



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 11.01.2011  
**Tidspunkt:** 18.30

---

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

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Innhold</b>
PS 1/11	11/5	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 2/11	11/5	<b>Referater/Delegerte saker</b>
PS 3/11	10/688	<b>Klage på administrativt vedtak 11.11.2010, ref. 158/10. Avslag på søknad om oppføring av skogshusvær. Gnr 118 bnr 18 og 41 - Taskerud.</b>
PS 4/11	10/750	<b>Dispensasjon for riving av hytte og oppsetting av ny Gnr. 110 bnr. 2 - Kirkeby/Jøngerud</b>
PS 5/11	10/795	<b>Konsesjon på erverv av fast eiendom - Bråtan, gnr. 41 bnr. 10 Gnr. 41 bnr. 10</b>
PS 6/11	11/4	<b>Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF 4 område, for ny leilighet i kjeller på bolighus. Gnr 28 bnr 47 - Nordre Ysterud.</b>

Gunnar Leren  
leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef





## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 1/11	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 11.01.2011
-------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan og miljøutvalget 07.12.10 godkjennes.



## Referater/Delegerte saker

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
2/11	Plan- og miljøutvalget	11.01.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Referater og delegerte saker på vedlagte lister tas til etterretning.

# REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 01.01.2011-04.01.2011    Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr Løpenr	Regdato Navn Innhold	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
09/710-10 4987/10	07.12.2010 <b>Sigurd Tunskaug</b> Søknad om forlenget frist for å sende inn søknad om byggetillatelse Gnr 56 bnr 1 – Prestegården	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 56/20
08/582-8 5029/10	09.12.2010 <b>Ørje tollkontor</b> Kopi av brev til Statens vegvesen vedr. søknad om forlengelse av dispensasjon fra veglovens byggegrense for midlertidig plassering av kontorbrakker	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 98/10
08/582-9 5030/10	09.12.2010 <b>Ørje tollkontor</b> Kopi av brev til Arbeidstilsynet - reaktivering av søknad om samtykke til bruk av midlertidige lokaler fra uke 20 2011 til uke 52 2012	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 98/10
08/582-7 5027/10	09.12.2010 <b>Ørje tollkontor</b> Reaktivering av godkjenning for brakkerigg/kontorer ved midlertidig tollstasjon Gnr. 98 bnr. 10	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 98/10

# Delegerte vedtak

Dato: 29.11.2010 - 04.01.2011 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
09/857	29.11.2010	DS 167/10	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 110/2
	<b>Ørje Bygg og Rør</b> <b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre felles avløpsanlegg for 5 hytter - Gjøngerud Gnr.110 bnr.2</b>			
10/259	08.12.2010	DS 168/10	RÅD/PM/EVARII	GBNR 84/61
	<b>Godkjenning for oppføring av hytte etter godkjent dispensasjon, og riving av eksisterende hytte. Gnr. 84 bnr. 61- Nordre Dypedal</b>			
10/713	09.12.2010	DS 169/10	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/249
	<b>Godkjenning for midlertidig oppføring av ny lagerhall ved Flexit. Gnr 90 bnr 137 - Flexvik 2.</b>			
10/458	10.12.2010	DS 170/10	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86/129
	<b>Rørlegger'n Rune Nicolaisen AS</b> <b>Godkjenning av sanitæranlegg i enebolig. Gnr 86 bnr 129 - Festningsveien 20</b>			
10/803	16.12.2010	DS 171/10	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/70
	<b>Byggconsult Jonas Jonehøg AB</b> <b>Godkjenning for oppføring av ny enebolig. Gnr 20 bnr 70 - Sneglestien 12, Mosebyneset tomt 44.</b>			
10/748	23.12.2010	DS 172/10	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 85/1
	<b>GromBygg AS</b> <b>Godkjenning for rehabilitering av våtrom, bad i bolig. Gnr 85 bnr 1 - Jaren.</b>			
10/728	23.12.2010	DS 173/10	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/4 OG 3
	<b>Norra Dals brunnsboring</b> <b>Godkjenning av brønnboring til vannforsyningsanlegg for bolighus. Gnr 128 bnr 43 - Bjørkeli.</b>			



