



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 16.04.2013
Tidspunkt: 17.00 (merk tiden)

Forfall meldes på 45406516, som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
----------------	---------------------	----------------

PS 22/13	13/87	Godkjenning av protokoll
PS 23/13	13/87	Referater/Delegerte saker
PS 24/13	08/68	Klage på vedtak i plan- og miljøutvalget 26.02.2013. Klage på tilsyn med boenhet i vertikladelt tomannsbolig. Gnr 94 bnr 210 snr 4 - Skogbrynet 15.
PS 25/13	11/549	Vedrørende skrivemåte av veinavn i Marker
PS 26/13	13/15	Søknad om tiltak for tilbygg på lager-/verkstedsbygg. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.
PS 27/13	13/41	Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig på tidligere oppført grunnmur/sokkeletasje, dispensasjon tek Gnr 87 bnr 11 - Strandli ved Anonby.
PS 28/13	13/113	Søknad om dispensasjon fra byggeforbud for tilbygg og påbygg av fritidsbolig Gnr 134 bnr 10 - Dypvik hyttefelt.
PS 29/13	13/160	Søknad om dispensasjon fra krav til regulering og parkeringsplasser for Tvillinggata 5 Gnr 90 bnr 42 - Skovly.

PS 30/13 13/171

Søknad om dispensasjon for tilbygg på fritidsbolig på Løvig. Gnr 120 bnr 4,6,7 - Løviknesskiftet.

PS 31/13 13/172

Søknad for endret tiltak og søknad om dispensasjon fra gjeldende teknisk forskrift for nytt forretningsbygg. Gnr 92 bnr 72 - Braarudveien 1.

Utvalget oppfordres til å delta på seminaret om byggeskikk kl 19.00.
Avtalte befaringer utsettes til neste møte.

Utvalget vil på møtet ta stilling til endelig plassering av vedtatte lekeplass ved rådhuset.

Gunnar Leren
Leder

Vidar Østenby
Kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
22/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Protokoll fra Plan- og miljøutvalgets møte 26.02.2013 godkjennes.



Referater/Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

12/458 20.02.2013 DS 144/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/2

Jens Gunneng

Svar på søknad om deling av tilleggsareal til hyttetomt gnr 128 bnr 36 – Otteid Øvre

13/71 25.02.2013 DS 17/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 97/2

Rambøll Norge AS

**Tillatelse til tiltak for oppføring av nytt spedisjonsbygg til KGH, Ørje Tollsted
Fremtidig festetomt til KGH.**

09/555 26.02.2013 DS 18/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/100

Grombygg AS

**Endring av tidligere tillatelse for oppføring av ny enebolig. Gnr 20 bnr 100 -
Fiskekroken 5.**

11/409 04.03.2013 DS 19/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 132/1

Granli Rør

**Tillatelse til innvendige sanitærinstallasjoner i bolighus/skolestua. Gnr.132 bnr.1 - Østre
Grislingås.**

13/123 04.03.2013 DS 20/13 RÅD/PM/ANNHAL K01

Geir Håkan Orderud

Svar - Søknad om landingstillatelse i Tangen på isen for mikrofly den 9/3-13

09/551 13.03.2013 DS 21/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/94

Grombygg AS

Endring av tillatelse for oppføring av ny enebolig. Gnr 20 bnr 94 - Fiskekroken 23.

09/552 13.03.2013 DS 22/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/95

Grombygg AS

**Endring av tidligere tillatelser for oppføring av ny enebolig. Gnr 20 bnr 95 -
Fiskekroken 21.**

13/115 14.03.2013 DS 23/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 118/18 OG 41
Lars Buer
Tillatelse til bygging av vei til fritidsbolig. Gnr 118 bnr 18 Taskerud og gnr 118 bnr 41 Taskerud skog.

13/140 20.03.2013 DS 24/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/172
Idéhus Østfoldbygg AS
Tillatelse for oppføring av påbygg på bolighus. Gnr 90 bnr 172 - Markveien 10.

