



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 26.02.2013
Tidspunkt: 18.30

Forfall meldes på tlf 69810500 til Servicetorget, som sørger for innkalling av varamenn.
Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

- | | |
|----------|---|
| PS 10/13 | 13/86
Godkjenning av protokoll |
| PS 11/13 | 13/86
Delegerte saker |
| PS 12/13 | 08/68
Klage på tilsyn fra eier av boligseksjon i vertikaldelt tomannsbolig. Gnr 94 bnr 210 snr 4 - Skogbrynet 15. |
| PS 13/13 | 10/558
1.gangsbehandling av Detaljreguleringsplan for Stormosen torvuttak |
| PS 14/13 | 10/664
1.gangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan - Butjern fjelltak Gnr. 24 bnr. 11 |
| PS 15/13 | 12/63
Klage på vedtak - dispensasjon fra byggeforbud i 100 meterssonen v/Rødnessjøen samt fasadelengde GnrBnr: 38/6 |
| PS 16/13 | 12/118
Orientering av behov for nye kraftledninger i forbindelse med nye vindparker |
| PS 17/13 | 12/627
Klage på vedtak i sak 7/13 i plan og miljøutvalget 22.01.2013. Avslag på søknad om dispensasjon for ny fritidsbolig. Gnr 44 bnr 6,7 og 12 - Sjøli. |

- PS 18/13 12/659
Søknad om fasadeforandring på bolighus ved Østre Otteid. Gnr 12 bnr 4 - Soterud, Solvang.
- PS 19/13 13/91
Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje/uthus ved fritidsbolig. Gnr 128 bnr 63 - Østre Otteid, tomt 20.
- PS 20/13 13/99
Søknad om dispensasjon for utvidelse av tomt 21 i Mosebyneset Gnr. 20 bnr. 30/ 119 - Mosebyneset.
- PS 21/13 13/106
Tiltaksstrategi for landbruket i Marker 2013 - 2016

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 10/13	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 26.02.2013
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 22.01.12 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
11/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte vedtak på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2013 - 19.02.2013 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
12/815	16.01.2013	DS 4/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 58/2
	Per Østby Tillatelse til oppføring av gårdsverksted og landbruksgarasje. Gnr 58 bnr 2 - Glundberg.			
12/807	16.01.2013	DS 5/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 94/
	Tom Erik Skjolden Tildeling av tomt nr. 38 på Krogstadfeltet. Gnr. 94 Bnr.			
12/806	17.01.2013	DS 6/13	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR VEIARKIV - ARBOGENVEIEN
	Petter Aksel Buer Tillatelse for ombygging av landbruksvei klasse 7-Årbogenveien. Gnr. 115 Bnr.1 i Marker Kommune.			
13/13	17.01.2013	DS 7/13	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR VEIARKIV- LUNDSETERVEIEN
	Kolbjørn Kværner Tillatelse for nybygging av landbruksvei klasse 3, helårs landbruksvei, og klasse 7, traktorvei - Lundseterveien. Gnr. 31 Bnr. 1 og Gnr. 34 Bnr. 6 i Marker kommune.			
12/228	18.01.2013	DS 8/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86/1
	Hans P. Haneborg Tillatelse til oppføring av to driftsbygninger. Landbruksgarasje/redskapshus og ett vedskjul. Gnr 86 bnr 1 - Lie.			
12/775	22.01.2013	DS 9/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 119/2
	Byggkonsulent Håkon Stubberud AS Tillatelse til oppføring av ny driftsbygning, kyllinghus. Gnr 119 bnr 2 - Selvik.			
12/809	24.01.2013	DS 10/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 119/2
	Byggkonsulent Håkon Stubberud AS Utslippstillatelse - Gnr. 119 bnr. 2 - Kyllinghus Selvik Gård Gnr. 119 bnr. 2			

12/776 31.01.2013 DS 11/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 88/1
Byggkonsulent Håkon Stubberud
Tillatelse til oppføring av nytt kyllinghus. Gnr 88 bnr 1 - Snesrud.

13/39 06.02.2013 DS 12/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 106/1
Jens Hålon Bjerke
Tillatelse til oppføring av ny driftsbygning, landbruksgarasje/gårdsverksted. Gnr 106 bnr 1 - Sandtorp Øvre.

13/72 07.02.2013 DS 13/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/59
BIS Maskin A/S
Rivingstillatelse for saghus. Gnr. 92 bnr. 59 - Ørje sag og høvleri.

07/796 15.02.2013 DS 14/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 19/2
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 19 bnr. 2 - - Søndre Måstad

11/800 15.02.2013 DS 15/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 20/20
Øivind Duserud
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 20 bnr. 20 - Skogheim

13/110 18.02.2013 DS 16/13 RÅD/PM/KARMOG V50
Landbrukskontoret i Hobøl - Spydeberg - Askim
Veterinærvakt i kommunene.



Klage på tilsyn fra eier av boligseksjon i vertikaldelt tomannsbolig. Gnr 94 bnr 210 snr 4 - Skogbrynet 15.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Klage datert 30.01.2013, fra Advokatfirma advokat.no AS som representant for Paal Jankov i Skogbrynet 15, tas delvis til følge, dette ved at tilsynet på boligen tas opp til endelig behandling i kommunen.
2. Klagens innhold vedrørende kommunens henvisning til at ansvarlig foretak viser til avgitt dom i rettssak, tar kommunen ikke til følge. Dette er kun en angivelse av sakens vanskelige stilling og foretakets svar til kommunen, og ikke av betydning for resultatet av tilsynet.
3. Kommunen erkjenner ikke noe erstatningsansvar i saken, foretaket har ansvaret for evt. utbedring og saken er en videreføring av tidligere tilsyn med pålegg som omfattet en feil i branncellebegrensende konstruksjon på loftet. Sikkerhet mot spredning av røyk har foretaket overfor kommunen angitt tilstrekkelig i forhold til forskriftskravet, EI-30. Uenighet om ansvar for utbedring av påførte skader eller feil må påregnes løst som en privatrettslig sak.
4. Kommunen sender forhåndsvarsel om pålegg og evt. senere ett pålegg i delegert vedtak med 3 ukers klagefrist, dette for etterfølgelse av sikkerhet ved brann i teknisk forskrift for boenhet i Skogbrynet 15, gnr 94 bnr 210 snr 4.

Sammendrag:

En klage på kommunens tilsyn fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at tilsynet tas opp for behandling og avgjørelse i saken.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 94 bnr 210 snr 4 – Skogbrynet 15, Krogstadfeltet.
Klager/seksjonseier: Paal Jankov, Skogbrynet 15, 1870 Ørje.
Ansvarlig foretak: J. Westlie & Sønner AS, Sletta 11, 1870 Ørje
Tiltakshaver: Vito AS, Peder Bogensgt. 6 A, 3238 Sandefjord.
Hjemmelshaver: Tyrolerhus Invest AS, Postboks 101, 3201 Sandefjord.

Kommunen har til behandling ett ikke avsluttet tilsyn fra 13.03. 2008. En vertikaldelt tomannsbolig godkjent oppført 15.06.2004, og som det er gitt ferdigattest for 07.12.2005, har det fra seksjonseier Paal Jankov blitt sendt flere klager på til kommunen, dett pga feil og mangler. Kommunen startet tilsyn og den 13.03.2008 ble det laget en tilsynsrapport og ett pålegg om utbedring. Kopi av denne er vedlagt.

Før pålegget var etterfulgt oppsto en privatrettslig sak mellom partene, dvs mellom tiltakshaver Vito as og Paal Jankov. Ifølge E. Westlie som ansvarlig søker fikk utbyggere ikke noe erstatningsansvar, og de kunne fremlegge kopi av gyldig dom i saken.

Kommunen la ned tilsynet mens rettssaken pågikk, og seksjonseier purret jevnlig på kommunen for å få ferdigbehandlet tilsynet. Kommunen har avholdt møter og befaringer, men det er ikke mottatt noe aksept fra foretaket for ytterligere utbedringer. Det henvises til de utbedringer som er utført og dommen i saken. Boligen anser de overholder kravene i teknisk forskrift.

Kommunen har overfor både klager og foretak med ansvarsrett angitt at tilsynet ikke er endelig avsluttet, men det har pga sakens stilling og innhenting av fagkyndig bistand, tatt uforholdsmessig lang tid.