## Klage på administrativt vedtak 11.11.2010, ref. 158/10. Avslag på søknad om oppføring av skogshusvær. Gnr 118 bnr 18 og 41 - Taskerud.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
158/10	Plan- og miljøutvalget	11.11.2010
3/11	Plan- og miljøutvalget	11.01.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Klage datert 24.11.2010 på administrativt vedtak den 11.11.2010 ref sak 158/10 tas ikke til følge.
2. Søknad om oppføring av skogshusvær på eiendommen gnr 118 bnr 18 og 41 Taskerud avslås, det er ikke behov for en slik landbruksbygning på de to eiendommene, skogarealet er for lite og det er boligbebyggelse på en av eiendommene som kan dekke behovet.
3. Søknad om oppføring av hytte eller mindre koie for jakt og friluftsliv kan bli godkjent oppført plassert innenfor avsatt LNF 3 område med spredt bolig – og hyttebygging. Dette vil også kunne dekke behovet for ett skogshusvær.

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt klage på ett administrativt vedtak. Det ble gitt avslag på søknad om oppføring av skogshusvær på skogseiendommen Taskerud sørøst i Øymark. Klagen fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at tidligere vedtak opprettholdes.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Taskerud gnr 118 bnr 18 og 41.  
Klager/tiltakshaver: Lars Buer, Øistad, 1870 Ørje.

Det forligger klage fra Lars Buer, på administrativt avslag av kommunen på søknad om oppføring av nytt skogshusvær på eiendommen Taskerud, gnr 118 bnr 18 og 41 i Øymark øst.

Første søknad datert 14.10.2010 omfatter nytt skogshusvær på 30-40 m<sup>2</sup> plassert i den østre delen av skogstykket, gnr 41.

Den vestre eiendommen bnr 18 som er på 46.425 m<sup>2</sup> er bebygd med bolig og driftsbygning. Det østre skogstykket bnr 41 på 195.123 m<sup>2</sup> hvor skogshusvær ønskes oppført, er ubebygd. Eiendommene har felles grense i ca 250 m og det befinner seg ei fradelt og bebygd hyttetomt i det store østre skogarealet.

Tiltakshaver Lars buer sa i sin søknad at han og familien bor på Øistad ved Øymark Kirke, husene på Taskerud er ikke tilgjengelig. De ønsker en enkel koie på 30-40 m<sup>2</sup>. Egnet tomt mener de ligger ca 200 m fra veien mot Ekenes. Plasseringen er valgt med hensyn til skogsarbeid, byggeteknisk egnethet, jakt og fiske.

*Eiendommen er ikke veldig stor, men egner seg godt for vedproduksjon, i år for salg. Hyttas primærfunksjon vil være arbeidsbrakke for skogsdrift. Den frittliggende beliggenheten gjør den attraktiv for friluftsliv og jakt. Utleie kan kanskje være aktuelt for å styrke inntektsgrunnlaget for eiendommen i perioder av året.*

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF-sone, landbruks-, natur-, og friluftsområde. Mesteparten av de to eiendommene, den vestre delen er i LNF område 3 hvor spredt bolig- og hyttebygging er tillatt. Deler av den østre delen av bnr 41 er LNF område 4 med med byggeforbud. Den omsøkte plassering av skogshusvær er i dette området.

Bygninger i tilknytning til stedbunden næring er tillatt i alle LNF områder. Dette under forutsetning av at bruken av bygningen er innenfor landbruksgrepet ihht veileder Landbruk Pluss. Det er mange forhold som må vektlegges, bla tiltakets størrelse, og virksomheten må være tilpasset gardens eget ressursgrunnlag.

Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet.

Klager Lars Buer sier i sin klage bla. at han ikke ser det som riktig å si opp sine leietakere i bolighus på Taskerud, dette utgjør en trygg og fast inntekt. Det er ikke behov å ha ett skogshusvær i den gode standard bolighuset på Taskerud har. Beliggenheten for bolighuset er dårlig mht jakt og friluftsliv.

Klager anser at det er størrelsen på eiendommen som er passende for å drive den selv, og som dermed gir behovet for ett skogshusvær. Etter hans skjønn må behovet for skogshusvær vurderes ut fra tiden man faktisk bruker i skogen og ikke størrelsen på skogarealet.

