleggsareal fra naboeiendommen gnr 105 bnr 7 Sandtorp godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven. Oppmålingsforretning ihht matrikkelloven utføres. Tilleggsarealet må sammenføres med boligeiendommen.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av ny garasje ved bolighus, og søknad om fradeling av tilleggsareal for nybygget. Garasjen har ett areal på 96 m² og ihht til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel må slike bygg behandles av det faste planutvalget, dvs plan- og miljøutvalget i Marker. Søknaden fremmes med forslag om at den omsøkte garasje på 96 m² godkjennes. Byggetillatelse vil eventuelt gis senere i administrativt vedtak.

Saksutredning:

Tiltakshaver: Johann Bekkvik, Fjellheim, 1870 Ørje.
Eiendom: Gnr 105 bnr 17- Fjellheim.

Tiltaket omfatter ny frittliggende garasje ved bolig som har ett bebygd areal (BYA) på 96 m². Boligtomten er på 1 673 m² og er bebygd med ett bolighus. Kommunen har mottatt søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse 31.01.2011, vedlagt beskrivelse av behovet for bygget og av tiltaket.

Nybygget oppføres på ett tilleggsareal som søkes fradelt naboeiendommen, gnr 105 bnr 7 Sandtorp nedre. Det ønskes 1 m areal rundt bygget og det foreligger erklæring fra nabo som tillater dette.

Tomten er på 1,67 daa, og den befinner seg på Kolstadmosen med avkjørsel fra fylkesveien til Kasbo.

Ny garasje plasseres nord for bolighuset og avstanden blir ca 10 m og minst 8 m

Søker og tiltakshaver sier i sin søknad det vil bli behov for stor garasje for å få plass til bobil, to personbiler og tilhenger.

Garasjebygget plasseres nord for bolighuset, og har åpen endevegg mot sør. Bygningen er i en etasje og har saltak med vinkel på ca 30 grader. Bygningen er 12 m x 8 m og får ett samlet bebygd areal (BYA) på 96 m² og bruksareal (BRA) på ca 92 m². Bygningen har en mønehøyde på 4,5 m, og en gesimshøyde på ca 3 m målt fra terreng/plate. Nybygget inneholder to like garasjer, delt med langsgående innervegg i mønet. Bygningen får stående trepanel, og liggende oppe i endegavlene.

Garasjen blir plassert nord for bolighuset, med en avstand på ca 10 m. Plasseringen er på en kulle eller liten åsrygg. Det er relativt stor høydeforskjell på terrenget og når garasjen plasseres i samme høyde som gårdsplassen ved bolighuset, vil det kunne bli 3 m høye skråninger av fyllmasse rundt nybygget og ned til omkringliggende lavere myrområde.

Bolighuset på eiendommen er oppført i 1985. Det er gitt midlertidig tillatelse i 10 år til felles vedlager i 2005, dette er plassert sør for bolighuset på naboeiendommen og er på 80 m².

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er avsatt til LNF 4 (landbruk-, natur- og friluftsområde) med byggeforbud og like i vest er det LNF 3 med spredt bolig- og hyttebygging. Bestemmelsene sier bla. at i LNF områder kan det i tilknytning til eksisterende boliger tillates oppført garasje. Garasjebygninger på over 70 m² behandles av det faste planutvalget.

Fellesbestemmelsene i arealdelen 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.

Det søkes fradelt 180 m² fra landbrukseiendommen Sandtorp nedre gnr 105 bnr 7, som tilleggsareal til boligeiendommen der ny garasje oppføres. Eier av landbrukseiendommen har rekvirert oppmålingsforretning for tilleggsarealet. Det ønskes 1 m bredt grunnareal rundt bygget.

Arealet der ny garasje oppføres er ikke dyrket, men er skogkledd.

Vurdering:

Kommunen har mottatt søknad om tillatelse til tiltak 31.01.2011, for å oppføre ett nytt frittliggende garasjebygg på 96 m². Det er ønske om ett bygg over 70 m² for å ha plass til en bobil i tillegg til 2 personbiler og henger.

Kommunen anser ikke nybygget som urimelig stort, overskridelsen over det som kan godkjennes administrativt ihht bestemmelsene er kun 26 m².

Det er i dag ett vanlig behov for dobbelgarasje, mange har to personbiler. En bobil er større en vanlige biler og er normalt lite i bruk i vinterhalvåret. Det vil derfor være ett behov for stor garasjeplass og en klar begrunnelse for å tillate ett garasjebygg over 70 m².

En p-plass for bil regnes ett areal på 18 m² og en tilhenger opptar ca 16 m². En bobil som kan behøve 7-8 m lengde, kan utgjøre ca 32 m². Totalt kan behovet da være over 80 m². Ved fratrekk av yttervegger og midt vegg som kan utgjøre 5-6 m² vil innvendig p-areal utgjøre 90 m². Ved parkering av to personbiler ved åpningen vil det kunne være behov for ett bygg i den størrelse det søkes om. Lengden på bygget blir nødvendig for plass til både personbil og bobil etter hverandre i ett garasjerom.

Beliggenheten er i skogsområde med myr, som er flatt og det har noe skog som skjermer. Når det oppføres ny frittliggende garasje må den tilpasses omkringliggende bebyggelse, dvs den må en ytterkledning, taktekke og farge som harmonerer bolighuset og omkringliggende bebyggelse.

Tomten er i ett flatt område uten å være godt eksponert i landskapet og fra vassdrag. Garasjen er plassert nord for bolighuset og noe lavere enn bolighuset. Denne vil bli mindre synlig enn bolighuset. Skråninger må ha en slak helning og påfylles finmasser så det kan etableres vegetasjon eller beplantes/tilsås

Tilleggsarealet der nybygget oppføres er på ca 180 m² og med tilleggsareal blir tomten på ca 1853 m². Tomter under 2000 m² anses å være innenfor det som er vanlig for boliger utenom tettbebyggelse.

Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak før byggearbeidet igangsettes. Kommunen vil gi byggetillatelse for garasje i administrativt vedtak, som må foreligge før byggearbeidet kan igangsettes. Tiltakshaver søker ansvarsrett som selvbygger.

Konklusjon:

Det godkjennes oppføring av ny frittliggende garasje på 96 m² ved nytt bolighus på gnr 105 bnr 17 Fjellheim i LNF 4/3 område, og tilleggsareal for nybygget kan fradeles.

Vedlegg:

Oversiktskart 1:5000.

Situasjonskart ca 1:500.

Skisse/tegning av nybygget

Søknad datert 19.11.2011 med vedlegg.



Søknad om fradeling av en skogteig Gnr.101 bnr.23 Sevland

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
18/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

Plan- og miljøutvalget gir i medhold Jordlovens § 12 tillatelse til fradeling av en skogteig på ca. 305 dekar skogsmark fra eiendommen Sevland, gnr. 101, bnr. 23 i Marker kommune. Arealet skal selges som tilleggsareal til nabobruk. Det forutsettes at hovedbrukets status som kommabruk løses, og at arealet som skal fradeles gis gnr 101, bnr. 24.

Bakgrunn:

Runar Kasbo har ved søknad av 23.02.11 søkt om fradeling av ca. 305 dekar utmarksareal fra eiendommen Sevland (gnr. 101, bnr. 23). Bakgrunnen for søknaden er at Kasbo har inngått en avtale med eieren av nabobruket om kjøp.

Eiendommen Sevland har 164 dekar fulldyrket jord og ca.789 dekar produktiv skog, som er fordelt på 3 teiger. Arealet som søkes fradelt er en ren skogteig med ca 298 dekar produktiv skog, hovedsakelig på middels bonitet.

Teigen strekker seg østover fra Hagetjern og forbi Nytomt (jf. kartvedlegg). Fradelingen søkes gjennomført i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt som LNF- område 3, der spredte bolig- og fritidseiendommer kan bygges.

Sevland er et kommabruk med flere bruksnummer knyttet til hovednummeret, og det forutsettes at dette løses i forbindelse med fradelingen.

Vurdering:

Etter jordloven er det generelt forbud mot deling, som det kan dispenseres fra. Et av vilkårene for å kunne dispensere fra bestemmelsen er samfunnsinteresser av stor vekt, et annet at det skal være forsvarlig ut fra den avkastningen som eiendommen kan gi.

Søker oppgir økonomisk totalvurdering som grunn for fradeling, og ønsker å selge arealet som tilleggsareal til nabobruket Spekkebu. Dette har i dag fulldyrket jord på 149 dekar og et produktivt skogareal på ca. 786 dekar, samlet i en teig ca. 300 meter nord for arealet som søkes fradelt.

Forutsetningen for at delingen skal kunne godkjennes er at det ikke fører til noen nye landbruksenheter, samt at den nye eiendomsstrukturen ikke medfører ulemper i forhold til arrondering. Selv om et salg til andre nabobruk ville kunne gitt bedre arronderingsmessige løsninger, kan det ikke hevdes at delingen vil medføre ulemper av en karakter som skulle tilsi at delingen burde avslås.

Selv om delingen svekker arealgrunnlaget for Sevland, vil det bidra til å styrke Spekkebu som landbruksenhet, uten at Sevaland mister karakteren av å være en landbruksenhet.

Konklusjon:

Etter rådmannens vurdering kommer ikke en fradeling som omsøkt til å få nevneverdig betydning for driften av omkringliggende landbruksareal, og den bør derfor innvilges.

Vedlegg:

Søknad

Kart M = 1: 5.000

Oversiktskart



Eierstrategi for Indre Østfold Renovasjon IKS

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
19/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011
/	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til innstilling:

Marker kommune slutter seg til utkast til eierstrategier for Indre Østfold Renovasjon, og anbefaler at det startes et arbeid med å se på et samarbeid også innen vann og avløp.

Sammendrag:

Indre Østfold Regionråd har utarbeidet en eierskapsmelding som kommunene tidligere har vedtatt. Som en oppfølging av denne har regionrådet vedtatt å utarbeide eierstrategier for de interkommunale selskapene. Dette for å videreutvikle styring og kontroll av kommunalt eide selskaper og bevisstgjøre kommunen som eiere.

En eierstrategi skal blant annet beskrive eiers formål og utdype denne, for å sikre nødvendige og overordnede styringssignaler til selskapet. Eierstrategien skal danne grunnlaget for selskapets strategi.

Bakgrunn:

Målsettingen med å utforme eierstrategier er å sikre tydelige signaler til selskapene, som har i seg de nødvendige rammebetingelsene for selskapets drift innenfor eiers forventinger.

Representantskapet skal vedta eierstrategien etter en høringsrunde i de ulike eierkommunene. Sammen med selskapsavtalen danner eierstrategien selskapets styringsdokumenter.

Det er nedsatt en arbeidsgruppe som skal utarbeide forslag til eierstrategier for selskapene. Indre Østfold Renovasjon IKS er det aller første selskapet som det utarbeides eierstrategi for. Strategien er utarbeidet i samarbeid med daglig leder og styret, samt at den har vært behandlet i møter med de faglig ansvarlige i kommunene og i eiermøte.