Det foreligger den nå ytterligere en klage, dette etter flere tidligere skriv og purringer fra Paal Jankov. Klagen som fremmes via Advokatfirmaet advokat.no AS fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at tilsynet vidreføres for videre behandling om evt. pålegg for utbedring av brannteknisk sikring.

Klage datert 30.01.2013:

Det foreligger ny klage på kommunens tilsyn datert 30 januar 2013 hvor representant for Paal Jankov anser at Marker kommune ikke har overholdt sin plikt for tilsyn ihht plan- og bygningsloven. Det vises også til at kommunen sier at det vanskelig å motsi foretaket når de den henviser til den tidligere dommen hvor de fikk medhold.

Klagen sier at foretaket J. Westlie & sønner AS ikke er part i denne saken og at det ikke er relevant for kommunen å trekke inn denne dommen i tilsynssaken.

Det sies videre at kommunen ikke har avholdt sin tilsynsplikt med å gi pålegg om utbedringer.

Ansvarsrett hevdes å skulle være trukket tilbake når pålegg ikke ble fulgt.

Klager har i flere brev til kommunen påpekt hvilke alvorlige feil som foreligger og det vises bla til brev av 20.08.2012 hvor kopi er vedlagt.

Det anmodes nå om at kommunen omgående gir pålegg om retting, videre anmodes om at kommunen tar ansvar i forhold til skade erstatningsloven § 2-1, for manglende tilsyn. Når ansvarsgrunnlaget er erkjent vil man komme tilbake til utmålingen når man ser hvordan saken utvikler seg med hensyn til pålegg.

Det forventes snart tilbakemelding.

Vurdering:

Kommunen anser ikke at gjenstående del av tilsynet er av så stor viktighet som det klager mener, men ser likevel viktigheten av å få avsluttet saken. Foretak med ansvarsrett oppgir at bygget overholder forskriftskravene, dvs EI-30. Flere utbedring av brannsikring ble tidligere utført, bla i bod og under gesims. Bygningen er i dag sikret mot spredning av brann, branncellebegrensekonstruksjon er forskriftsmessig utført i begge etasjer. Loftet hvor det er en åpenbar feil og trolig håndtverksmessig dårlig utførelse, utgjør en liten del av skilleveggen,

antas også å dempe spredning brann. Dårlig montering av gipsplater, utrygg teknisk løsning og manglende isolering under takstein kan føre til rask spredning av røyk mellom boenhetene, dette anses så langt å være kompensert med bla liten av avstand til brannstasjon.

Det er derfor ikke å anse at beboere er påført noen skade eller andre ulemper pga usikkerhet vedrørende bygnings brannsikring. Det vil ved videre behandling bli vurdert pålegg om utbedring, men dette er i forhold til Norsk standard og typegodkjent løsninger, og således etter kommunes oppfatning ikke føre til noe erstatningsansvar.

Kommunen anser at de ikke har noe erstatningsansvar, ansvarlig foretak må evt foreta utbedringer hvis dette blir gjeldende når saken er ferdigbehandlet. Klagens innhold vedrørende at kommunen har ansvar ihht skadeerstatningsloven § 2-1, kan ikke tas til følge. Kommunen var i byggeperioden kontaktet vedrørende bla. brannsikring, men henviste hovedsakelig til at kravet til branncellebegrensende konstruksjon EI-30 måtte overholdes som angitt i tillatelse til tiltak. Selv ved ett pålegg fra kommunen om utbedring, anser ikke kommunen noe ansvar, noen detaljert beskrivelse av foreksempel sikring mot spredning av røyk, i forhold til isolering under takstein forelå ikke, dette måtte foretaket ivareta. Sikkerhet mot spredning av røyk har foretaket overfor kommunen angitt tilstrekkelig i forhold til forskriftskrav.

Klagen sier at kommunen ikke har overholdt sin tilsynsplikt og henviser til kommunens brev datert 28.12.2012 hvor det sies at kommunen har vanskelig med å motsi foretaket, når de hevder at dommen i avholdt rettssak gir dem medhold, klager sier at dette ikke er relevant. Denne delen av klagen vedr. vanskeligheter pga. avgitt dom i rettssak, tar kommunen ikke til følge. Selv om saken har trukket ut i tid, har kommunen ikke fjernet seg fra sin plikt til å føre tilsyn. Dette er kun en forklaring på hvorfor tilsynet har hatt så lang tid. Overfor ansvarlig foretak har kommunen informert om at tilsynet er opprettholdt og ikke lagt ned. Det er flere årsaker til at tilsynet ikke er ferdig ennå, men det siste året har det vært avventet fagkyndig bistand, noe som beklageligvis tok lang tid og fortsatt ikke er helt mottatt som ønsket.

Kommunen gir klager rett i at saken har tatt uforholdsmessig lang tid, men dette skyldes at tilsynet ble lagt ned når rettssaken med tiltakshaver og huseier pågikk, og etterfølgende skriv og klager fra Paal Jankov om å utbedre bygget ytterligere.

Sakens stilling hvor de forsøk kommunen har foretatt for å få foretaket til å utbedre bygget, har ikke ført fram, dette med bakgrunn at foretaket henviser til tidligere kontakt med kommunen i byggeperioden, utførte utbedringer og dom i rettssak.

Så lenge kommunen ikke konkludert med noen forskriftsfeil har det heller ikke vært trukket tilbake ansvarsrett. Det har vært avholdt møtet og vært god kontakt med foretaket i perioden fra tilsynet startet. Det hadde vært mulig for kommunen å ferdigstille tilsynet tidligere, men i forhold til kommunen ressurser og de mange andre forhold som har vært påklaget, har ikke tilsynet kunne vært ferdigbehandlet av kommunen ennå.

Som en foreløpig vurdering i forhold til å vidreføre tilsynet og ta det opp til endelig avgjørelse må dette påregnes å resultere i at sikkerhet ved brann må forbedres, og særlig faren for spredning av røyk til annen boenhet via loft.

Angivelse av krav til utbedring som må påregnes gitt i pålegg:

Branncellebegrensende konstruksjon mellom boligene i loftet må utbedres, jfr tidligere pålegg datert 13.03.2008. Utbedring må foretas senest i løpet av 6 måneder og hvem av partene som har ansvaret for utbedringen må løses som en privatrettslig sak mellom partene.

Kommunens foreløpige vurdering for konkrete tiltak: Det anses som tidligere at gipsplater i branncellebegrensende konstruksjon må være bedre festet og tett så ikke røyk kan spres mellom boenhetene inkludert loft. Pga lett taks løsning må det brannisoleres under takstein mellom sløyfer og lekter over brannskilleveggen mellom boligene.

Konklusjon:

På bakgrunn av mottatt klage tas tilsynet snarlig opp til endelig avgjørelse og videre administrativ behandling av eventuelt pålegg om utbedring. Klagens innhold vedrørende dårlig tilsyn og ansvar ihht skadeerstatningsloven, tas ikke til følge.

Vedlegg:

Klage på tilsyn datert 30.01.2013.
Tilsynsrapport 13.03.2008.



1.gangsbehandling av Detaljreguleringsplan for Stormosen torvuttak

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget støtter hovedintensjonene i forslaget til detaljreguleringsplan for Stormosen torvuttak.

Forslag til detaljreguleringsplan for Stormosen torvuttak gbnr. 98/1 og 3 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for torvuttak på Stormosen, gbnr. 98/1 og 3.

Planforslaget er utarbeidet av Petter Mogens Lund, Areal+, på vegne av grunneierne Jens Oskar Olsen Torp og Oddmund Krosby.

Hovedformålet med planen er å sikre framtidige torvressurser for drift og uttak av mose-/myrmasser i området.

Det omsøkte området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud, og planforslaget er således ikke i tråd med kommuneplanen.

Bakgrunn:

Tiltakshaver: Petter Mogens Lund, Areal+

Eiendom: gnr. 98, bnr. 1 og 3

Grunneiere: Jens Oskar Olsen Torp og Oddmund Krosby

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

Planprogrammet ble behandlet i plan- og miljøutvalget den 15.03.2011 i sak 13/11, med vedtak om at planprogrammet skulle legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningslovens § 4-1. Første varsel om oppstart var den 05.04.2011. Krav om større planområde med kryss mot E18 medførte til utvidet varsel om planoppstart og høring av planprogrammet, som skjedde i perioden 26.05.2011 – 30.06.2011.

Revidert planprogram ble fastsatt i plan- og miljøutvalget i møte 04.12.2012, sak 78/12.

