



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 28.02.2012
Tidspunkt: 18.30

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

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
PS 11/12	12/2	Godkjenning av protokoll
PS 12/12	12/2	Referater/Delegerte saker
PS 13/12	11/81	Søknad om oppføring av ny hytte til Marker Orienteringslag. Gnr 30 bnr 5 - Lysholm.
PS 14/12	11/254	Førstegangs behandling, Reguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta Gnr. 92 bnr. 59

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
11/12	Plan- og miljøutvalget	28.02.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 31.01.12 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/12	Plan- og miljøutvalget	28.02.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2012 - 21.02.2012 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
12/29	25.01.2012	DS 6/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/5
Nils Klund				
Godkjenning for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr 128 bnr 5 fnr 11 og 12 - Gunneng Søndre.				
12/54	26.01.2012	DS 7/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 98/3
Jens Oskar Olsen-Torp				
Godkjenning for oppføring av nytt grisehus som tilbygg på eksisterende driftsbygning. Gnr 98 bnr 3 - Krosby østre.				
10/537	31.01.2012	DS 8/12	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR VEIARKIV - VAKTHAUGVEIEN
Tillatelse/Godkjenning for nybygging av landbruksvei Klasse 3 - Vakthaugveien 2. Gnr. 125 Bnr. 2 I Marker kommune. Grete og Øyvind Bjerke				
12/45	01.02.2012	DS 9/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 27/13
Bjørn Furulund				
Godkjenning for tilbygg av takoverbygg på enebolig. Gnr 27 bnr 13 - Melby.				
12/58	01.02.2012	DS 10/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 112/22
Kari Svendsen				
Godkjenning for oppføring av frittliggende anneks ved hytte. Gnr 112 bnr 22 - Hansebo ved Ledengtjern.				
12/13	03.02.2012	DS 11/12	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR 1/10
Thore Opsahl-Haugerud				
Tillatelse for nybygging av landbruksvei Klasse 7 - Lakentjernveien. Gnr.1 bnr.10 i Marker kommune. Thore Opsahl-Haugerud				
12/87	08.02.2012	DS 12/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 122/1,17
Granli Rør AS				
Godkjenning for innvendig sanitæranlegg i fritidsbolig. Gnr 122 bnr 1 fnr 17 - Viken.				

11/528 09.02.2012 DS 13/12 RÅD/PM/KARMOG GBNR 118/8
Pål Sjøberg
Fradeling av bebygd hyttetomt på eiendommen Eng, gnr.118 bnr. 8 fnr 2

11/715 09.02.2012 DS 14/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 118/10
Norra Dals brunnsborring
Tillatelse til brønnboring og vannforsyningsanlegg for fritidsbolig. Gnr 128 bnr 5 fnr 11 og 12 - Gunneng Søndre.

12/119 15.02.2012 DS 15/12 RÅD/PM/KARMOG GBNR 110/17
Björg Irene og John Egil Solbrekke
Konsesjon på erverv av gnr. 110 bnr. 17. Gnr. 110 bnr. 17



Søknad om oppføring av ny hytte til Marker Orienteringslag. Gnr. 30 bnr. 5 – Lysholm.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/12	Plan- og miljøutvalget	28.02.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad om tillatelse til oppføring av fritidsbolig mottatt 17.02.2012 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Det må foreligge godkjent søknad om deling fra grunneier før byggearbeidet kan igangsettes.
4. Nybygget må benyttes til friluftsmål av Marker Orienteringslag og mest mulig holdes åpent for allmennheten. Området må være minst mulig privatisert.
5. Det skal oppføres skilt som opplyser om bruk og tilgjengelighet, jfr dispensasjon.
6. Ny hytte må ha avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende, lyse farger på omramminger, listverk, osv.
7. Takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer.
8. Hytta må plasseres med en høyde i terrenget som er tilpasset eksisterende bebyggelse, og som gjør den lite framtrædende i landskapet.
9. Marker Orienteringslag v/ Roy Heyerdahl godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.
10. Sibirica AS v/ Øyvind Wenersberg godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.
11. Det må foreligge samsvarserklæringer for prosjekteringen hos ansvarlig søker som klarer for igangsettingstillatelse.
12. Ved endring av ansvarsoppgaver skal det sendes inn søknad til kommunen.
13. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan når tiltaket er ferdig utført.