Resultatet av dette foreligger nå til behandling i kommunene. Forslaget til eierstrategi er vedlagt, og inneholder følgende elementer:

- 1. Generelt om eierstrategi**
 - Hva er en eierstrategi
 - Utarbeidelse av eierstrategien
 - Status for eierstrategien
- 2. Eierstrategi for Indre Østfold Renovasjon IKS**
 - Generelt om IØR IKS
 - Mål og strategier
 - Miljø og klimaføringer

Aktuelle lov- og forskrifter
Forholdet til lov om offentlige anskaffelser og offentlighetsloven.
Selskapets organisering
IØR konsern
Bestillerkompetanse og kommunikasjon
Kommunikasjon IØR -eierne
Representantskapet
Gjennomføring av representantskapsmøter
Eiermøter
Styret
Kommunikasjon konsernstruktur – eierne
Økonomiske rammevilkår
Avkastningspolitikk
Gebyrnivå

3. Øvrige eierutfordringer til avklaring

Strategien behandler kommunenes eksisterende oppdrag til selskapet, men tar også opp i seg noen utfordringer i forhold til en eventuell videre utvikling av selskapet. Det er også tatt inn noen anbefalinger som avviker fra dagens organisering.

Vurdering:

Sentrale forutsetninger i utkast til forslag om eierstrategier er:

Det er ikke lenger et lovkrav å utarbeide en avfallsplan med status som kommunedelplan. Det foreslås derfor at politiske føringer for kommunens avfallspolitikk som skal ivaretas av selskapet rendyrkes i eierstrategien og gjennom de plankrav som IKS-loven stiller, bl.a. økonomi- og handlingsplan. Dersom det er politiske vurdering som i dag ligger i avfallsplanen som ikke er berørt i eierstrategien, vil dette være sentralt å få frem.

Det er ikke lenger krav om at avfallsplanen skal utarbeides som en kommunedelplan. Dette medfører at avfallsplanleggingen i kommunen ikke lenger skal skje gjennom ordinære, åpne planprosesser, noe som setter krav til endrede prosesser i kommunen for å ivareta lokale interesser på en god måte.

Det foreslås å endre styrets sammensetning fra kommunerepresentasjon til kompetanse-representasjon i tråd med eierskapsmeldingen for Indre Østfold. Dette innebærer at valgkomiteen skal levere en begrunnet innstilling til repr. skapet som foretar valg av styret som er mindre og mer hensiktsmessig i antall enn dagens styre på 10. Selskapets behov for kompetanse begrunnes ut i fra kompetanse om fag/avfall, økonomi, politikk etc.

En endring av styrets sammensetning og tradisjonelle rolle, innebærer at kommunikasjonen mellom eierne og selskapet utvikles og rendyrkes. Det gjelder representantskapet og bruk av eiermøter (utformelle møter bestående av repr. skapets medlemmer). De innebærer også at fagpersonene i kommunene i større grad skal delta inn i selskapets arbeid som "bestillere". Faggruppen skal bl.a. delta inn i økonomi og handlingsplan som tilslutt vedtas av representantskapet. Dialogen skal skje i god tid før kommunens budsjettarbeid.

Framtidig organisering: VAR- tjenestene i IØ er i dag organisert i ulike selskaper og kommuner. Det bes om innspill på den eksisterende strukturen i.f.t. å vurdere og utrede en mer helhetlig tjeneste for eierkommunene. I den forbindelse er også spørsmålet om utvidelse av eiersiden relevant. I tillegg til antatte gevinster knyttet til rekruttering og kompetanse, vil det forenkles styringsstrukturen for eierne.

VAR-tjenestene omfatter vannforsyning, avløp og avfallshåndtering. Disse tjenestene er i dag gebyrlagt etter selvkostprinsippet. I tillegg til selve tjenesten er det bedt å vurdere om forvaltningsmyndigheten knyttet til forsøpling skal overføres fra kommunene til IØR. I utkast til eierstrategi ligger det forslag om å utrede en mer helhetlig tjeneste for eierkommunene. Ansatte i IØR har i dag også ansvaret for et avløpssamarbeid mellom Hobøl, Spydeberg og Askim. Dette er organisert i et eget selskap. Det vil kunne være fordeler med å se på et samarbeid om flere av selvkostområdene, spesielt i forhold til kompetanse, rekruttering og mulig felles vaktordning.

Felles utfakturert gebyr for IØR-området til abonnentene: Det er i dag ulike praktisering av utfakturert gebyrnivå fra eierkommunene. Det foreslås i strategien at en felles enhet ivaretar ansvaret for utfakturerte gebyrnivået for selvkostområdene. Dette vil kreve gjennomgang av eksisterende praksis opp mot regelverket.

Nåværende ordning hvor hver kommune fakturerer sinne abonnenter medfører en tilleggskostnad som betales utover det som betales til IØR. Denne tilleggskostnaden er ikke lik i alle kommunene. Marker kommune har tidligere hatt blant de høyeste gebyrene i Indre Østfold på dette området. Dette skyldes blant annet utgiftene vi har hatt knyttet til Grensen omlastningsstasjon, som i dag er overtatt av IØR. Gebyrene i Marker vil dermed reduseres over tid, og allerede for inneværende år ligger det inne en avgiftsreduksjon på nesten 10%.

Renovasjonsgebyret utfaktureres sammen med andre kommunale gebyrer, slik at kostnadene med fakturering for deles på områdene. Det er derfor viktig at en eventuell felles fakturering også vil medføre en økonomisk gevinst for abonnentene samlet.

Konklusjon:

Marker kommune slutter seg til utkast til eierstrategier for Indre Østfold Renovasjon, og anbefaler at det startes et arbeid med å se på et samarbeid også innen vann og avløp.