I gjeldende kommuneplan for Marker kommune er det planlagte området avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud, og detaljreguleringsplanen er således ikke i tråd med kommuneplanen. Marker kommune har derfor stilt krav om at slik utvikling bare kan skje i samsvar med godkjent detaljreguleringsplan.

Det foreslåtte planområdet ligger sør for E18 og Søndre Brutjern, mellom Kalvemyrhøgda i vest, Høgåsen i øst og Klevtjernåsen i sør, øst for Ørje sentrum. Det er planlagt at området vil få adkomst til/fra E18 vest for Søndre Brutjern, ved Sørtjern ved bruk av Slorebyveien. Et utbedret kryssområde med avkjørsel i rett vinkel på E18 og bedre sikthorisoner med frisisiktsoner er en del av planen.

Planområdet er på totalt 120 daa, og driften skal foregå innen områdene med uttak av torv/løsmasser. Uttaket skal avsluttes mot en omkringliggende urørt buffersone/vegetasjonssone med planert skråning ned til plan 3-4 meter under torvnivået i dag, fra ca kote 170moh. ned til 166moh.

Området skal etter endt uttak tilbakeføres til landbruk, skogbruk, evt. gressproduksjon, våtmark og fiskedammer.

I varslingsfasen av reguleringsarbeidet har det kommet innspill fra 14 instanser. Blant annet Direktoratet for mineralforvaltning, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Østfold, og Østfold fylkeskommune

Kort sammendrag av innkomne uttalelser:

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 06.04.2011	Torvuttak omfattes ikke av mineralloven
Fylkesmannen i Østfold, datert 18.05.2011	Varsler innsigelse. Skriver om; vurderinger/alternative lokaliseringer, om naturmangfoldloven, om kartlegging på 1970-tallet, om friluftssoner, om undersøkelse for øyestikkerarter og om tilbakeførings til naturområde.
Østfold fylkeskommune, datert 16.05.2011	Skriver om; viktig natur- og friluftsområde, om presiseringer i planprogrammet med forhold til friluftssoner, naturverdiene, naturmangfoldet, om risiko- og sårbarhet, om flomfare, om hensyn til natur- og landskapsverdier, om kulturminner – ikke behov for særlig vern, om etterbruk i samsvar med kommuneplanen, om etappevis framdrift, om konsekvensutredning og om framstilling av plankart og bestemmelser.
Statens vegvesen, datert 20.05.2011	Skriver om; blant annet at torvuttaket må basere seg på den eksisterende avkjørsel fra E18, som må utbedres med forbedret frisisiktsoner og utformes i samsvar med vegnormalenes Håndbok 017.
Miljørettet helsevern i Indre Østfold, datert 19.05.2011	Skriver om; hensyn til omgivelser, mv. og at torvuttaket ikke medfører negativ

	innvirkning på folks helse.
Norman Krosse, telefon av 26.05.2011	Ang. avkjørsel til E18. Det er ok med avkjørsel på hans eiendom gbnr. 97/13.
Fylkesmannen i Østfold, datert 26.05.2011	Kopi av brev sendt til Halden kommune ang. Vedenområdet.
Østfold fylkeskommune, datert 29.06.2011	Viser til brev av 16.05.2011, og befaring/møte 27.06.2011. Skriver om konsekvensutredning, om oppdatering av planprogrammet og om krav om vurderinger av alternativ lokalisering.
Fylkesmannen i Østfold, datert 30.06.2011	Viser til brev datert 18.05.2011, som fortsatt gjelder. De nevner at avkjørselen bør utbedres på en skånsom måte og medføre minst mulig skade på naturverdiene.
Statens vegvesen, datert 30.06.2011	Viser til brev datert 20.05.2011 om frisiktkrav med frisiktsone på 6x140 m.
Referat fra møte/befaring 27.06.2011, datert 30.06.2011	Deltakere: kommunen, fylkesmannen, fylkeskommunen, tiltakshaver, grunneier og Areal+
Magne Pettersen, foreløpig notat av 23.08.2011, 05.12.2011	Om Øyenstikkerobservasjoner fra Stormosen i forbindelse med sammendrag av øyenstikkerfaunaen i området rundt Brutjerna.
Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), datert 08.07.2011	E-post ang. vurdering, flomrisiko utredning/beregning, om ROS-analyse, om grunnvann vurderinger og evt. om avbøtende tiltak.
Notat fra Geir Hardeng, miljøvernadv. Fylkesmannen i Østfold	Notat ang. ønsket torvuttak, om myr i Østfold og samlet plan for uttak.

Disse merknadene er i følge Petter Mogens Lund i Areal+ hensyntatt i revidert planprogram.

Det er vurdert to alternativer til uttak på Stormosen. Alternativ 1 er det fremlagt alternativet. Det er uttak på ca 187 daa. Mens det andre alternativet ikke er vist, og er et uttak på ca 95 daa. Ved alternativ 2 (reduert uttak) vil måloppnåelsen kun bli på 50 %.

Det er også alternative lokaliseringer. Både i Aremark kommune, ved myrer i Halden og i andre kommuner i regionen.

Uttak i Aremark og Marker er gunstige med tanke på lokaliseringen i forhold til Degernes Torvstrøfabrikk.

Det er i innkomne merknader varslet innsigelser dersom merknadene ikke har blitt godt nok etterfulgt.

Vurdering:

Forslagsstiller har fulgt sine forpliktelser etter plan- og bygningsloven om kontakt med kommunen, og varsling av berørte interesser angående oppstart av planarbeid. Planforslaget er teknisk og faglig sett tilfredsstillende.

Fylkesmannens uttalelse etterspør en undersøkelse som går på å lokalisere øyenstikkerarter. Dette har blitt gjort, og notatet hører til i listen over innkomne merknader. Det er registrert 3 rødlistet øyenstikkerarter i nærområdet, og det er benyttet kjent kunnskap i hht Naturmangfoldlovens § 8 om kunnskapsprinsippet, og § 9 om føre-var-prinsippet. Våtmarksområdet med leveområde for insekter vil bli hensyntatt under tiltakets gang.

Merknadene som kom inn ved oppstart og høring av planprogram har blitt noe hensyntatt, og det tas sikte på at planområdet reguleres i hht til følgende planprinsipper:

- Torvuttak – myrmasseuttak med etappevis framdrift
- Områder for hvilebrakker/varmestuer og evt. lager
- Utbedret adkomst fra E18
- Hensyn til friluftsjakter
- Hensyn til naturverdier, Naturmangfoldlovens § 8 om kunnskapsprinsippet og § 9 om føre-var-prinsippet
- Flomfare – risiko- og sårbarhetsanalyse
- Alternative lokaliseringer om samlet plan. Innspill til regional planstrategi
- Vegetasjonsbelte i kanten av torvutaksområdet
- Etterbruk til næringsvirksomhet, jordbruk, skogbruk, evt. grasproduksjon, våtmark, tjern og fiskedammer eller natur
- Hensynssone/frisiktsone i kryss med E18

Det har blitt utarbeidet en konsekvensutredning i forbindelse med arbeidet med vindkraftverk i Marker kommune. I denne konsekvensutredningen er viktigheten av Stormosen for fugl og øyenstikkerfaunaen i området. Stormosen har, som tidligere nevnt, stor verdi for flere rødlistede øyenstikkerarter og for enkelte vadefugler. Stormosen er antakeligvis med på å bidra til Brutjern-områdets høye artsmangfold av øyenstikkere.

Det har blant annet blitt observert vipe på Stormosen, og denne vil kunne bli negativt påvirket av en drenering av myrsystemet.

Konklusjon:

Plan- og miljøutvalget støtter hovedintensjonene i forslaget til detaljreguleringsplan for Stormosen torvuttak.

Forslag til detaljreguleringsplan for Stormosen torvuttak gbnr. 98/1 og 3 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

Forslag til detaljreguleringsplan for Stormosen torvuttak:

- Plankart, datert 21.10.2011, utskriftsdato 16.12.2011 (A1 format)
- Planbeskrivelse, datert 14.11.2012
- Reguleringsbestemmelser, datert 13.11.2012

ROS-analyse, datert 09.09.2011, revidert 13.11.2012



1.gangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan - Butjern fjelltak Gnr. 24 bnr. 11

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
14/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget ser positivt på forslag til detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak, gnr. 24, bnr. 11. Hovedintensjonene i planforslaget støttes.