*Kommunen bør stimulere til egen drift av slike skogseiendommer av flere årsaker. I vårt tilfelle er helse, friluft, nærhet til egen skog, og familiens interesse for primærnæringen mest påfallende. Håper på en positiv behandling av denne anken, da vil gjerne skulle ha planlagt i vinter for å bygge til våren.*

### **Vurdering:**

Klagen inneholder to hovedmomenter, bolighuset på Taskerud og eget spesielt behov for husvær til egen skogsdrift.

Det er i tidligere saker vært ett prinsipp at hvis det på ett skogsstykke eksisterer ei hytte, bolighus, bygning eller del av bygning, som kan benyttes som skogshusvær, skal det ikke tillates oppført nybygg. Det er i slike tilfeller liten betydning hvor langt unna eier er bosatt. Det er i dette tilfelle tiltakshaver selv som velger hva boligbebyggelsen på eiendommen skal benyttes til, og å tillate ett nytt skogshusvær i dette tilfelle vil føre til en endret praksis og øket utbygging i utmark, noe som er uønskelig.



Det anses fortsatt at skogen på de to eiendommene er noe liten for at det anses være behov for ett eget skogshusvær. Det forhold at eier selv kan drive skogen pga størrelsen, anses ikke å være tilstrekkelig for å tillate ett permanent skogshusvær:

Kommuneplanens arealdel viser at det er ett større område av eiendommen som er LNF 3 område med spredt bolig- og hyttebygging, antatt ca 3/4 av begge arealene. Det er her tillatt å oppføre ei hytte, og denne vil kunne tjene som skogshusvær. Ved å bygge i LNF 3 område unngås at bygningen må tilfredsstillе kriteriene for å være landbruk/stedbunden næring.

Når det er store områder av utmarka på de to arealene hvor det er tillatt med spredt hyttebygging, er det uheldig å tillate nybygg i byggeforbudsområdet. Tiltakshaver må kunne finne en brukbar løsning for plassering av skogshusvær noe lenger vest. Plassering av ett skogshusvær som er praktisk og hensiktsmessig for bruk under skogsdrift, bør være enklere enn plasseringen av en ny fritidsbolig/hytte. Nærhet til vei, opplagsplass, adkomst i terrenget, anses også må vektlegges ved plassering av skogshusvær. Nyttighet for egen jakt skal ikke vektlegges ved plassering av slike bygninger.

### **Konklusjon:**

Klagen inneholder ingen nye momenter av en slik karakter at tidligere vedtak må endres. Klagen tas ikke til følge og tidligere vedtak opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Klage datert 24.11.2010 på adm. vedtak.  
Kopi av administrativt vedtak 11.11.2010.  
Kart over eiendommen 1:2000.  
Oversiktskart 1:20000.  
Kommuneplanens arealdel, utsnitt.



## Dispensasjon for riving av hytte og oppsetting av ny Gnr. 110 bnr. 2 - Kirkeby/Jøngerud

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
4/11	Plan- og miljøutvalget	11.01.2011

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon for riving av hytte og oppsetting av ny på gbnr 110/2 – Kirkeby/Jøngerud imøtekommes ikke, da det ikke foreligger klare spesifiserte grunner.

### Sammendrag:

Eiendom: gbnr 110/2 – Kirkeby

Søker: Arnt E. Øistad, Skolegata 10, 1870 Ørje

Øistad ønsker å rive en gammel og dårlig hytte, for å oppføre en ny, større hytte litt lenger nord, og vekk fra Øymarksjøen.

Søknaden ble sendt på høring til fylkesmyndighetene, og fylkesmannen konkluderte med at de ikke kunne gi sin aksept til en dispensasjon.

Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon for ombygging av eksisterende hytte.

Eventuelt kan det bygges ny hytte bak 100-metersbeltet, hvor det er tillatt med spredt bolig- og hyttebygging (LNF-område 3).

### Bakgrunn:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra Arnt E. Øistad for å rive og oppføre ny hytte like ved Øymarksjøen på eiendom gbnr 110/2 like sør for Øymark kirke.