13/54 22.03.2013 DS 25/13 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -
ØSTRE BREDMOSEVEI
Gjermund Øistad
Tillatelse for bygging av landbruksvei klasse 3 - Østre Bredmosevei Gnr.110 Bnr. 1 i Marker kommune. Gjermund Øistad

**Klage på vedtak i plan- og miljøutvalget 26.02.2013. Klage på tilsyn med boenhet i vertikladelt tomannsbolig. Gnr 94 bnr 210 snr 4 - Skogbrynet 15.**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
24/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Klage fra seksjonseier datert 21.03.2013, klage fra ansvarlig foretak mottatt 28.02.13/07.03.13 og klage fra tiltakshaver, tas ikke til følge og tidligere vedtak opprettholdes. Tidligere klageskriv 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 foretaks 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:

Det er mottatt klage på vedtak i plan- og miljøutvalget fra eier av skogbrynet 15. Advokat.no sier i sin nye klage datert 21.03.2013 at angitt pålegg ikke omfatter alle feil de påpeker. Det er mottatt klage fra J. Westlie & Sønner AS hvor de sier at alle feil som måtte rettes er utbedret tidligere og at brannskille i loft er bygget innenfor kravet og at evt. løsnet plate må festes av eier.

Det er mottatt svar tiltakshaver Vito AS og de henviser til gitt dom i rettssak og til foretaket. 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: Advokat.no, Holterveien 2, Drøbak.
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.

Det er mottatt ny klage på vedtak i plan og miljøutvalget den 26.02.2013 sak 12/13. Saken omfatter klage på kommunens tilsyn i Skogbrynet 15 i Krogstadfeltet, og vedtaket sa bla at pålegg om utbedring vil omfatte branncellekonstruksjon, fraskrivelse av erstatnings ansvar for kommunen, og at avgitt dom sålangt ikke har opphevet kommunens tilsyn fra -08.

Plan- og miljøutvalget fattet i møte 26.02.2013 sak 12/13, følgende 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.*

Melding om vedtak ble sendt 05.03.2013.

Klage på vedtak fra advokat.no datert 21. mars 2013 er registret mottatt i kommunen 25 mars 2013. Dette er innen 3 ukers fristen.

Den nye klagen på vedtaket sier bla at etter gjennomgang av saken er feil forståelse av kommunen av tilsynsplikten ihht plan og bygningsloven. Det henvises til 4 feil, hvor ett er manglende branntetthet på loft. De andre angitte feil er feil montert undertak, takoppløft har ikke tilstrekkelig fall, fuktighet føres ikke bort fra bygnings-kroppen.

Kopi av klagen er vedlagt og denne sier bla. det ikke foreligger rapport fra konsulent. Videre sies det at kommunens vurdering vedr brannsikkerhet er særdeles dårlig og at anførselen om at kommunen har ansvar i tilsynssaken forsterkes. Klagen sier også at kommunens vurdering om ikke å trekke tilbake ansvarsretten, er feilvurdering og oppfølging av tilsynet.

Klagen viser til plan- og bygningslovens bestemmelser vedr. tilsyn og ulovligheter Det kreves at kommunen skal gi pålegg om utbedring, dette omgående. De opprettholder at kommunen har ansvar i saken og at tilsynet ikke er gjennomført etter lovpålagt ansvar. Klagen sier at Paal Jankov er påført ett økonomisk tap, dette ved mangler på boligen som enten gir utbedringskostnader eller verdi-reduksjon.

J. Westlie & Sønner AS ved Eivind Westlie sier i mottatt e-post 8 mars det samme som tidligere, at det ikke er feil eller mangler ved huset som ikke er rettet opp i. Det er vedlagt kopi av foretakets uttalelse 13.mars 2012. Denne sier bla at brannskillet tilfredsstillende EI-30 med henvisning til NBI. Løs plate skyldes forbruker og han må sørge for å feste den igjen. Det vises i tidligere skriv til dom i rettssak 29.05.2009 og det forhold at foretaket ble nektet adgang til boligen.

Tiltakshaver Vito AS ved Petter Langabø sier i e-post mottatt 8 mars 2013 at de betrakter melding om vedtak som en orientering, dette med bakgrunn i at forholdet mellom dem og Paal Jankov er endelig avgjort ved dom. Hvis det er andre ting som er uavklart i forhold til daværende regelverk, må dette tas opp med ansvarlig foretak. Saken anses som avsluttet for deres side, og ber om tilbakemelding hvis kommunen ikke er enig i dette.