Forslag til detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak, gnr. 24, bnr. 11 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for fjelltak ved Butjern, gbnr. 24/11. Planforslaget er utarbeidet av Petter Mogens Lund, Areal+ på vegne av grunneierne Anne-Therese og Per Johan Krog.

Hovedformålet med planen er å sikre framtidig ressurser for drift og uttak av stein, pukk og singel-/grusmasser i området, legge til rette for drift og uttak av fjell, m/deponi, adkomstveg, vegetasjonsskjerm, samt sikre landbruksinteressene for etterbruk og framtidig utnytting av ressursen.

Det omsøkte området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud, men det er imidlertid et allerede eksisterende fjelltak på samme sted.

Bakgrunn:

Tiltakshaver: Petter Mogens Lund, Areal+
Eiendom: gnr. 24, bnr. 11
Grunneiere: Anne-Therese og Per Johan Krog

Bakgrunnen for planarbeidet er behovet for å sikre framtidig ressurser for drift og uttak av stein, pukk og singel-/grusmasser i området. Marker kommune har stilt krav om at en slik utvikling kun kan skje i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal vise omfang og etapper for utvinning og istandsetting.

Fjelltaket er ønsket lokalisert i eksisterende fjelltak, like vest for Butjern. Dette ligger ca 2,5 km nord for E18 langs adkomstvei fra Nordre og Søndre Brutjern ved E18. Området ligger i dalbunnen i et område med mindre kulturlandskapsinteresser.

Planområdet er på totalt 67,7 daa. Det er beregnet et uttaksvolum på 200.000 m³. Med planlagt årlig uttak på 7000-8000 m³, kan dette gi drift i ca 30 år. Tidspunkt for ferdigstillelsen av masseuttak og opparbeidelse til etterbruk er avhengig av marked (årlig uttaksvolum) for leveranse i området. Etterbruken vil bli landbruksareal.

Området hvor det planlagte fjelltaket er tenkt, er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud. Tiltaket er således ikke i tråd med kommuneplanen. Det er imidlertid et allerede eksisterende fjelltak på samme sted, dette til privat bruk.

Vurdering:

Forslagsstiller har fulgt sine forpliktelser etter plan- og bygningsloven om kontakt med kommunen, og varsling av berørte interesser angående oppstart av planarbeidet. Planforslaget er teknisk og faglig sett tilfredsstillende.

Det er ikke sett på alternative lokaliseringer til fjelltaket, men Marker kommune ser det som positivt at et allerede eksisterende fjelltak blir regulert, og utvidet, enn at det startes opp fjelltak på nye lokaliseringer.

Saksbehandler hadde noen punkter som ble forutsatt innarbeidet i planen i saksframlegget ang. fastsetting av planprogrammet i januar 2013.

Blant annet at bestemmelse ang. automatisk fredete kulturminner må innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Denne bestemmelsen er på plass.

Det samme gjelder bestemmelse ang. vegetasjonsskjerming mot Butjern.

Det har vært noe uklart hvorvidt selve fjelltaket og avkjøringen til E18 er to isolerte områder. Disse to områdene henger sammen, og trenger derfor ikke å reguleres hver for seg.

Marker kommune forutsetter fortsatt at listen over en rekke punkter ang. stille områder, fjernvirkning av anlegget og faren for forurensning av vann og vassdrag, skal være særlig viktig, og bli fulgt godt opp i planarbeidet.

Plankartet har feil kommunenavn, feil kommunevåpen, samt mangler dato for kunngjort oppstart og hvilket utskriftsformat som er rett. Dette forutsettes rettet opp før 2. gangsbehandling.

Marker kommune har, etter fastsettelse av planprogrammet for Butjern fjelltak, blitt kontaktet av Direktoratet for mineralforvaltning. De ville minne om at de skulle hatt planprogrammet på høring før fastsettelse.

Direktoratet for mineralforvaltning hadde imidlertid forslag til planprogram på høring, og gitt sitt høringssvar i brev datert 29.12.2010 hvor de skrev at de hadde gjennomgått sakens dokumenter og ikke hadde kommentarer til innholdet.

Konklusjon:

Plan- og miljøutvalget ser positivt på forslag til detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak, gnr. 24, bnr. 11. Hovedintensjonene i planforslaget støttes.

Forslag til detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak, gnr. 24, bnr. 11 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10.

Det forutsettes at det blir fremlagt plan for uttak og revegetasjon for Butjern fjelltak, gbnr. 24/11 innen en eventuell egengodkjenning av detaljreguleringsplanen.

Vedlegg:

Forslag til detaljreguleringsplan for Butjern fjelltak:

- Plankart, revidert 30.08.2011, utskriftsdato 03.10.2011 (A0 format)
- Planbeskrivelse, datert 15.11.2011
- Reguleringsbestemmelser, datert 14.11.2011

ROS-analyse, datert 30.08.2011



Klage på vedtak - dispensasjon fra byggeforbud i 100 meterssonen v/Rødnessjøen samt fasadelengde GnrBnr: 38/6

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
15/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannen imøtekommer klage på vedtak fra plan- og miljøutvalgets møte 27.03.2012, sak 22/12.

Med hjemmel i pbl § 19-2, som sier at kommunen kan sette vilkår for dispensasjon, fjernes herved vilkåret om *avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.* for vedtaket.

Det tillates at tilbygget males i samme farge som eksisterende hytte.

Sammendrag:

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 27.03.2012, sak 22/12 dispensasjonssøknad fra byggeforbud i 100 meterssonen langs Rødenessjøen.

Vedtaket ble påklaget av søker, men saksmappen ble dessverre lagt i feil hylle, slik at saken har blitt liggende.

Vedtaket satte forutsetning om at det tillatte tilbygget på hytta skulle males i avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv. Klagen gikk på at hytta alltid har vært rød med hvite vinduer, og søker ønsket å male tilbygget i samme farge som hytta.

Bakgrunn:

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 27.03.2012, sak 22/12 dispensasjonssøknad fra byggeforbud i 100 meterssonen langs Rødenessjøen, samt fasadelengde.

Vedtaket ble som følger;

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse vedr. maksimal fasadelengde mot sjøen imøtekommes ikke, jfr. Pbl. § 19-2.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, for tilbygg til hytte imøtekommes under visse forutsetninger.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjonen;

- *tilbygget skal ikke overstige 30 m²*
- *det må benyttes avdempet, stedstilpassede naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.*
- *takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer*

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

Vedtaket ble påklaget av søker innen klagefristen, men saksmappen ble dessverre lagt i feil hylle, slik at saken har blitt liggende frem til nå. Dette er bare å beklage.

Vedtaket satte forutsetning om at det tillatte tilbygget på hytta skulle males i avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv. Søker klager på vedtaket på bakgrunn av at hytta alltid har vært rød med hvite vinduer, og søker ønsket å male tilbygget i samme farge som hytta. Dette for at det skal være et mer helhetlig preg på hytte og tilbygg.

Vurdering:

Kommunen kan ikke se at det er store ulemper med å etterfølge søkers klage, da hytte og tilbygg vil, som søker skriver, få et mer helhetlig preg ved å ha samme farger.

Konklusjon:

Klage på vedtak fra plan- og miljøutvalgets møte 27.03.2012, sak 22/12 imøtekommes.

Vedlegg:

Samlet saksframstilling fra sak 22/12

Klage på vedtak, datert 07.05.2012



Orientering av behov for nye kraftledninger i forbindelse med nye vindparker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
16/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013
/	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til innstilling:

Marker kommune krever at eventuelle tilførselslinjer fra vindparkene til Ørje transformatorstasjon legges i jordkabel. Fra Høgås og Joarknatten samordnes nettilknytningen med utbyggingen av ny E 18 og legges som jordkabel langs veitraseen. Sekundært må en eventuell luftlinje følge den nye E 18 traseen fram til Ørje sentrum / bebyggelsen og legges i jordkabel derfra og inn til Ørje transformatorstasjon.

Et koblingsanlegg ved Ørje transformatorstasjon må bygges så lite arealkrevende som mulig. Marker kommune ønsker ikke å avstå arealer i dette området.

Sammendrag:

Marker kommune som grunneier har mottatt brev fra Hafslund Nett vedrørende orientering om behov for nye kraftledninger i forbindelse med nye vindparker.