Vedlegg: Utkast til eierstrategi Indre Østfold Renovasjon IKS



Mandat og arbeidsgruppe for sentrumstiltak i Ørje

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011
/	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til innstilling:

Det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av ordfører, tre politikere og tre representanter for næringslivet i sentrum. Rådmannen utpeker sekretær for gruppen og sørger for at gruppen etter behov har tilgang på administrativ kompetanse innen plan og utvikling.

Kommunestyret velger de politiske representantene til gruppen og inviterer handelsstanden til å peke ut tre næringslivsrepresentanter.

Gruppen gis følgende mandat:

Arbeidsgruppen for sentrumsutvikling skal med utgangspunkt i eksisterende og nye forslag til tiltak, fremme forslag til handlingsplan for sentrum. Planen skal inneholde en prioritert oversikt over tiltak, herunder ansvar for gjennomføring og forslag til finansiering.

Sammendrag:

Det er stor enighet om at utviklingen av Ørje sentrum er helt avgjørende for at Marker kommune skal utvikle seg videre i en positiv retning. Et velfungerende sentrum med de nødvendige funksjoner, er svært viktig for at Marker kommune skal være en god bokommune.

Det foreligger en rekke forslag, innspill og planer, som gir mange spennende utfordringer. Det anbefales at det nedsettes en arbeidsgruppe som ser på en samordning av forslagene og fremmer forslag til en handlingsplan.

Bakgrunn:

Ørje sentrum består av flere områder, med Ørje Brugsområde/Tangen, ”gamle” Ørje sentrum og Trekanten som de viktigste i forhold til sentrumsfunksjonene. Dagens situasjon er et resultat av private initiativ og offentlig planlegging.

Et velfungerende sentrum er viktig i forhold til kommunens attraktivitet. Marker kommune scorer bra på attraksjonsbarometer i forhold til bosetting, og ble i år kåret til landets 9. mest attraktive bokommune.

I Marker er både politikerne og innbyggerne opptatt av at sentrum skal utvikle seg videre, og det foreligger en mengde forslag nye tiltak. Marker kommune er også, sammen med flere andre kommuner i Indre Østfold, med i Transinform, et internasjonalt prosjekt med stedsutvikling og markedsføring som tema. I denne forbindelse har vi hatt besøk av arkitekter og landskapsarkitekter som har hatt nyttige forslag og innspill om den videre utviklingen av sentrum.

Det arbeides også med et regionalpark-prosjekt etter initiativ fra fylkeskommune. I dette arbeidet vil utvikling av opplevelser knyttet til Haldenkanalen, og lokal stedsutvikling for å forsterke lokal identitet og særpreg, være de mest sentrale elementer.

Nedenfor listes opp en del av de innspill som foreligger. Listen er ikke fullstendig, men viser noe av det som foreligger for vurdering, og som det er behov for å få satt inn i et system for prioritering og gjennomføring:

Sentrumsanalyse

Det ble for en del år siden utarbeidet en sentrumsanalyse som gir noen anbefalinger, blant annet i forhold til bevaring og utvikling. Denne analysen er av rådgivende karakter og har ingen formell status i plansammenheng, men en kan velge å gi den en politisk behandling og gjøre anbefalingene mer forpliktende.

Marker rådhus og tilhørende parkeringsplass

I sentrumsanalysen er det anbefalt at en gjør noen grep med hensyn til parkering og grøntstruktur i tilknytning til sentrum, og spesielt i forhold til plassen ved rådhuset. Det er gitt et forslag i denne analysen, og det er også tidligere utarbeidet skisser i tilknytning til dette. Av helt ny dato er et forslag som kommunen har bestilt av Gro Krog.

Busstasjon

Det er tidligere foreslått at busstasjonen skulle flyttes til bussholdeplassen ved skolen. Dette forslaget kom som et følge av et privat initiativ for utnyttelse av en eiendom på torget. Planene ble ikke realisert, og den aktuelle eiendommen har kommunen nå ervervet. Det er ikke jobbet mer med denne løsningen etter at planen for utbygging av torget ble skrinlagt.

”Søby”- tomta

Dette er en privat parkeringsplass midt i sentrum, som kommunen tidligere disponerte mot en årlig leie. Etter at kommunen ikke ønsket å videreføre leieavtalen ble plassen stengt, og fremstår i dag som et lite hyggelig innslag i sentrumsbildet. Kommunen har uttrykt at det ikke er interesse for å betale leie for bruk av arealet til parkeringsplass, da det er rikelig med plasser i sentrum og det er andre plasser det ikke betales leie for. Det kan imidlertid være interesse for å se på alternativ utnyttelse av dette arealet, for eksempel til lekeplass. Dette er også ett av forslagene som har fremkommet i Transinform-prosessen.

Storgata

Det er tidligere fremmet forslag om å gjøre Storgaten til en miljøgate, der en ser på en litt annen funksjon av Storgata, med mer fokus på fotgjengere og øvrige myke trafikkanter. Det er også flere forslag til enkelttiltak knyttet til fortaus-bredde, parkeringslommer, fotgjengeroverganger med mer. Også eldrerådet har kommet med noen innspill i denne sammenheng.

Busstorget

Kommunen har nå kjøpt eiendommen som tidligere var planlagt utnyttet til leiligheter og forretningslokale, og vil overta denne i løpet av våren. Dette er vel det området i sentrum som har størst behov for oppgradering. Deler av verksted/garsjebygget som er knyttet til torget inngår i den eiendommen som kommunen har kjøpt, og en utnyttelse av dette bygget vil også være en utfordring. Flytting av biblioteket hit, og etablering av et kunst/kulturtorg, er et av forslagene som foreligger.