Vurdering:

Det vises til tidligere saksframlegg og vurderinger av klagen.

Saken omfatter en boenhet i en vertikaldelt tomannsbolig i Krogstadfeltet godkjent oppført 15.06.2004, og som det er gitt ferdigattest for 07.12.2005.

Det er oppført ytterligere 5 slike tomannsboliger, dvs til sammen 12 boenheter. Alle bygningene er helt like og med samme ansvarsforhold og tiltakshavere/eiere.

Paal Jankov har hatt mye kontakt med kommunen og sendt mange brev/klager til kommunen, dette pga feil og mangler, dette antas fra bygget ble tatt i bruk.

Kommunen startet tilsyn pga klage, men dette ble stilt i bero, pga av at det oppsto en privatrettslig sak mellom partene, mens tilsynsbehandlingen pågikk.

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 nå ytterligere en klage, dette etter flere tidligere skriv og purringer.

Tidligere klage fra Paal Jankov via Advokatfirmaet advokat.no AS 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 snarlig tilbakemelding.

Kommunen anser ikke at klagen inneholder nye momenter eller feil som ikke var kjent ved tidligere behandling.

Det vises til tidligere vurderinger vedrørende utførelse av tilsynet og ansvar. Når foretaket overfor kommunen har angitt at bygningen overholder EI-30 kravet på de branncellebegrensende konstruksjoner, var det ikke aktuelt med noen reaksjoner fra kommunen side eller at kommunen har noe erstatningsansvar. At tilsynet resulterer i ett senere pålegg vil heller ikke berøre dette.

Når det gjelder klagens angitte feil på undertak, takvinkel på takopplett og fuktighet ved bygget, anses disse å være en del av den fagkyndige behandlingen som det ved dom ble sagt ikke ga tiltakshaver noe erstatnings ansvar. Disse punktene anses tilstrekkelig vurdert tidligere, overvannsløsning utbedret av foretaket med ansvarsrett J. Westlie & Sønner AS. De vil fortsatt ikke inngå i ett framtidig pålegg, hvis kommunens vedtak blir gjeldende.

Når det gjelder sikkerhet mot spredning av brann og røyk anser kommunen som tidligere at denne bør bli bedre, og at ett pålegg om utbedring av dette fortsatt må gis selv om foretaket sier at det er tilstrekkelig. Kommunens vurdering i samråd med konsulent var at det ved lett-taksløsning skulle ha være isolasjon under takstein i brannskillet. Ved ett framtidig pålegg om utbedring vil foretaket ha en viss mulighet til komme med alternative løsninger for å forhindre spredning av røyk, men det må fortsatt påregnes brannisolering under takstein over brannskillet mellom boligene. Når dette utføres med tilstrekkelig røyktetthet anses skjøt i undertaket nødvendig å bli helt vindtett pga utlufting av loft, men dette overlates til foretaket å vurdere før utbedring. Festing av løs gipsplate må utføres. Utbedring må foretas senest i løpet av 6 måneder og hvem av partene som har ansvaret for utbedringen må evt. løses som en privatrettslig sak mellom partene.

Konklusjon:

Klager på vedtak fra eier og fra utbygger/tiltakshaver inneholder ingen momenter av en slik karakter at tidligere vedtak må endres, og saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

Klage datert 21.03.2013 på vedtak i plan og miljøutvalget 26.03.2013 sak 12/13.

Klage fra J. Westlie & sønner AS ved Eivind Westlie.

Svar fra Vito AS 6 mars 2013.



Vedrørende skrivemåte av veinavn i Marker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
25/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Marker kommune vedtar følgende skrivemåte på følgende veier:
Oppsalveien, Olerudseterveien, Ulsbyveien, Olerudveien, Rønkroken, Kasbuveien,
Lømbuveien og Vängsveien

Kjønnaveien endrer navn til Klokkernebbveien.

Sammendrag:

Forslag til veinavn har vært på høring hos Språkrådet. Marker kommune må vurdere videre saksgang vedrørende skrivemåten av noen veinavn.