Bakgrunn:

I forbindelse med E.ON sin søknad om konsesjon for å bygge og drive vindparkene Høgås, Elgås og Joarknatten har Hafslund Nett samtidig søkt om konsesjon for nødvendige tilknytningsledninger.

Hafslund Nett orienterer i brev av 28.01.2013 (vedlegges m/kart over traseene) alle berørte grunneiere, derunder Marker kommune, kort om prosjektet og om nettselskapets utbygging og drift, samt prosess ved etablering av kraftledning over berørte eiendommer.

Kraftledningstraseene vil få et klausulert ryddebelt på 40 m og et byggeforbudsbelt på 22 m. Grunneier beholder eiendomsretten, men gir nettselskapet bruksrett til å bygge og drifte kraftledningen over eiendommen. I utgangspunktet ønskes det å inngå minnelige avtaler. Hvis dette ikke lykkes, vil Hafslund Nett søke NVE om konsesjon, ekspropriasjonsrett etter oreigningsloven og forhåndstiltredelse som gir mulighet til å starte byggingen av ledningen før avtale om erstatning eller skjønn er holdt. Prosessen forsettes at det gis konsesjon for utbygging av vindparkene.

Omsøkte traseer er inntegnet på kart og viser at i Elgåsen planlegges det eventuell utbygging av en ny transformator med luftspenn som skal gå i skogsmark fram til Ørje transformatorstasjon. Traseen vil krysse Marker kommune sin eiendom ved Ørjetun og gå rett på nordsiden av bebyggelsen. Trasevalg fra eventuell utbygging av Høgås og/eller Joarknatten avhenger av om utbygging skjer på et eller begge områdene. Ved utbygging av begge

områdene planlegges luftspenn fra en ny transformator ved dagens E 18 mellom planområdene som føres vestover og krysser E 18 ved Gjølshjødegård og går sydvestover til Torp. Linja vinkles deretter nordvestover forbi Marker idrettspark og fram til Ørje transformatorstasjon.

Innmatningen av kraft ved Ørje transformatorstasjon vil kreve nytt koblingsanlegg. I konsesjonssøknaden for nettilknytning av Høgås, Elgås og Joarknatten vindkraftverk er det beskrevet to alternative anlegg. Utforming og plassavhengighet er også avhengig om utbygging av en eller to linjer til Ørje. Anleggene er beskrevet som utvendig luftisolert anlegg som krever en tomteutvidelse eller et GIS-anlegg som er et innendørs anlegg som ikke krever utvidelse av transformatorstasjonens tomt.

Vurdering:

Marker kommune har mottatt brevet som grunneier av eiendommer som kraftledningene vil føres over. Marker kommune vil også med dette gi tilbakemelding på denne henvendelsen som ivaretaker av samfunnsinteresser, noe Marker kommune også vil ha anledning til når konsesjonssaken skal behandles.

I kommunens behandling av planprogrammet kom det fram at tilførselslinjen må utredes spesielt. På møter, samt samrådsmøter, med E.ON har Marker kommune poengtert dette temaet og bedt om at tilførselslinjen fra vindkraftparkene til Ørje skal legges i jordkabel. Spesielt gjelder dette linja fra øst som vi mener må samordnes med Statens vegvesen sin utbygging av E 18. Sekundært må en eventuell luftlinje følge den nye E 18 traseen. Begge disse alternativene er mindre arealkrevende enn en ny egen trase noe som også er omtalt på s.38 i Konsekvensutredningen (KU). Dette vil også bidra til ikke å fragmentere landskapet ytterligere, men samle naturinngrepene. KU konkluderer også med at luftlinje har stor negativ konsekvens for fauna, spesielt ved Gjølshjøen og Ørjeelva, mens jordkabel ikke har noen negative konsekvenser.

Marker kommune som eier av nabotomta til Ørje transformatorstasjon er opptatt av arealbruken i dette området. Ved en eventuell utbygging på Ørje er det et vilkår, at det velges i henhold til "Konsesjonssøknad for nettilknytning av Høgås, Elgås og Joarknatten vindkraftverk", et innebygd GIS-kompaktanlegg som ikke beslaglegger store arealer. Kommunens areal er i tråd med utviklingen av regionpark Haldenkanalen og er under planlegging og utvikling som et fritids- og rekreasjonsområde. Marker kommune ønsker ikke å avstå arealer til utbygging av koblingsanlegg.

Tilsendt forslag til traseer går over eller i nær tilknytning til Marker kommune sine eiendommer benyttet til boliger, institusjoner, idrettsanlegg og friområder og vi er opptatt av at sikkerhet og visuell betydning blir ivaretatt.

Konklusjon:

Marker kommune krever at eventuelle tilførselslinjer fra vindparkene til Ørje transformatorstasjon legges i jordkabel. Fra Høgås og Joarknatten samordnes nettilknytningen med utbyggingen av ny E 18 og legges som jordkabel langs veitraseen. Sekundært må en eventuell luftlinje følge den nye E 18 traseen fram til Ørje sentrum / bebyggelsen og legges i jordkabel derfra og inn til Ørje transformatorstasjon.

Et koblingsanlegg ved Ørje transformatorstasjon må bygges så lite arealkrevende som mulig. Marker kommune ønsker ikke å avstå arealer i dette området.

Vedlegg:

Brev fra Hafslund Nett m/kart

**Klage på vedtak i sak 7/13 i plan og miljøutvalget 22.01.2013.
Avslag på søknad om dispensasjon for ny fritidsbolig. Gnr 44 bnr
6,7 og 12 - Sjøli.**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
17/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak :

Klage datert 01.02.2013 på vedtak i Plan- og miljøutvalget den 22.01.2013 sak 7/13 tas ikke tilfølge og tidligere vedtak opprettholdes.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område/100 m sonen for ny fritidsbolig/gjestehytte på gnr 44 bnr 6, 7, 12 - Sjøli, godkjennes ikke. Forutsetningene i plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon foreligger ikke.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt klage på vedtak i plan og miljøutvalget hvor det ikke gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for ny fritidsbolig på mindre landbrukseiendom gnr 44 bnr 6 Sjøli i Marker.

Klagen fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at klagen ikke tas tilfølge, og hvis tidligere vedtak opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter ny fritidsbolig eller gjestehytte beliggende ved eksisterende bebyggelse ved ett lite eldre gårdstun beliggende i 100 m sonen ved Rødenessjøen. Tiltaket er på et gårdstun, eiendommen er registrert som en landbrukseiendom og bolighuset som våningshus. Eiendommen er på ca 39 daa.

Uttalelsene fra høringspartene var negative, Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen fraråder dispensasjon, og Østfold fylkeskommunen, plan- og miljøseksjonen anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

Eiere Maren-Anne og Ivar Leren fikk ikke godkjent sin søknad om dispensasjon for oppføring av nybygget, og klager innen 3 ukers fristen på kommunens vedtak.

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 22.01.2013 sak 7/13. Følgende vedtak ble fattet:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område/100 m sonen for ny fritidsbolig/gjestehytte på gnr 44 bnr 6, 7, 12 - Sjøli, godkjennes ikke.

Forutsetningene i plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon foreligger ikke.

Klagen fra Ivar og Maren-Anne Leren på vedtak i Plan- og miljøutvalget den 22.01.2013 sak 7/13, sier bla at vedtaket bygger på feilaktig faktagrunnlag og delvis feil lovanvendelse.

Det vises til høringsuttalelsen fra Fylkesmannes miljøvernnavdeling hvor det sies at området er godt egnet for sjønært friluftsliv for allmennheten. Klagere og tiltakshavere sier at det faktisk ikke er noen allmenn adkomst til området. Adkomsten til lands er via 600 m privat gårdsvei gjennom naboens trange og høyst private gårdstun. På sjøsiden ender området i en ca 10 m høy meget bratt skråning som stuper ned i sjøen, der er det i praksis er umulig å legge til. På den andre siden ligger deres eple- og pærehage. At området på noen som helst måte skulle være egnet for friluftsliv for allmennheten stiller de seg totalt uforstående til. Dette burde også enkelt kunne påvises ved en befarng.

Klager og tiltakshaver stiller seg uforstående til påstanden om at tiltaket vil føre til økt nedbygging og privatisering av strandsonen på stedet. Ett diskret mindre hyttebygg på stedet vil bli en del av eksisterende gårdstun og vil overholdet ikke berøre selve strandsonen eller allmenne interesser i forhold til hva situasjonen er i dag. Området på nedsiden av eksisterende bebyggelse vil forbli utmark etter friluftslovens vanlige bestemmelser. Fra sjøen blir hyttebygget knapt synlig.