Transinform-forslag

I denne prosessen er det blant annet foreslått en utsiktsplattform syd for Uttersrud-bygget. Med en veldig fin utsikt over Brugs-området, kan denne tjene som en fin møteplass. I dette inngår også et forslag om endret parkering mellom det aktuelle området og Lilleveien 10, slik at det ikke blir anledning til parkering langs denne strekningen. Også parkering foran bygget er foreslått endret, noe som vil bli gjennomført uansett øvrige tiltak. Arkitektene som har sett på sentrum foreslår også noen konkrete tiltak knyttet til torget, Søyby-tomta, estetiske innslag i sentrum, samt en mer profilert innkjøring til Ørje.

Ørje Brug/Tangen

Flere tiltak er foreslått for å gjøre innkjøringen til Ørje fra vest mer markert. I denne sammenheng er nevnt fontene, belysning av området og etablering av turistinformasjon. Området er ikke en del av det vi i utgangspunktet oppfatter som sentrum, og det er således ikke sikkert om tiltak her skal omfattes av arbeidet som skal utføres.

Vurdering:

En del av de tiltakene som er foreslått kan sannsynligvis gjennomføres uten større utredninger eller planer. Det er imidlertid viktig at det er enighet om gjennomføringen. Det bør derfor nedsettes en gruppe bestående av politikere, administrasjon og representanter for det lokale næringsliv, for å vurdere og prioritere de forslag til tiltak som foreligger, samt komme med egne forslag til tiltak.

Dette arbeidet bør utføres så snart som mulig, slik at det allerede for inneværende år er mulig å få gjennomført enkelte tiltak.

For en del av forslagene er det allerede utført en del av det planleggende arbeidet. Dette gjelder blant annet utsiktsplattformen ved dammen og parkeringsplassen ved Marker Rådhus.

Konklusjon:

Det anbefales at det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av ordfører, tre politikere og tre representanter for næringslivet i sentrum. Rådmannen peker ut sekretær for gruppen og bidrar med nødvendig kompetanse i forhold til de forskjellige tiltak som foreligger.

Kommunestyret bes velge de politiske representantene til gruppen og invitere handelsstanden til å peke ut tre næringslivsrepresentanter.

Det anbefales følgende mandat:

Arbeidsgruppen for sentrumsutvikling skal med utgangspunkt i eksisterende og nye forslag til tiltak, fremme forslag til handlingsplan for sentrum. Planen skal inneholde en prioritert oversikt over tiltak, herunder ansvar for gjennomføring og forslag til finansiering.

Vedlegg:



Konsesjon på erverv av fast eiendom - Kongsbakk, gnr. 53 bnr. 3 og 4. Gnr. 53 bnr. 3 og 4

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
21/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr. 23 § 1, gis Bjørn Otto Borgund konsesjon for erverv av eiendommen Kongsbakk, gnr. 53, bnr. 3 og 4 i Marker kommune.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 2.850.000,- aksepteres.

Vedtaket er gjort i henhold til bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene og Marker kommunes delegeringsreglement.

Sammendrag

Søknad: Konsesjonssøknad datert 04. mars 2011. Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt datert 04. mars 2011, takst og kart over eiendommen.

Eiendom: Gnr. 53 bnr. 3 og 4, Kongsbakk i Marker kommune.

Eier: Vibeke Pedersen
Kongsbakk
1870 Ørje

Lars Petter Grøstad
Kongsbakk
1870 Ørje

Erververe: Bjørn Otto Borgund
Sponhoggveien 11
0284 Oslo

Eiendommens størrelse i henhold til søknad:

135,3 daa fulldyrket jord
5,9 daa innmarksbeite
286,7 daa produktiv skog
39,9 daa annet areal
467,8 daa totalt areal

Kjøpesum: kr 2.850.000,- for den faste eiendommen

Bakgrunn

Eiendommen Kongsbakk ligger på vestsiden av Rødenessjøen, ca 16 km nord for Ørje og ca 4 km vest for Børresrud. Det meste av veien fra Børresrud er kommunal vei, og kun den siste biten er privat.

Bebyggelsen på eiendommen består av bolighus, redskapshus og vognskjul. Tunet ligger høyt og fritt inn mot skogbruksarealer.

Bolighuset er oppført 1983 og har en grunnflate på 103 m² med full underetasje. Bygningen er i god stand i henhold til takst, men det må påregnes noe oppussing ved innflytting. I konsesjonssøknaden oppgis det at bygningen er i middels teknisk stand. Underetasjen inneholder kjellerstue, soverom, ett uinnredet rom, hall med dør ut, WC, vaskekjeller og matbod, mens hovedplanet inneholder vindfang, kjøkken, bad/WC, stue med spisestue, gang og 3 soverom.

Redskapshuset er oppført i 1988 og har en grunnflate på 200 m². Bygningen inneholder redskapsrom + midtrom + isolert stall på 80 m² med 5 stallbokser + selerom. Det er innlagt vann og strøm i bygningen. Bygningen er i middels stand.

I tillegg er det to mindre uthus. Det ene er en enkel bu 20 m² med innlagt strøm. Denne er i dårlig stand. Det andre er et isolert hønsehus på 15 m² med innlagt strøm. Dette er i middels god stand.

Det dyrka arealet på eiendommen er oppgitt til 135,3 daa. Jordet på Kongsbakk østre er på 44,8 daa, mens det øvrige areal er spredt på flere teiger, men likevel stort sett sammenhengende. Arronderingen er middels god, men med mye fjellskjær, og det er varierende grøfte/dreneringstilstand. Det ble blant annet gjort en god jobb med grøftene i 2006. Det vesentligste av arealet består av moldholdig leire, men med innslag av noe myr flere steder.