Hytta befinner seg ca 5 meter fra vannet, og ny hytte er ønsket oppført ca 18 meter fra vannet. Eksisterende hytte er i følge søker i dårlig forfatning, og ønsket om en bedre og større hytte mer tilbaketrukket fra vannet er stort. Søker ønsker en relativt enkel, men større hytte, og har levert tegninger over en 13 meter lang, og ca 9 meter bred i enden med soverom og bod, og 7 meter i enden med terrasse. Området rundt eksisterende hytte, og ønsket ny plassering består hovedsakelig av skog.

En liknende søknad ang. samme hytte ble behandlet i 1999, og da ble det skrevet fra fylkesmannens side at en dispensasjon kunne foreligge.

Det er i søknaden nevnt at nabovarsel ikke synes nødvendig da andre eiendommer ikke grenser inntil tomten, men det er allikevel sendt nabovarsel, og det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Søknad om dispensasjon er sendt på høring, og fylkesmannen i Østfold konkluderer i sin uttalelse datert 23.12.2010 at de ikke kan gi sin aksept til en dispensasjon i saken.

Det blir presisert fra fylkesmannen at deres uttalelse datert 03.06.1999 ikke kan gi føringer for hvordan søknaden skal behandles, da det etter den tid har kommet nye og sterke føringer for forvaltningen av 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

#### **Vurdering:**

Kommunen anser at fylkesmannens vurderinger skal etterfølges i dette tilfellet.

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

Hyttas tilstand og beliggenhet kan tilsi at det bør gis dispensasjon, men kommunen har imidlertid tidligere vært restriktive med å gi tillatelse til riving for så oppføring av ny hytte. Saken kan vurderes på nytt hvis det innkommer søknad om en ombygging av eksisterende hytte, eller om det er aktuelt å bygge ny hytte bak 100-metersbeltet.

Fylkesmannen ser det som positivt at man ønsker å rive eksisterende hytte, da dette vil ha positive konsekvenser for landskapsbildet, og allmennhetens muligheter til et sjønært friluftsliv. Den nye planlagte hytta vil bli vesentlig større, og vil ligge i svært kort avstand til vannet selv om den trekkes noe tilbake. Fylkesmannen er derfor av den oppfatning at det positive ved at eksisterende hytte rives vil falle bort når det oppføres en større hytte bare et lite stykke lenger vekk fra sjøen. De mener at ny hytte bør oppføres bak 100-metersbeltet hvor det er tillatt med spredt bolig- og hyttebygging.

En riving av hytte, og bygging av ny like ved vil privatisere området i større grad enn det er per dags dato. Området mot sjøen bør holdes åpent for allmennheten for et sjønært friluftsliv.

#### **Konklusjon:**

Søknad om dispensasjon for riving av hytte og oppsetting av ny på gbnr 110/2 – Kirkeby/Jøngerud imøtekommes ikke, da det ikke foreligger klare spesifiserte grunner som taler for en dispensasjon.

Kommunen vil imidlertid kunne vurdere saken på nytt om det er aktuelt å bygge på eksisterende hytte, eller oppføre ny hytte bakenfor 100-metersbeltet.

#### **Vedlegg:**

1. Søknad om dispensasjon, stemplet hos kommunen 15.11.10
2. Bilder av eksisterende hytte, og ny ønsket plassering
3. Tegning av ny ønsket hytte
4. Uttalelse fra Fylkesmannen, datert 23.12.10
5. Situasjonsskart over området, med flyfoto, 1:1000
6. Oversiktskart, 1:5000



## Konsesjon på erverv av fast eiendom - Bråtan, gnr. 41 bnr. 10 Gnr. 41 bnr. 10

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
5/11	Plan- og miljøutvalget	11.01.2011

---

### 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 Laila Iren og Lasse Hansen konsesjon for erverv av Bråtan, gnr. 41 bnr. 10 i Marker kommune.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 1.600.000,- 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 26. november 2010.

Eiendom: Gnr. 41 bnr. 10, Bråtan i Marker kommune.