Sammendrag:

Marker Orienteringslag søker om å oppføre ei mindre laftehytte til eget bruk og som skihytte for allmennheten. Det er tidligere gitt dispensasjon fra byggeforbudet og pga tidligere uklarheter vedrørende vei-/adkomsrett og grunneierrettigheter fremmes søknad om byggetillatelse for plan- og miljøutvalget.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 30 bnr 5 – Lysholm, tomt av Kaatorp.
Tiltakshaver/ansv.søker: Marker Orienteringslag, v/ Roy Heyerdahl, Skogvn. 12, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter oppføring av ei ny mindre hytte til bruk som skihytte for Marker O-lag og som også vil bli holdt noe åpent for allmennheten som skihytte.

Hytta oppføres på Lysholm ved den gamle eksisterende bebyggelsen på stedet. Marker O-lag har i 2010 kjøpt den gamle lysholmhytta med tilhørende stall, men uten angitt grunnareal.

Tiltakshaver opplyser at deres planer er at grunneier fradeler ei ny tomt som vist på situasjonskart og at O-laget kjøper denne.

Hytta er i en etasje, den er utført i tre og grovt tømmerlaft. Åstaket har takvinkel på 28 grader. Ny hytte har ett bruksareal (BRA) på 40 m² og bebygd areal på (BYA) på 50 m². Det er 10 m² takoverbygd terrasse mot sør. Lengden på hytta er 10 m lang og 5 m bred inkl. overbygd terrasse mot sør. Mønehøyden er ca 3,5 m og gesimshøyden ca 2,3 m. Hytta har sprossevinduer og takstein (evt. torvtak). Det blir skorstein/pipe og ildsted.

Det er varslet naboer og det foreligger samtykke.

Det er under utarbeidelse en avtale med grunneier for kjøp og fradeling tomt. En signert kjøpeavtale med grunneier vil kunne forligge før behandlingen i Plan- og miljø.

Tiltakshaver har en avtale med veilaget til Lysevannsveien, som de anser som tilstrekkelig, og som sikret adkomst for forsyninger og vedlikehold.

Merkede tur- og skiløyper vil bli ført over hyttetunet, som vist på siste utgave av Fjellakartet.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er LNF 4 område med byggeforbud. Det er tidligere gitt dispensasjon fra byggeforbudet.

Plan- og miljøutvalget fattet følgende vedtak i møte 12.04.2011 sak 29/11:

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

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

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.

Vurdering:

I forhold til dispensasjonen som er gitt for tilrettelegging for friluftsliv og tilgjengelighet for allmennheten, settes det som ett krav at nybygget må benyttes til friluftsmål av Marker Orienteringslag og mest mulig holdes åpent for allmennheten. Området må være minst mulig privatisert. Det er i tidligere dispensasjonssøknad beskrevet planer om både bål-/grillplass og overnatting i gapahuk.

For å sikre at alle forhold med grunneier er ivaretatt anses det som riktig at det foreligger godkjent delingstillatelse før byggearbeidet starter. Grunneier til Kaatorp må sende inn søknad om deling ihht plan- og bygningsloven, og rekvisisjon av oppmålingsforretning. Ved eventuelle heftelser så må de være frafalt ny tomt før eiendomsoverdragelse.

Hytta plasseres med møneretning ca i nordsør. Hytta må plasseres med en høyde i terrenget som er tilpasset eksisterende bygninger og så den ikke virker dominerende.

Marker Orienteringslag ved Roy Heyerdahl søker ansvarsrett for tiltaket som selvbygger for hytte til eget bruk. Søknaden omfatter SØK, PRO og UTF, dvs ansvarlig søker, ansvarsrett for prosjektering, utførelse for bygningstiltaket med unntak av tømmerlaftet i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter grunnarbeid, fundament og mur, gulv, tak, resterende tømmerarbeid og pipe/ildsted.

Det søkes om lokal godkjenning av Marker Orienteringslag som selvbygger med Roy Heyerdahl som kontaktperson. Heyerdahl har praksis som trappesnekker og brannsjef med utdanning fra Norges brannskole. Denne omfatter bla byggeforskrifter og forvaltningslov. Som praksis er større påbygg, frittstående garasje og hyttetilbygg. Det anses å være sannsynliggjort at kravene i byggeforskriftene vil bli etterfulgt og med hjemmel i byggesaksforskriften SAK § 6-8 godkjennes tiltakshaver som selvbygger for de omsøkte ansvarsområder.

Sibirica AS (org.nr 989657186) ved Øyvind Wenersberg søker ansvarsrett for tiltaket. Søknaden omfatter Pro og Utf, dvs ansvarlig for utførelsen/montering og prosjekteringen av laftekasse med takåser i tiltaksklasse 1. Det søkes om lokal godkjenning av foretaket og det er bekreftet i søknaden at foretaket har tilstrekkelig styringssystem, som er tilpasset organisasjonen og som er revidert. Alle krav bekreftes ivaretatt av systemet. Det er påført 3 relevante referanseprosjekter, 2 fritidsboliger og ett bolighus. Foretaket anses som tilstrekkelig kvalifisert for de omsøkte ansvarsområder av tiltaket.