Det produktive skogarealet på 286,7 daa er i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap fordelt på:

86,6 daa høy bonitet
148,2 daa middels bonitet
51,9 daa lav bonitet

Det vesentligste av skogen ligger nord og vest for tunet på eiendommen. Skogen består for det meste av ungskog, og den hogstmodne skogen står relativt spredt. Det er behov for en del tynningsarbeider. Ca 50 daa av skogen er inngjerdet for hester. Skogen vil i de første årene gi liten avkastning, men har et potensial på sikt.

Eiendommen er solgt til Bjørn Otto Borgund. I konsesjonssøknaden m/ vedlegg kommer det fram at søkeren har planer om å utnytte jordbruksarealene til produksjon av gress og korn, samt hold av egne dyr (hester).

Borgund er medeier av skog i Valdres. Han oppgir i søknaden at han selv utfører skogkulturtiltak, har hatt fjørfehold på hobbybasis i 20 år og at han har drevet med hest i hele sitt voksne liv. Han skor hestene selv.

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

Overdragelsessummen er satt til kr 2.850.000,-.

Det er gjennomført en takst på eiendommen i samsvar med gjeldende retningslinjer for taksering av landbrukseiendommer. Overdragelsessummen er kr 50 000,- under verditakst.

Ut i fra en samlet vurdering av boverdi og bruksverdi for landbruksarealene aksepteres overdragelsessummen.

Hensyn til bosetting i området

Søker forplikter seg til å oppfylle bo- og driveplikten. Det er positivt for kommunen og grenda at gården fortsatt vil få fast bosetting.

Drifts- og arronderingsmessige forhold

Vil ikke påvirkes av overdragelsen.

Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen

Søkeren har ingen formell utdanning innen tradisjonelt landbruk, men han har lang erfaring innen hestehold og skogkulturtiltak.

Konklusjon

Søker gis konsesjon på erverv av eiendommen.

Vedlegg: Kopi av gårdskart fra Skog og Landskap, med retting.



Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for nytt bolighus i Mosebyneset. Gnr. 20 bnr. 40 - Sauelaugstubben 5 - Mosebyneset tomt 12.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
22/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for ett bebygd areal (BYA) på 24,2 % av netto tomteareal, dvs 4,2 % over det planen tillater.
2. Det gis dispensasjon fra regulert byggegrense langs vei for plassering av den lave delen av bygget som vist på situasjonskart dat. mars 2011, ca 2,2 m over byggegrense.
3. Søknad om rammetillatelse datert 04.03.2011, for oppføring av bolighus godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
4. Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel- og ledningsnett.
5. Det tas forbehold om at det ikke forligger merknader fra naboene.
6. Det må være forskriftsmessig sikring mot spredning av brann/røyk og lyd mellom bruks- og boenhetene i bygningen.
7. Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeidene kan igangsettes. Det tas forbehold før igangsettings-tillatelse om mangler eller andre forhold som ikke er avdekket ennå.
8. Ny bebyggelse må ha en god visuell kvalitet både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser, jfr plan og bygningsloven § 29 1-2.
9. Bolighuset må tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett via fellesnettet i boligfeltet.
10. Siv. ark MNAL Harald Waagaard godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.
11. Ved endring av ansvarsoppgaver skal dette meldes kommunen/plan og miljø.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bolighus på tomt 12, gnr 20 bnr 40, på Mosebyneset nord for Ørje. Bolighuset anses å ha en spesiell arkitektur og tilpassing til terrenget og forslaget er at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for tiltaket.

Saksopplysninger.

Eiendom: Gnr 20 bnr 40, Saugelaugstubben 5.
Tiltakshaver: Laila Victoria og Bjørn Studsrud, Storgata 63, 1870 Ørje.
Ansvarlig søker: Siv.ark MNAL Harald Waagaard, Busvenbua, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter nytt bolighus i regulert boligfelt. Boligtomten som bebygges, er tomt nr 12 på Mosebyneset. Tomten gnr 20 bnr 40 er oppmålt og har ett areal på 1 000 m². Adressen er Sauelaugstubben 5.

Tiltaket omfatter nytt bolighus i to etasjer, det har garasje og sekundær bolig som tilbygg til underetasjen. Bygget er todelt med en hoveddel i to etasjer med valmtak/spisstak, og en lavere nedsenket del med flatt tak som er terrasse i flukt med adkomstveien. Bolighuset er 14,8 x 19,3 m i yttermål. Gesimshøyden er ca 4,5 m og mønehøyden er 7,5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng. Huset blir i pusset mur og med takstein. Bolighuset har store sprossevinduer. Bolighuset er todelt hvor den lave delen i nord er forskjøvet 2,7 m mot øst. Hoveddelen med en boenhet er 9,2 x 12,2 m og i to etasjer, den lave delen med garasje og sekundær bolig er 11,2 x 10,3. Bolighuset har ett totalt bebygd areal (BYA) på 242 m² og ett bruksareal (BRA) på 319 m². Hovedboligen har 124 m² i første etasje og 107 m² i andre etasje. Garasjen er på 32,4 m² og har plass til to biler. Sekundærboligen med kjøkken/stue, soverom og badrom er på 58 m².

Plasseringen av bolighuset er vist på situasjonskart i sørvest retning, og det blir i vinkel med adkomst veien og i flukt med tomtegrensene. Hoveddelen til den høye delen er med lengste vegg i sørvestlig retning. Det er 2 m til eiendomsgrensen i nord, 6,6 m i øst og 8,5 m til vei.

Avkjørsel blir til Sauelaugveien og avkjørsel blir fra enden av den og i en bue ned til garasjene i underetasjen.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset. Tomten som befinner seg i B 6 området på planen, og er regulert til boligformål. Møneretning er vist på planen i nordvest retning. Bygg skal ha god terrengtilpassing. Det er krav til 2 parkeringsplasser pr tomt. Overflatevann skal håndteres lokalt. Forstøtningsmurer over 1,5 m er ikke tillatt.