Klager mener at det omsøkte tiltaket ikke vil berøre allmennhetens interesser, verken faktisk eller estetisk/visuelt. Det samme gjelder fisk og vilt. De bestrider følgelig at tiltaket på noen måte vil redusere landskapsbildet og/eller friluftsliv, slik angitt som premiss i vedtaket.

Klagens innhold vedrørende lovanvendelse er at det i vedtaks underlaget sies at det er en betingelse for dispensasjon at denne må føre til en forbedring av allmennhetens interesser her. M.a.o at dispensasjon er utelukket hvis det ikke gagnar allmennhetens interesser. Klager sier at dette ikke fremgår av loven, og de mener at det må være tilstrekkelig at tiltaket er til gagn for en mindre krets enn allmennheten slik tilfelle er her. Klager sier at tiltaket er uten betydning for allmennheten og i den sammenheng fullstendig nøytral. Tiltaket er neppe i strid med lovens intensjoner å gi dispensasjon i en sak som den foreliggende der fordelene for en mindre krets er åpenbare, mens det ikke kan sees noen ulemper for allmennheten eller for miljø.

I begrunnelsen fremheves presedensvirkningen som avgjørende for vedtaket. Byggeforbudet vil reduseres i virkning og det kan bli enklere å få dispensasjon for nybygg. Klager sier vedrørende dette at tiltaket ikke berører verken allmenne eller miljøinteresser. Dette bør heller ikke være negativt for andre søkere i samme situasjon. En dispensasjonsadgang er gitt nettopp for å avbøte urimelige virkninger en generell lovbestemmelse kan medføre i enkelt tilfeller. Under alle omstendigheter er det en forutsetning at alle dispensasjonssaker undergis individuell behandling med en konkret vurdering av omstendighetene i den enkelte sak. Det er nærmest utenkelig at to av dem vil være helt like. Det kan neppe være lovgivers intensjon at byggeforbudet skal håndheves utelukkende for forbudets egen skyld. Hvis tiltaket ikke strider mot lovens formål og begrunnelse, bør dispensasjon gis. Klagere hevder at dette er tilfellet her. De ber om at klagen tas til følge.

Kopi av klagen er vedlagt.

Kommuneadm. viser forøvrig til tidligere saksframlegg og dispensasjonssøknad.

Vurdering

Klagen omfatter i hovedsak mange av Fylkesmannens og Fylkeskommunens vanlige vurderinger i forbindelse med dispensasjoner i 100 m sonen. Det vises til mange momenter og vurderinger i høringsuttalelsene, og kommunen anser at uttalelsene hovedsakelig er ihht til deres vanlige praksis i denne type saker.

Tidligere vedtak var ihht plan- og bygningslovens krav. jfr § 19, denne sier bla at kommunen ikke bør dispensere når berørt myndighet har uttalt seg negativt. Videre kan en dispensasjon i dette tilfelle, ikke sees å ha fordeler i forhold til hensikten med byggeforbudet. Kommunen anser at noe av intensjonene med byggeforbudet i 100 m sonen, er bla å unngå for mye privatisering, og å gjøre strandsonen tilgjengelig for andre enn de som har bygninger der.

Vanskelig bratt terreng og dårlige muligheter for å ferdes til fots langs vannet, anses ikke direkte å være grunnlag til at det kan gis dispensasjon. Det er en total vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket som er avgjørende ved dispensasjoner. Tidligere ble det lagt til grunn at det skulle være særlige grunner som skulle til for å kunne innvilge dispensasjon. Begrepet særlige grunner benyttes ikke i dag, en vurderingen er den samme.

Presedensvirkningen er besvart i klagen og det påpekes det forhold at det er åpnet for dispensasjon i loven. Kommunen anser at den situasjonen som foreligger er relativt vanlig ved Haldenvassdraget. Det er mye bebyggelse og mange hytter langs vassdraget og Rødenes-sjøen. Ved en praksis, som klager sier at uten påvirkning på allmenne interesser eller miljø bør det være riktig av kommunen å gi dispensasjon, vil kunne føre til en merkbar øking av bebyggelsen i 100 m sonen langs Haldenvassdraget. Kommunen anser at tiltaket vil ha en påvirkning på omgivelsene. Den omsøkte bygningen vil kunne bli synlig sett fra vassdraget, det er i dag skog mellom byggestedet og vannet i øst, men uten vegetasjon og trær blir bygget godt synlig både i landskapet og sett fra vannet. Klagere og tiltakshavere sier at en mindre krets kan være allmennheten i dette tilfelle og tiltaket dermed er positivt for dem og nøytralt totalt sett. Kommunen vil ikke slutte seg til denne vurderingen, nybygget vil ha samme private bruk som eksisterende boligbygg og øket bygningsareal og nye boenheter/fritidsbolig i 100 m sonen kan ses på som en ulempe.

Tidligere vurdering var individuell og plan- og bygningsloven sier helt klart i § 19, at fordelene ved å gi dispensasjon må være større enn ulempene. Kommunen anser at det er benyttet riktig lovanvendelse.

Kommunen ønsker overfor søker å understreke at saken omfatter ny fritidsbolig og sakens betydning hvis det gis dispensasjon for ny hytte i 100 m sonen. En ny søknad om bruksendring av eksisterende bygg eller tilbygg kan være enklere i forhold til byggeforbudet.

Klagen inneholder få nye momenter, det er § 19 i plan- og bygningsloven som fastsetter hva som må foreligge for å kunne gi dispensasjon.

Når kommunen anser at plan- og bygningsloven er etterfulgt i vedtaket og klagen ikke inneholder nye momenter eller avdekker forhold som ikke var kjent ved behandlingen av dispensasjonssøknaden, bør tidligere vedtak opprettholdes. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse og ved evt endret vedtak er det ny 3 ukers klagefrist for partene.

Konklusjon:

Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget 22.01.2013 sak 7/13 hvor det ikke gis dispensasjon for ny fritidsbolig, anses ikke å inneholde nye momenter av en slik karakter at tidligere vedtak bør endres. Forutsetningene i plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon foreligger ikke.

Vedlegg:

Klage fra Maren-Anne og Ivar Leren datert 01.02.2013.



Søknad om fasadeforandring på bolighus ved Østre Otteid. Gnr 12 bnr 4 - Soterud, Solvang.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
18/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om fasadeforandring datert 30.01.2013 for bolighus på gnr 128 bnr 4 Solvang ved Østre Otteid avslås med hjemmel i reguleringsplan for Otteid 1999.

Det må sendes inn ny søknad hvor fasadene er endret ihht reguleringsplan og fylkeskonservatorens uttalelse, dvs vinduer og omramninger som bygget hadde da det ble oppført. Dette må være godkjent av kommunen før fasadene tilbakeføres.

Sammendrag:

Det er utført fasadeforandring på ett bolighus ved Østre Otteid. Endringen er ikke ihht reguleringsplanen for området og eier søker i etterkant om tillatelse for å beholde de to to-fløyde terrassedørene som er montert i bygget. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at søknaden ikke godkjennes, og at det må monteres nye vinduer som den opprinnelige bygningen hadde.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 128 bnr 4 – Soterud (Solvang), Østre Otteid.
Tiltakshaver: Bjørn Arve Hærgard, Gamle Kirkes vei 39, 1831 Askim.

Kommunen har konstatert at det er utført bygningmessige arbeider på ett bolighus beliggende ved Østre Otteid i Marker kommune.

Eiendommen Solvang gnr 128 bnr 4 befinner seg like øst for Soterud og er en mindre boligeiendom som har to uthusbygninger i tillegg til bolighuset.

Det er montert to nye to-fløyde sprossedører i stedet for vinduer. De skal være i samme bredde og høyde som vinduene, men underliggende vegg er fjernet.

Eiendommen gnr 128 bnr 4 Soterud er i reguleringsplan for Otteid (1999) markert som bevaringsverdig bebyggelse, og bestemmelsene sier at tiltak på bebyggelsen skal utføres i samråd med, og godkjennes av antikvariske myndigheter og det faste utvalg for plansaker.