Eier: Kåre Anders Bye  
Bråtan  
1870 Ørje

Erverver: Laila Iren og Lasse Hansen  
Sarpemurvn. 12  
1560 Larkollen

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

41,0 daa fulldyrket jord  
6,6 daa innmarksbeite  
17,4 daa produktiv skog  
3,0 daa annet areal

68,0 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 1.600.000,-

**Bakgrunn:**

Bråtan, gnr. 41 bnr. 10, ligger på vestsiden av Rødenessjøen ca 12 km nordvest for Ørje. Eiendommen ligger innenfor Røengårdene ved Kallak, og det er ca 1,8 km fra gamle E18/Kallak-krysset.

Jordbruksarealet på eiendommen ligger samlet rundt tunet, med en hovedteig og to mindre teiger. Arealet er småkupert leirjord.

Skogbruksarealet ligger vest for bebyggelsen og det fulldyrkede arealet og består av 11,9 daa høg og 5,5 daa middels bonitet. Her er det mest gran og løvskog, og denne egner seg mest til ved og evt egen bruk til vedlikehold.

Det er to bygninger på eiendommen. Hovedbygningen er fra 1978-79 og består av kjeller + en etasje. Den har en grunnflate på 120 m<sup>2</sup>, og den tekniske tilstanden er god. Garasjen er 3-dobbel på 53 m<sup>2</sup> støpt gulv. Det er innlagt strøm og 3 vippeporter. Det er behov for vedlikeholdsarbeider på garasjen.

**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 friluftssinteresser.
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**

Kjøpesummen er satt til kr 1.600.000,-.

Det er foretatt en takst av siv.ing. Kjell Martin Sørby den 08.06.2010. Det er ved verdigberegningen lagt til grunn retningslinjer i Landbruksdepartementets forskjellige rundskriv vedrørende priser på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling med tilhørende tilpasninger i forhold til størrelse og beliggenhet. Ut fra samlet vurdering av økonomisk inntjening, beliggenhet, teknisk tilstand og boverdibetraktning m.m. er det konkludert med en takstverdi på kr 1.790.000. Våningshuset er taksert til kr 1.400.000, garasjen til kr 40.000 og jord+skog til kr 350.000.

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

**Hensyn til bosetting i området**

Kjøperne skal bosette seg på eiendommen, og det er positivt for kommunen og grenda at gården fortsatt får fast bosetting.

**Drifts- og arronderingsmessige forhold**

Jorda har de siste årene blitt utleid. I konsesjonssøknaden blir det oppgitt av søkerne at deres planer for bruk av eiendommen skal være: *grasproduksjon, dyrehold, bier og vedproduksjon.*

**Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen**

Søkerne oppgir i konsesjonssøknaden at de har lang erfaring med dyr. I tillegg er Lasse Hansen utdannet anleggsgartner og er for tiden bygartner i Askim kommune.

**Konklusjon:**

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

**Vedlegg:** Gårdskart fra Skog og Landskap.



## Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF 4 område, for ny leilighet i kjeller på bolighus. Gnr 28 bnr 47 - Nordre Ysterud.

---

<b>Saksnr.:</b> 6/11	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 11.01.2011
-------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for ny boenhet i kjelleretasje på bolighus i LNF 4 område.

Det er følgende vilkår for dispensasjon:

- Det må foreligge godkjenning for økt bruk av eksisterende avkjørsel fra Statens Vegvesen.
- Det må sendes inn søknad om utslippstillatelse for tomannsbolig. Sanitærinstallasjoner er søknadspliktig tiltak.
- Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak i administrativt vedtak før byggearbeidet kan igangsettes.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad fra Fredrik Engsvik om bygging av ny leilighet i sitt bolighus Bestemorkroken ved Ysterud nord for Ørje. Området er vist som LNF 4 område i kommuneplanens arealdel, og det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Bestemorkroken ved nordre Ysterud, gnr 28 bnr 47.

Tiltakshaver: Fredrik Engsvik, Ysterud, 1870 Ørje.