Bestemmelsene til planen sier i § 8 at det kan oppføres eneboliger med sekundærleilighet. Maksimalt 20 % (BYA) av netto tomteareal. Tomten er på 1 000 m², noe som tillater 200 m² bebyggelse. Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m og maks. gesimshøyde 4,5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

Garasje kan bygges utenfor byggegrensen, men 8 m avstand til senter adkomstvei. Garasjene i feltet kan maks ha ett bebygd areal (BYA) på 50 m². Maksimal mønehøyde for garasjer er 4,5 m og gesimshøyden maks. 2,75 m.

Tiltaket overskrider tillatt bebygd areal og den lave garasje/boligdelen er plassert over regulert byggegrense.

Det søkes om dispensasjon fra tillatt bebygget areal og for plasseringen av bygget inntil veien i nord. Ansvarlig søker sier bla. i sin dispensasjonssøknad datert 28.02.2011 at det er sekundærboligen som fører til at bebyggelsen vil utgjøre 24 %, dvs 4 % over det planen tillater, dvs 20 %. Det er ikke mulig å etterkomme tiltakshavers ønske om sekundærleilighet, uten å overskride tillatt bebygd areal.

Plassering over regulert byggegrense i nord med ca 2,2 m, anses å kunne aksepteres pga at denne delen er nedsenket i terrenget. Hoveddelen vil befinne seg 15 m fra midt i regulert vei. Kopi av dispensasjonssøknaden er vedlagt.

Det er sendt nabovarsel for bygningstiltaket og det foreligger ved forsendelsen samtykke fra to naboer, men en nabo er ikke varslet. Hvis det ikke foreligger samtykke før utvalgsmøtet, er det en forutsetning for vedtaket at det ikke foreligger merknader.

Det er tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett er via fellesnettet i boligfeltet.

Foretaket Kjell Harlems Gravemaskiner har ansvarsrett for felles VA-nettet i boligområdet. Overvannet må ikke slippes inn på naboet. Det må monteres vannmåler.

Innvendig sanitæranlegg omfatter 2 boenheter med totalt 2 badrom hver med 2 wc, 2 dusjer, og 2 vasker, og kjøkken, med tilhørende innvendige vann- og avløpsledninger.

Det må sendes inn søknad for sanitæranlegget og rørleggerarbeidene. Denne må inneholde søknad om ansvarsrett fra godkjent foretak både for prosjektering og utførelse. Evt. endret påkobling til fellesnett må komme fram i sanitærsøknaden. Kart som viser utvendig rørtrase og påkoblingspunkt, og plantegninger av innvendige sanitærinstallasjoner og va-ledninger bør foreligge med søknad om igangsettingstillatelse.

Siv.ark. MNAL Harald Waagaard søker ansvarsrett og denne omfatter SØK/PRO, ansvarlig søker og ansvarsrett for prosjektering for bygningstiltaket i tiltaksklasse 1. Foretaket har sentral godkjenning og denne dekker SØK og PRO for bygninger i tiltaksklasse 2. Dette bla. innen arkitektur, rørinstallasjoner, brannsikkerhet, byggeteknikk, glass og metall, geoteknikk, tømmerarbeider, energiinst., vann og avløp, grunn og terreng, ventilasjon og klimateknikk. Ved behandlingen er det sentral godkjenning til 02.07.2012. Foretaket er tilstrekkelig kvalifisert for de omsøkte ansvarsområder.

Det foreligger gjennomføringsplan for tiltaket datert 04.03.2011.

Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeidene kan igangsettes. Søknaden må inneholde søknad om ansvarsrett for utførelsen for alle fag- og ansvarsområder.

Gjennomføringsplan for tiltaket som bekrefter at det er ferdig prosjektert for igangsettings-tillatelse må være vedlagt søknaden. Samsvarserklæring for prosjekteringen må forefinnes hos ansvarlig søker og kunne forelegges kommunen ved tilsyn.

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.

I forbindelse med tiltaket minnes om den vanlige varslingsplikten. Det er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminneloven §8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner (indikert for eksempel ved ansamlinger med kull, skjorbrent stein, flint etc.) skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Vurdering

Bolighuset oppføres i relativt skrånende terreng, og taket på garasjedelen som blir terrasse, blir i flukt med adkomstveien. Sett ovenfra blir grunnflaten på bygningen lite merkbar og heller ikke sett fra vannet vil den virke stor, den lave delen er skjult bak den høye boligdelen.

Huset overholder så vidt tillatt møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

Bygningens utførelse bidrar til at det kan gis dispensasjon både fra tillatt bebygd areal og for plassering nærmere adkomstvei enn det planen tillater. Den høye hoveddelen på bygget med bratt valmtak er dominerende og den lave garasje/bolig delen gir mest inntrykk av å være en terrasse. Hovedbolig i to etasjer er kun 12,1 lang og 9 m bred, noe som ikke er spesielt stort.

Den høye hovedboligen befinner seg langt fra Sauelaugveien, og det blir ca 6 m fra tilbygget på dette og til regulert byggegrense. Det vil fortsatt være minst 2,5 m til veikant til regulert vei. Byggegrenser mot vannet overholdes med god margin og bygget er adskillig smalere enn det byggegrensen tillater.

Det anses som uheldig å gi dispensasjon fra ny plan, men når det er utformingen av bygget er spesiell og så godt terrengtilpasset som i dette tilfelle anses, det å foreligge en klar grunn for dispensasjon. tiltaket har en god arkitektur anses dette å kunne godkjennes.