Entreprenør var ikke klar over status på eiendommen i reguleringsplanen. Bygningen er ikke registrert i sefrakregistret. Fasadeendringen ble vurdert å kunne fritas søknadspliktig ihht pbl § 20.1 c

Reguleringsbestemmelsene sier bla. at bygningen kan istandsettes/rehabiliteres under forutsetning av at bygningenes målestokk, takform, fasader, vindusinnndeling, dør- og vindusutforming opprettholdes eller tilbakeføres.

Fylkeskonservatorens vurdering i skriv dat 14.12.2012, ref. 2012/10363–74805/2012: Tiltakene fører til at bygningen på en vesentlig måte endrer karakter, og at dette er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser. Som avbøtende tiltak tilrår de at de nye verandadørene skiftes ut med vinduer av den typen som i alt overveiende grad ble brukt da bygningen ble oppført, og med tilsvarende omramning.

Fylkeskonservatoren har da lagt til grunn den vurderingen som hadde vært anvendt om tiltaket hadde vært omsøkt på ordinært vis.

Vurdering:

Marker kommune har tidligere i skriv til eier datert 08.11.2012 opplyst at det utførte tiltaket er i strid med reguleringsplanen for området. Etter nærmere vurdering og uttalelse fra Fylkeskonservatoren 14.12.2012, anses det at bygningen må endres tilbake ved at de monterte to-fløyde dørene må fjernes og erstattes med vinduer av den typen som i overveiende grad ble brukt når bygningen ble oppført, og med tilsvarende omramming.

Det må sendes inn ny søknad til kommunen for en bygningsfasade, vinduer og omramninger som er ihht reguleringsplanen. For å unngå flere vanskeligheter må kommunen ha godkjent de nye tegningene av bygningsfasadene før bygningen tilbakeføres.

Konklusjon:

Plangrunnlaget fører til at søknad om fasadeforandring ikke kan godkjennes, dette når fylkeskonservatorens tilråding er tilbakeføring til vindusløsning som bygget hadde da det ble oppført, og pga. reguleringsbestemmelsernes konkrete krav for bebyggelse i verneområde.

Vedlegg:

Søknad om fasadeforandring datert 30.01.2013.
Kopi av uttalelse fra fylkeskonservator datert 14.12.2012.
Bilder av bolighuset med de nye terrasse dørene.
Bilde fra gårds og slektshistorien i Øymark.
Reguleringsplan for Otteid med relevante bestemmelser.
Oversiktskart 1:10000.



Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje/uthus ved fritidsbolig. Gnr 128 bnr 63 - Østre Otteid, tomt 20.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
19/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Otteid -99, jfr § 4.2, dette for ny frittliggende garasje/uthus på 38 m² på fritidseiendommen gnr 128 bnr 63.
2. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett før byggearbeider kan igangsettes.
3. Uthus kan ikke innredes til overnatting og benyttes som annekst.

Sammendrag:

Det forligger søknad om dispensasjon og søknad om tiltak for oppføring av en ny frittliggende garasje ved fritidsbolig som har ett mindre uthus fra før. Plangrunnlaget tillater maks en bod pr fritidseiendom og maks bodstørrelse er 10 m² bruksareal. Det søkes om dispensasjon for tilsammen to uthus bygninger og en ny garasje (uthus) på 38 m². Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 128 bnr 63, Østre Otteid tomt 20.
Søker/eier: Willy Frøshaug, St.Hansveien 1, 1866 Båstad.

Søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak mottatt 11.03.2013 gjelder oppføring av ny frittliggende uthus/garasje ved fritidsbolig. Eiendommen befinner seg mer enn 100 m fra Store Le ved veien til friområde/bryggeanlegg ved Østre Otteid.

Hytta som uthuset befinner seg i hytteområde Østre Otteid. Tomten er på 3532 m² og er bebygd med fritidsbolig godkjent 22.09.2000. Denne har ett bruksareal på 102 m² og ett bebygd areal på 112 m². Det befinner seg ett mindre frittliggende uthus inntil hytta som har ett bruksareal på ca 12 m² og ett bebygd areal på 15 m².

Tiltaket omfatter ny garasjebygning på 4,8 x 8,0 m, det har saltak med takvinkel på ca 25 grader. Uthusbygningen har ett bebygd areal (BYA) på 38,4 m² og bruksareal (BRA) på 35,88 m². Mønehøyden er ca 3,4 m og gesimshøyden ca 2,75 m. Bygningen utføres med stolper og hjørnekasser i dekor/utskjæringer. Dette er i samme utførelse som den eksisterende hyttebebyggelsen.

Plasseringen av garasjen er vest for hytta, ved tomtegrensen, og med møneretning ca i nord-sør retning. Den blir ca 17 m fra hytta og ca 4 m fra nabogrensen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Otteid, 1999. Tomten er vist til fritidsbebyggelse på plankartet. Mindre vesentlig reguleringsendring 15.08.2006 sak 43/06, sier at tillatt maksimal bruksareal (BRA) er 150 m², men maks 10 % av tomtearealet. Endringen ble godkjent etter endring av de utfyllende bestemmelsen i kommuneplanens arealdel, og etterfølges på samme måte som disse for hytter utenfor 100 m sonen.

Bestemmelsene til planen sier også at fritidsbebyggelse tillates oppført i 1 etasje og det tillates en bruksenhet pr tomt. En frittliggende bod er tillatt, maks. bruksareal 10 kvm. Hytta har ett bebygd areal på 102 m², uthus ca 12 m² og med nytt uthus på 36 m² utgjør bebyggelsen 150 m² bruksareal (BRA). Tomtestørrelsen er over 1,5 daa og utnyttelsesgraden på 10 % begrenser ikke utvidelser.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak, sak 13/92 og denne vil bli behandlet så snart dispensasjonssøknaden er endelig avgjort. Det må foreligge godkjent søknad om tiltak før byggearbeider kan igangsettes.

Vurdering:

Det anses som enkel dispensasjon å tillate to frittliggende uthusbygninger ved fritidsbolig utenfor 100 m sonen, når arealbegrensningen totalt på 150 m² bruksareal (BRA) overholdes. Frittliggende uthus på 38 m² kan tillates når dette er ihht gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel, som var grunnlaget for tidligere endring av tillatt bruksareal for fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Otteid.

Reguleringsendringen hvor tillatt maks bruksareal BRA ble øket fra 90 til 150 kvm omfattet ikke § 4.2 som sier bla maks 1 bod med størrelse BRA = 10 m². Kommuneplanen bestemmelser inneholder ingen arealbegrensning for bod/uthus, i 100 m sonen gjelder maks 15 kvm ihht retningslinjer for dispensasjon. Det anses derfor å være uten konflikter eller å føre til presedensvirkning å tillate større uthus ved denne fritidsboligen.

Eiendommen er adskillig større enn de nyere tomtene, 3,5 mål, dvs minst dobbelt så stor, og den er plassert i ytterkanten av hytteområdet. Dette bidrar til at det kan oppføres flere bygninger på tomten.

Den nye bygningen har en god arkitektur som er tilpasset eksisterende bebyggelse.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses ikke hensynene bak bestemmelsene det dispensereres fra å bli vesentlig tilsidesatt. Dette pga at tiltaket i hovedsak med unntak av antall bygninger er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Konklusjon:

Dispensasjonssøknaden omfatter det plan- og bygningslovens bestemmelser § 19 sier må være til stede for å gi dispensasjon, dette pga av tidligere reguleringsendring etter endring av de utfyllende bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Vedlegg:

Oversiktskart 1:5000.

Søknad om dispensasjon 11.02.2013.

Tegninger av ny garasje/uthus.

Bilde av samme type bygg.

Situasjonskart med plassering.



Søknad om dispensasjon for utvidelse av tomt 21 i Mosebyneset Gnr. 20 bnr. 30/ 119 - Mosebyneset.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset gnr 20 bnr 30 mfl. dat 2006 revidert 2008, for utvidelse at tomt 21 med 476 m² nordover, som vist i søknad datert 12.02.2012.
2. Byggegrense i nord er 4 m fra ny tomtegrense og for øvrig opprettholdes eksisterende plandetaljer og bestemmelser.
3. Endringen må legges inn i digital planbase av reguleringsplanen.

Sammendrag:

Mosebyneset Eiendom AS søker om endring av en av sine boligtomter på Mosebyneset. En tomt søkes flyttet, dette pga tidligere endret veitrase for hovedveien gjennom feltet. Søknad om dispensasjon fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at endringen godkjennes.