Ansv. Søker: Engsvik Bygg og Eiendom, v/Jan Olav Engsvik, Tyttebærstien 15, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad den 03.01.2011 for etablering av ny boenhet i kjeller-/sokkeletasje på eksisterende bolighus, gnr 28 bnr 47, Bestemorkroken ved Ysterud.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området vises med hvit farge på plankartet, dvs det er LNF 4 område (landbruk-, natur, og friluftsområde) med byggeforbud. Huset er plassert mer enn 100 m fra vannet. Nye boenhet er ikke tillatt i slike områder, og det må eventuelt foreligge dispensasjon fra byggeforbudet.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Bolighuset befinner seg nord for gårdstunet på Ysterud og er godkjent oppført den 31.07.2001. Det er oppført garasje på 104 m<sup>2</sup>, godkjent i -04.

Bolighuset, som er i to etasjer, er 8,5 m x 16,3 m med overbygd terrasse i sør. Det har kjelleretasje med hel yttervegg med dør og vinduer mot øst. Huset er godkjent med bla. soverom og peisestue i sokkeletasjen. Hver etasje er på ca 120-130 m<sup>2</sup> (BRA).

Eier Fredrik Engsvik søker om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF 4 område. Søker sier at kjelleren ikke benyttes og tiltaket vil bedre økonomien. Det blir ingen tilbygg eller påbygg, kun tiltak i eksisterende kjeller. Det ligger godt til rette for ny leilighet med stor uteplass for evt. lek og andre aktiviteter. Carport for leiligheten blir under eksisterende veranda. Nærheten til Ørje anser søker er ett pluss for dispensasjon.

Det søkes om ny boenhet i sokkeletasjen. Det blir ytterdør inn til boligen fra øst. Boligen inneholder stue med kjøkkenkrok, to soverom, bad, teknisk rom og bod. Ny boenhet utgjør ca 89 m<sup>2</sup> og resterende del av underetasjen blir hobbyrom og bod til hovedboligen i etasjen over.

Det foreligger utslippstillatelse for anlegg igangsatt i 2002, dette for minirensanlegg for enebolig, dvs 5 pe. Det må sendes inn ny søknad om utslippstillatelse, dette for to boenheter ihht til gjeldende forskrift for utslipp fra spredt boligbebyggelse. Tiltaket må ivaretas av godkjent foretak for ansvarsrett for slike arbeider. Det må foreligge gyldig utslippstillatelse for tomannsbolig før ny boenhet kan tas i bruk.

Det foreligger tillatelse til øket bruk av avkjørsel for enebolig 24.02.1998 ref 9800602. Denne er gitt med bakgrunn i ny E-18 trace og ny vei er nå ferdig og den gamle nedklassifisert. Kommunen sender søknad til Statens Vegvesen om øket bruk av avkjørsel.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak fra Engsvik Bygg og Eiendom ved Jan-Olav Engsvik. Denne må være godkjent av kommunen i administrativt vedtak før ny boenhet etableres. Krav i brann- og byggeforskrifter og vilkår for dispensasjon vil bli fulgt opp ved denne behandlingen.

Fylkesmannen er forespurt om tiltaket, og de krever ikke å få søknaden sendt på høring. Saken fremmes direkte for plan- og miljøutvalget og Fylkesmannen har vanlig 3 ukers klagefrist på vedtaket.

### **Vurdering:**

Området ved Ysterud har god veiforbindelse med avkjørsel til "gamle E-18". Tiltaket påvirker ikke allmenne interesser eller omgivelsene på en negativ måte.

Området er planmessig like nord for plangrensen til Ørje hvor bolighusene ved Ysterudvika er innenfor i gjeldende kommunedelplan for Ørje. Området ved Ysterudvika er avsatt til boligformål på plankartet. Tiltaket vil ikke vanskeliggjøre eventuell framtidig regulering.

Selv om det ikke foreligger en klar fordel for å gi dispensasjon, anses det forholdet at tiltaket ikke har ulemper eller påvirker omgivelsene, å bidra til at det kan gis dispensasjon. Ny boenhet bidrar til øket bosetting i ett område med god tilgjengelighet og liten avstand til Ørje.

### **Konklusjon:**

Det anses etter en samlet vurdering å foreligge en klar begrunnelse for dispensasjon.



**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon mottatt 03.01.2011.

Oversiktskart 1:20000.

Kart 1:2000.

Plantegning av ny boenhet.

Kommuneplanens arealdel, utsnitt.