Bakgrunn:

Med bakgrunn i vedtak fattet i sak 61/12 den 09.10.2012 i Plan- og miljøutvalget ble forslag til veinavn sendt til Språkrådet for uttalelse. Nedforstående veinavn har vi fått tilbakemelding om at de ønsker følgende skrivemåte på:

Kommunens tidligere forslag	Språkrådets anbefaling
Opsalveien	Oppsalveien
Orderudsetraveien	Olerudseterveien
Ulsbyveien	Ulsbyveien
Orderudveien	Olerudveien
Rønkroken	Rønkroken
Kasboveien	Kasbuveien
Lømboveien	Lømbuveien
Kjønnaveien	Kjoneveien

I tillegg har Marker kommune fått en uttalelse fra Bjørg og Arne Buer vedrørende "Vängsveien". De ønsker at veinavnet skal skrives "Vengveien" Språkrådet sier at "Vängsveien" er i samsvar med den svenske skrivemåten og skal benyttes.

Det er tidligere i saken tatt utgangspunkt i skrivemåten som er benyttet på gårdsnavn her i kommunen. Språkrådets tilrådning gjøres etter lov om stadnavn og lokal uttale. Hvis kommunen ikke følger godkjent skrivemåte som Språkrådet anbefaler, må kommunen reise navnesak. Ved åpning av navnesak skal saken ut på lokal høring med to måneders frist og så har Stednavnstjenesten hos Kartverket to måneders frist til å skrive tilrådning.

Vurdering:

Språkrådets anbefaling på veinavn har ofte lokal uttale, men er ikke alltid i samsvar med det som oppfattes som lokal skrivemåte. Rettskriving av gårdsnavn har andre kriterier til rettskrivingsregler enn veiadresser.

En har vært i kontakt med Kartverkets språkkonsulent og fått en gjennomgang av omtalte navn og vurdering om eventuelle navnesaker. Han var av den oppfatningen at skrivemåten på disse veinavnene var i tråd med offisiell rettskriving for veiadresser og at det var liten sjanse for å nå fram med endringer i en navnesak.

Rådmannen hadde primært ønsket at veinavnene kunne tatt utgangspunkt i skrivemåten på tilknyttede gårdsbruk, men har ingen innvending mot å benytte Språkrådets anbefaling i omtalte veinavn. En anbefaler ikke åpning av navnesaker da konsekvensen av dette sannsynligvis bare medfører en forsinkelse i prosessen.

Kjønnaveien / Kjoneveien ønsker en heller å erstatte med Klokkernebbveien som er i tråd med lokal navnebruk og som Språkrådet har godkjent

Konklusjon:

Rådmannens anbefaling
Oppsalveien
Olerudseterveien
Ulsbyveien
Olerudveien
Rønkroken
Kasbuveien
Lømbuveien
Klokkernebbveien
Vängveien



Søknad om tiltak for tilbygg på lager-/verkstedsbygg. Gnr 94 bnr 206 - Sletta 10.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
26/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad om tiltak uten ansvarsrett mottatt 08.01.2013 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Tilbygget må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Tilbygget må ha en utvendig farge som er tilpasset eksisterende bygg.
4. Tilbygg med kontor/kundemottak og personalrom må utføres som egen branncelle med forskriftsmessig brannmotstand.
5. Tiltakshaver må sørge for at byggeforskrifter og vilkår etterfølges.
6. Når tiltaket er ferdig og ihht kommunens tillatelse, må det sendes inn søknad om ferdigattest, som kommunen utsteder.
7. Alle vilkår eller pålegg fra arbeidstilsynet må etterfølges.
8. Tilbygget må benyttes til verkstedet i hovedbygget som ikke kan benyttes til forretning, men til industri/verksted og lager innenfor reguleringsformålet.
9. Overtredelsesgebyr kan gis med hjemmel i plan- og bygningslov § 32-8, dette i eget administrativt vedtak ihht gjeldende forskrifter.