Saksopplysninger:

Eiendom: Tomt 21 på Mosebyneset, gnr 20 bnr 119.
Søker: Mosebyneset Eiendom AS ved Tommy Rambøl, Sletta, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter endring av tomt 21 i reguleringsplanen for Mosebyneset -06. Tidligere er hovedveien flyttet og det er laget forstøtningsmur nord for denne tomten.

Tomten markert B 5 på plankartet befinner seg i den søndre tomterekke i boligfeltet. Tomten i vestenden av Drotteveien er beliggende som ei egen frittliggende tomt noe lavt i terrenget sør for hovedveien ved vei/forstøtningsmur. Det er 100 m avstand fra tomt til vannet i sør. Tomten er ved behandlingen ikke matrikkelført.

Mosebyneset Eiendom AS har en kjøper til tomten, og det er ønske fra kjøper om å kunne starte byggearbeidet i april eller så snart teleforholdene tillater det.

Tomten søkes utvidet mot nord med 476 m², bredden opprettholdes og nordgrensen flyttes 13-16 m nordover. For øvrig opprettholdes eksisterende regulert tomt.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset. Tomten er markert som B 5 på plankartet og med størrelse 1,0 daa. Dette er en enkelt tomt lengst sørvest i boligfeltet og den er plassert innenfor Sauelauva i Rødenessjøen. Tomten er regulert til boligformål. Møneretning er vist på planen i øst-vest retning. Det er 10 m byggegrense i sør og ellers 4 m.

Bestemmelsene til planen sier i § 8 at det kan oppføres eneboliger med sekundærleilighet. Maksimalt 20 % (BYA) av netto tomteareal. Tomten er på 1000 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 innenfor byggegrensene på planen. 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.

Det søkes om dispensasjon fra Mosebyneset eiendom AS ved Tommy Rambøl, og de ønsker å utvide arealet på tomt 21. Bakgrunnen er at det ved bygging av hovedveien gjennom boligfeltet på Mosebyneset i 2007/2008, viste seg at svingen ovenfor tomt 21 ble for krapp, og stigningen videre opp åsen ble i bratteste laget. Etter tillatelse fra kommunen ble veien rettet og fyllingsmur bygget for å redusere stigningen på veien. Dette ble en meget god løsning. Resultatet ble at veien ble liggende noe lenger nord i det aktuelle området. Det ble også bedre plass mellom stikkveien på nedsiden og hovedveien.

De har solgt tomt 21, og de som har kjøpt tomten ønsker å trekke huset lengre bakover mot steinmuren og fra sjøen, og dette vil gi en vesentlig bedre plassering av huset på tomten. Det vil som følge av overnevnte flytting av veitrase ikke komme i konflikt med denne. Det er tatt høyde for god sikkerhetsavstand mht fundamentering av steinmur. De ønsker derfor å utvide arealet på tomt 21 med 476 m².

Plan og bygningsloven sier i § 26-1 at ved endring av eiendom må det ikke dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i loven.

Vurdering:

Kommunen anser at fravikelsen av planen er ett resultat av tidligere endret trase på veien som ble flyttet nordover. Veien ble uten en vanskelig bratt sving, men måtte bygges på en høy forstøtningsmur av rette steinblokker Dette førte til ca 25 m avstand mellom vei/mur og regulert tomt. Dette arealet anses ha liten betydning for omgivelsene og andre interesser.

Tomten utvides med ca 14 m mot nord, dette er ikke mot vannet, men mot vei og forstøtningsmur. En fordel for en utvidet tomt er at bebyggelsen kan bli plassert lenger fra vannet. Det er vurdert ikke å være ulemper med en utvidet tomt som omsøkt.

I opprinnelige plan var det ca 4 m mellom vei og tomtegrense, og i dagens situasjon blir det etter utvidelse av tomten ca 10 m til mur/vei. Andre tomter i feltet er plassert helt inntil den samme hovedveien og kun med 4 m byggegrense mot denne.

Det er ingen forhold eksisterende plan som hindrer utvidelsen av tomten. Tomten blir romslig med mange muligheter for husplassering, dette i forhold til både høyde i terrenget og for plassering av garasje.

Konklusjon:

Kommunen anser at det er fordelene ved en utvidet tomt for plassering av ny bolig bebyggelse, og at det er en naturlig endring i forhold til tidligere flytting av veitrase. Det kan dermed gis dispensasjon for utvidelse av tomten som omsøkt.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 12.02.2013
Oppmålingskart i 1:500 for utvidet tomt.
Utsnitt av reguleringsplan i 1:2000.



Tiltaksstrategi for landbruket i Marker 2013 - 2016

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
21/13	Plan- og miljøutvalget	26.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune vedtar Tiltaksstrategi for landbruket i Marker 2013 - 2016 slik det foreligger i vedlagt dokument.

Sammendrag:

Marker kommune skal revidere sin tiltaksstrategi for landbruket. Denne vil blant annet danne grunnlaget for tilskuddspotten kommunen tildeles til spesielle miljøtiltak i jordbruket og til nærings- og miljøtiltak i skogbruket. Ny strategi vil gjelde for perioden 2013 – 2016.

Bakgrunn:

Alle kommuner er bedt om å lage tiltaksstrategi for landbruket i sin kommune, basert på nasjonale, regionale og lokale miljøutfordringer. Det er forutsatt at kommunen utarbeider disse i dialog med faglaga og Fylkesmannen.

Marker kommune vedtok i 2004 en tiltaksstrategi for landbruket i Marker 2005 – 2008. Strategien ble utarbeidet i samarbeid med Rødnes og Øymark skogeierlag, Marker Bondelag og 2 politiske representanter. Strategien ble vedtatt av Plan og miljøutvalget. På nyåret 2009 ble ny og revidert strategi utarbeidet og gjort gjeldende for perioden 2009 – 2012.

Fylkesmannen i Østfold har bedt kommuner som har tiltaksstrategier for SMIL og NMSK for perioden 2009 – 2012 om å revidere disse. Næringsorganisasjonene i landbruket har deltatt i utarbeidelsen av ny tiltaksstrategi og kommet med innspill i forhold til deres behov. På bakgrunn av de innspillene som har kommet inn har landbruksforvaltningen i kommunen nå laget et forslag til ny tiltaksstrategi for landbruket i Marker. Den vil gjelde for perioden 2013 – 2016.

Retningslinjene og tiltaksstrategiene vil danne grunnlag for hvordan Fylkesmannen fordeler tilskuddsmidlene til spesielle miljøtiltak i landbruket (SMIL) og nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK) mellom kommunene i Østfold. Tiltaksstrategien fokuserer derfor hovedsakelig på de tiltak og utfordringer som er knyttet til disse tilskuddsordningene. I jordbruket vil arbeidet med å skape et renere Haldenvassdrag stå sentralt, mens det er kvalitetsskjøtsel av ungslogen som er den største utfordringen i skogbruket.

Vurdering:

Et aktivt og velfungerende jord- og skogbruk betyr mye for vår kommune. Det er et mål at de tilskuddsmidlene vi får overført gjennom NMSK og SMIL til enhver tid brukes til det beste for landbruket i Marker.

Tiltaksstrategi for landbruket i Marker 2013 – 2016 synliggjør på en oversiktlig måte hva som er de største utfordringene for landbrukssektoren i vår kommune og tilskuddsmidlene virker til å bli brukt fornuftig i møte med disse utfordringene.

Tiltaksstrategien må allikevel vurderes fortløpende. Det arbeides aktivt med vannkvaliteten i Haldenvassdraget og oppfølging av EUs vanndirektiv om dagen. Dette vil kunne medføre nye utfordringer i landbruket og det er uklart hvilke andre tilskuddsordninger som vil følge i kjølvannet av eventuelle restriksjoner. I skogbruket vil det også kunne skje endringer, for eksempel i skogfundsordningen, som i sin tur vil medføre behov for annen bruk av tilskuddsmidlene. Kommunen oppfordrer derfor faglagene som har bidratt i arbeidet til å gi oss signaler så fort de ser behov for endringer i strategien.

Det er gjort et godt arbeid med revidering og utarbeiding av tiltaksstrategien. Næringsorganisasjonene har kommet med nyttige innspill i prosessen, og rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

Konklusjon:

Rådmannen viser til vedlagte plan og anbefaler tiltaksstrategi for landbruket vedtatt.

Vedlegg:

Tiltaksstrategi for landbruket i Marker 2013 – 2016.