Samsvarserklæringer for prosjekteringen må foreligge hos ansvarlig søker.

Åstak og takutlegget må dimensjoneres for de opptredenbelastninger, dvs egenvekt og snølast. Vidusplassering bør eventuelt velges med hensyn til opplagspunkt for takåser.

Kommunen må ha utstedt brukstillatelse før hytta tas i bruk. Ferdigattest kan utstedes når det ikke er feil eller mangler ved tiltaket og dette er dokumentert på sluttført gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Samsvarserklæringer for utførelsen må foreligge hos ansvarlig søker. Kopi av alle samsvarserklæringer må sendes inn til kommunen før ferdigattest.

Konklusjon:

Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 17.02.2012 kan godkjennes dette med følgende vilkår, det må foreligge godkjent deling før igangsetting, bruken av nybygget må være til friluftsførmål av Marker O-lag og mest mulig åpent for allmennheten, og alle vilkår for dispensasjon fra byggeforbudet må etterfølges.

Det forutsettes at det sikres veirett for den aktuelle bruken av hytta.

Vedlegg:
Oversiktskart, situasjonskart og tegninger.



Førstegangs behandling, Reguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta Gnr. 92 bnr. 59

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
14/12	Plan- og miljøutvalget	28.02.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget ser positivt på forslaget til detaljreguleringsplan for Saga brygge, gnr. 92, bnr. 59, m.fl. Hovedintensjonene i planforlaget støttes.

Forslag til detaljreguleringsplan for Saga brygge, gnr. 92. bnr. 59, m.fl. vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til PBL § 12-10.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta, gbnr. 92/59, m.fl.

Planforslaget er utarbeidet av Bernt Bekke Arkitekter AS på vegne av Ørje Sag og Høvleri AS som grunneier/utbygger.

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av et boligområde med opptil 36 boenheter, samt å beholde deler av området mot E18 til industri/erhverv.

For å øke tilgjengeligheten til sjøen vil det bli etablert en offentlig gangsti gjennom området.

Bakgrunn:

Planer, retningslinjer og normer

- Kommunedelplan for Ørje sentrum
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, T-1078
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, T-5/93
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og rundskiv
 - o Barn og planlegging, T-1/95
- Fylkesplan Østfold mot 2050

Planforslaget omfatter hovedsakelig arealer på deler av gbnr. 92/59, samt gbnr. 92/1 og 92/51. Planområdet er på om lag 31,5 daa, hvorav ca 5 daa er arealer i vann.

Planområdet ligger nord for E18 i Ørje sentrum, og grenser til Krokstادتjernet i nord. Mot vest grenser området mot boligområdet Neset, adskilt fra dette med et grøntområde. Mot øst grenser området mot Brårudtomta, et ubebygde nes som blant annet vurderes for etablering av ny rasteplass langs E18.

Tre eiendommer blir berørt av planområdet. Disse tre er gbnr. 92/59 hvor eier er Ørje Sag og Høvleri AS, gbnr. 92/1 med eier Gulbrand Eng, og gbnr. 92/51 som er Marker kommunes eiendom.

I gjeldende kommunedelplan for Ørje sentrum er arealet avsatt til industriformål. Den sydlige delen av planområdet er delvis i bruk som næringsområde, og det skal fortsatt være avsatt til det.

Størsteparten av areal ligger i dag brakk og er for det meste gjengrodd med ulendt terreng. Området blir ikke brukt som lekeområde eller friluftsområde. På sydlige delen av tomten har en rørleggerbedrift kontor og showroom i det nyeste bygget. Øvrig bebyggelse er ikke i bruk. De gamle sagbygningene nord og ytterst i området er åpne, og forutsettes revet i forbindelse med prosjektet.

Det er planlagt oppføring av 6 boligenheter, hver med 6 leiligheter fordelt med 2 leiligheter i tre plan. Fire av enhetene med til sammen 24 leiligheter vil ha stue og terrasse mot vest, men samtlige boliger over bakkeplan vil ha terrasser i både østlig og vestlig retning. Leilighetene vil være av varierende størrelse, hvor de minste er noe og åtti kvadratmeter, og de største på godt over hundre kvadratmeter.

Det utløses et krav om minimum 360 m² til lekearealer ved utbygging av 36 boenheter. Disse lekearealene dekkes rikelig inn ved etablering av to lekeområder på ca 200 m² og ca 450 m².