Sammendrag:

Det er oppført tilbygg på ett industribygg på Sletta industriområde, dette for bruk til bilverksted, og tiltakshaver søker i ettertid om å få tiltaket godkjent. Saken fremmes for Plan- og miljøutvalget med forslag om at tilbygget godkjennes, og at det må ha en farge som er tilpasset industribygget.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 94 bnr 206 – Sletta 10. Sletta Industriområde.

Tiltakshaver: Marker Park og Eiendomsservice a/s v/Gjermund Syversen, Sletta, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter tilbygg på industribygg beliggende på Sletta industriområde.

Lager/industribygget som er utvidet har før tilbygg ett bebyggt areal på 792 m² og er 8 m høyt, er godkjent oppført 04.09.2006. Bygningen inneholder verksted, lager og vaskehall. Tilbygget som er i to etasjer er mot sør foran verkstedsdelen.

Eksisterende bygg er tredelt med vaskehall, verksted og lager. Verksted/lager blir nå benyttet til bilverksted og det nye tilbygget blir kundemottak, garderobe og spiserom.

Tilbygget er 5 m x 5 m og er i to etasjer. De har flatt tak og er noe lavere enn hovedbygget. Inngangen i 1 etasje har takoverbygg og vinduer og glassdør. Det er vindusrekke i 2 etasje. Tilbygget har ett bebygd areal på ca 31 kvm og ett samlet bruksareal på 42 kvm. Det er kundemottak i 1 etasje og garderobe og spiserom i 2 etasje.

Ytterkledningen er i stående trepanel av ubehandlet grånet osp.

Det er vindu i 2. etasje mot øst, som kan benyttes ved brann, det er ca 4 m ned til bakken. Det blir branncellebegrensende konstruksjoner mellom tilbygget og eksisterende verkstedsdel i hovedbygget.

Eiendommen har to adkomstveier og den søndre benyttes til virksomheten i tilbygget. Det må opprettholdes tilstrekkelig frisikt i avkjørsel fra eiendommen

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Sletta -87. Bestemmelsen sier bla at i tillegg til industribebyggelse kan det oppføres lagerbygg. § 4 sier at det må være parkeringsplasser, 18 pr 1000 m² industri- og servicebygg, og 4 p-plasser pr 1000 m² lager. Bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggefelt må ha en harmonisk utforming.

Det oppgis i søknaden at tilbygget får balansert ventilasjonsanlegg i begge etasjer. Tilbygget bygges som egen branncelle og glassfelt/dør har brannmotstand EI-60.

Det foreligger tilsynsrapport fra Arbeidstilsynet for nytt bilverksted datert 26.03.2012.

Plan- og bygningsloven sier i § 32-8, at overtredelsesgebyr kan ilegges bla. den som utfører, lar utføre, bruker eller tar i bruk tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller i strid med vilkårene i slik tillatelse. Saksbehandlingsforskriftens § 16 angir gebyrstørrelser i forhold til tiltak og type overtredelse.

Vurdering:

Tilbyggets er i form tilpasset eksisterende bygg og i ett industriområde anses det ikke å kunne stilles strenge krav til estetikk og arkitektonisk utforming.

Reguleringsbestemmelsene for området sier at bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling. Tilbygget som er osp vil gråne med tid, og selv om det i dag er noe lysere enn hovedbygget, har det grånet mye siden det var nytt.

Tilbygget må kun benyttes som kundeadkomst for verkstedet i hovedbygget og ikke til forretning/eget salgslokale. Bruk som bilverksted anses å være innefor industriformålet. Ren forretningsdrift med salg er ikke tillatt i industriområder.

Alle krav i gjeldende teknisk forskrift tek-19 må etterfølges. Tilbygget må være bygget som egen branncelle, det må være rømningsvei fra 2 etasje, slukningsutstyr og varslingsanlegg.

Plan- og bygningsloven sier i § 29 1-2 at ethvert tiltak skal ha en god arkitektonisk utforming og en god visuell kvalitet både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tiltaket er innenfor det plan- og bygningslovens § 20-2 tillater kan ivaretas av tiltakshaver. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført ihht kommunens tillatelse.

Tiltaket er utført uten tillatelse fra kommunen og selv om kommunen var gjort kjent med tiltaket, var det ikke tillatt å ferdigstille eller å ta i bruk tilbygget uten å ha levert søknad om tiltak til kommunen.