Konklusjon:

Bolighusets spesielle arkitektur og tilpassing til terrenget fører til at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen for tiltaket.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse med situasjonskart og tegninger.

**Søknad om oppsetting av sikringsgjerde. Gnr 92 bnr 21 - Storgata 86.**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/11	Plan- og miljøutvalget	15.03.2011

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av gjerde over regulert vei. Gjerdet må fjernes eller flyttes hvis regulert vei eller fortau bygges, det vil gis 6 måneders frist for fjerning etter skriftlig varsles fra kommunen.
2. Det befinner seg kommunale VA-ledninger i området og ved oppgraving av disse ved reparasjon eller omlegging må gjerdet fjernes i anleggstiden.
3. Det må sendes nabovarsel og gjenpart av nabovarsel må sendes inn til kommunen. Eventuelle nabomerknader må være ferdigbehandlet før ett vedtak er gyldig.
4. Søknad om oppføring av gjerde mottatt 17.09.2010 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
5. Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett, eller påføre skade på dette.
6. Gjerdet må ha en materialbruk og farge må harmonerer med omkringliggende bebyggelse og anlegg.
7. Tiltakshaver må selv sørge for at byggeforskriftene etterfølges.
8. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang, og når det er ferdig.
9. Tillatelse fra eier er ett privatrettslig forhold som ikke omfattes av kommunens behandling, jfr plan og bygningsloven § 21-6.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om oppsetting av gjerde fra RWN (Rail Weld Nordic) som har sin virksomhet i de gamle lokalene til "Olsen vognfabrikk". Det er regulert en vei der gjerdet ønskes, og søknaden fremmes derfor for plan- og miljøutvalget.

Saksutredning:

Tiltakshaver: Rail Weld Nordic, v/Jon Jessesen, Storgata 86, 1870 Ørje.
Eiendom: Gnr 92 bnr 21 m.fl. – Storgata 86, 1870 Ørje.

Søknad mottatt 17.09.2010 gjelder oppføring av gjerde rundt uteplass for Rail Weld Nordic, som bla vedlikeholder og reparerer jernbaneskiner og kurser personell i slikt arbeid. Gjerdet er ett sikringsgjerde for å hindre tyveri eller ødeleggelse av utomhusanlegg og utstyr til virksomheten, samt at det er en sikkerhet mot at uvedkommende kan skade seg på utstyret.

Virksomheten holder til i ett lokale hvor det tidligere var fabrikk og industri, bla vognfabrikk som laget tilhengere.

Storgata 86, bnr 92 bnr 21- Myra 1 og 2 befinner seg ved Tjernstubben i nordenden av Helgetjern. Tomten er på ca 3000 m² og området strekker seg over ytterligere to eiendommer i sør.

Gjerdet blir nesten 200 m langt og 2 m høyt. Det er flettverksgjerde og det er to porter. Fargen er galvanisert grå. Gjerdet bygges ut fra langveggene på bygget og sørover rundt uteplassen til virksomheten. Uteområdet som gjerdes inn er på ca 2,3 daa.

Det er ikke sendt nabovarsel og det er en forutsetning for en tillatelse at det ikke forligger merknader. Ved eventuelle nabomerknader må saken behandles på nytt.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Braarudjordet, revidert 19.04.2000.

Området er vist til bolig/forretningsformål (blå/gul farge).

Det er regulert vei og fortau ca 9 m sør for bygningen. Fortauet er ca 3 m bredt og veiarealet er 9 m bredt.

Nytt gjerde vil strekke seg noe sør veien og her det offentlig formål (rød farge) og friområde (grønn farge). Det er også regulert adkomst til kommunal pumpestasjon.

Bestemmelsene sier at i bolig/forretningsområder kan det i 1 etasje være forretningsdrift/næring.

Tillatelse fra grunneier. Nytt gjerde søkes oppført over flere eiendommer og det er flere eiere. Gjerdet søkes oppført inn på gnr 92 bnr 21 som har annen eier enn arealet bygget befinner seg på. Kommunen leier i dag dette arealet av Gulbrand Eng, og dette inngår som en del av arealet knyttet til marker Bo- og servicesenter.

Tillatelse fra eier er ett privatrettslig forhold som ikke omfattes av kommunens behandling. § 21-6 i plan og bygningsloven sier at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, tillatelse etter loven innebærer ingen avgjørelser av privatrettslige forhold.

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.

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

Vurdering:

Det er ingen konkrete planer om å bygge vei i området sør for bygningen som RWN benytter i dag. Hvis veien skal bygges i framtiden, må gjerdet fjernes eller reduseres så den blir utenfor det regulerte vei og fortausarealet.

Gjerdet stenger ikke friskt langs vei og det påvirker ikke på den offentlige trafikken.

Naboer må varsles. Det er ikke sendt nabovarsel og eiere av bolighuset i nord, bensinstasjonen i øst og grunneier i sør, må også varsles som nabo om tiltaket. Gjenpart av nabovarsel må sendes inn til kommunen snarest mulig. Eventuelle nabomerknader til tiltaket opphever tillatelsen og saken må behandles på nytt.

Behov for sikring anses som en klar begrunnelse for dispensasjon. Området er sentralt beliggende synlig fra E-18 og i område med bensinstasjon og gangvei. Det er anses å være ett behov for sikring og avstengning av området.

Konklusjon:

Gjerde kan oppføres, men hvis veien skal bygges i fremtiden må gjerdet fjernes eller flyttes.

Vedlegg:

Søknad med kart datert 17.09.2010.
Reguleringsplan for Braarudjordet, 2000.
Oversiktskart/flyfoto 1:500.