For å komme til planområdet må man kjøre Nesveien fra Storgata i sentrum, via en kjørebros over E18. Nesveien har i dag lite trafikk, og ingen gjennomgangstrafikk.

Det legges til rette for en ca 5 meter bred grønn sone mot vannkanten. Dette for å sikre naturlig randvegetasjon mot vassdraget. Det er ikke kjent noen viltinteresser eller spesielt verdifull vegetasjon i området, og ser man på alternativet, som er industridrift vil prosjektet føre til en bedring både når det gjelder støy, luftforurensning, samt allmennhetens tilgjengelighet til området.

Ettersom området ligger tett opptil E18 kan det føre til en del støyproblemer, både innendørs og utendørs. Dette må det tas spesielt hensyn til ved planlegging av plassering av bygg og utearealer. Området er også vurdert med tanke på flom.

Vurdering:

Marker kommune er med i et transnasjonalt utviklingsprosjekt for småsteder og mindre byer i Nord-Europa (Trans In Form). Målsettingen med prosjektet er å bidra til å øke kvaliteten på tettstedene og byene i Indre Østfold.

Stikkord er tettere, nærere og kanskje høyere, nye boligtyper, mer blanding av næring og bolig i samme bygg, økt "kaffe latte-faktor" med høyere kvalitet på byrom, fasader, lys og design.

Tettstedene blir stadig viktigere ved utvikling av attraktivitet, ettersom et viktig innspill fra Telemarksforskning er at attraktivitet handler mer om sosiale og kulturelle møteplasser enn vakker natur når det gjelder bosetting og innflytting.

Kommunen er også engasjert i Bolyst. Bolyst er et bosettingsprosjekt som jobber for økt tilflytting, og at de som kommer hit skal føle seg hjemme og raskt finne seg til rette.

Det er en målsetting i kommuneplanen for Marker kommune å legge til rette for en befolkningsvekst på opp mot 1000 mennesker i planperioden. Dette skal gjøres blant annet ved å legge til rette for flere ulike boligtyper, noe Saga brygge vil være et godt eksempel på. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging samt Fylkesplanen for Østfold mot 2050 peker også på at man skal planlegge for å fortette i sentrumsnære områder for å utnytte eksisterende infrastruktur og begrense nedbygging av jomfruelig mark. Det skal stilles krav om høy arealutnyttelse i form av fortetting og transformasjon innenfor tettbebyggelsen.

Boligbebyggelsen på Saga brygge vil være av en slik karakter at den kan appellere til både unge i etableringsfasen, og eldre som ikke lenger ønsker å bo store eneboliger med hager og mye vedlikeholdsbehov.

Området der det er planlagt boligområde er i dag avsatt til industri i kommunedelplanen for Ørje sentrum. Kommunen ønsker imidlertid å satse på Slettaområdet når det gjelder industri, slik det også fremgår av den regionale næringsplanen for Indre Østfold. Slik området fremstår i dag er det ikke attraktivt for bruk av allmennheten til rekreasjon og friluftsliv. Størstedelen av området ligger brakk, er gjengrodd, og har ulendt terreng.

Det vil være svært positivt for området med en utbygging med god estetisk utforming, samt opparbeiding av offentlig gangsti. Det vil øke tilgjengeligheten til sjøen, både for allmennheten, og de som ønsker å bosette seg på Saga brygge. Sagtomta er sentrumsnært med kort avstand til alle de fasiliteter Ørje har å tilby.

I reguleringsbestemmelsene mangler det bestemmelser ang. småbåthavna. Dette forutsettes innlevert før vedtak om offentlig ettersyn. Det er ført en SOSI-kontroll på kartet som påvist noen feil. Disse forutsettes også rettet før vedtak om offentlig ettersyn. Rettet bestemmelser og kart skal være levert til saksbehandler for gjennomsyn, før møte i plan og miljøutvalget.

Konklusjon:

Plan- og miljøutvalget ser positivt på forslaget til reguleringsplan for Saga brygge, gnr. 92, bnr. 59, m.fl. Hovedintensjonene i planforlaget støttes.

Forslag til reguleringsplan for Saga brygge, gnr. 92. bnr. 59, m.fl. vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til PBL § 12-10, under forutsetning av at rettet bestemmelser og kart er levert og godkjent.

Vedlegg:

Blir lagt frem på møte, eventuelt ettersendt.

Forslag til reguleringsplan for Saga brygge

- planbeskrivelse, datert 03.02.12
- reguleringsbestemmelser, datert 03.02.12
- reguleringskart, datert 03.02.12

illustrasjonsplan, datert 03.02.12