Overtredelesegebyr kan eventuelt gis av administrasjonen i delegerte vedtak dette innenfor gjeldede saksbehandlingsforskrift SAK § 16-1 med veiledning.

Konklusjon:

Rådmannen anser at tilbygget kan godkjennes som oppført, fargen på tilbygget må være tilpasset det eksisterende bygget. Tilbygget må benyttes til virksomheten i lager/verkstedsbygget innenfor reguleringsformålet.

Vedlegg:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett datert 08.01.2013.

Situasjonskart med nytt tilbygg inntegnet.

Tegninger av tilbygget.

Kommunens bilder av tilbygget.

Tilsynsrapport fra Arbeidstilsynet 26.03.2012.

Reguleringsbestemmelser for Sletta Industriområde.



Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig på tidligere oppført grunnmur/sokkeletasje, dispensasjon tek Gnr 87 bnr 11 - Strandli ved Anonby.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
27/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av bolighus på tidligere oppført murer og fundament, mottatt 21.01.2013, 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. Bolighuset må ha en farge og en materialbruk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers underordner seg kulturlandskap og naturgitte forhold.
4. Det gis dispensasjon fra ventilasjons krav i tek 10, for oppføring av nytt bolighus med ventilasjon ihht tek -97, og dvs når tidligere tillatelse ble gitt i 2003. Det gis dispensasjon fra gjeldende energikrav for angitt utførelse.
5. Det gis dispensasjon fra dagens krav om uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1.
6. Det foreligger ingen gyldig utslippstillatelse og det må sendes inn ny søknad om utslippstillatelse til fagansvarlig i kommunen, dette pga av anlegget ikke er ferdigmeldt ellet har vært i bruk siden tillatelsen i 2003. Bygningen må tilknyttes kommunalt avløpsnett hvis dette fremføres til boligområdet i framtiden.
7. Gjermund Syversen godkjennes som selvbygger for omsøkte ansvarsoppgaver.
8. Ved endring av ansvarsforhold må det sendes inn søknad til kommunen.
9. Det må sendes inn ny riktig utfylt gjennomføringsplan, og samsvarserklæringer må foreligge hos ansvarlig søker/tiltakshaver.
10. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og det må sendes inn søknad om ferdigattest med sluttført gjennomføringsplan når arbeidet er ferdig utført. Kommunen må ha utstedt ferdigattest eller brukstillatelse før det nye bolighuset eller deler av det tas i bruk.

Sammendrag:

Ett byggeprosjekt ved Lifjorden i Øymarksjøen har vært stillet i bero i lengre tid, mur- og betongarbeidene for underetasjen og forstøtningsmurer er oppført i 2004-5. Det søkes om ny byggetillatelse for å ferdigbygge bolighuset dette ihht den tekniske forskrift som gjaldt ved tidligere søknad i 2003. Grunnmur og underetasje i mur/og betong er oppført og søknaden omfatter treoverbygg med konstruksjon og tømrerarbeider. Det må bla gis dispensasjon fra gjeldende ventilasjonskrav, energikrav og dagens krav til uavhengigkontroll.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av nytt bolighus beliggende på Eiendommen Strandli ved Øymarksjøen ved Anonby. Bolighuset er igangsatt med oppførte grunnmur og sokkeletasje i betong, men det har vært stans i byggearbeidet i over 2 år. Det foreligger dermed ingen gyldig byggetillatelse for å ferdigstille byggeprosjektet.

Tidligere godkjent søknad om tiltak mottatt 01.04.2003 som ble godkjent 27.06.2003, har vært stilt i bero i mer enn 2 år og den er dermed ikke lenger gyldig.

Bolighuset blir som før med en høy midtdel i 3 etasjer og med lavere fløyer på hver side. Bygningen er i yttermål 24,85 m langt og 12,3 m bred. Mønehøyden er 10,8 m og gesimshøyden 8,48 m, målt fra kjellergulv. Bygningen er nedsenket i terrenget så terrenget i øst flukter mellom 2 og 3 etasje og synlig fasade mot vannet i vest er i 3 hele etasjer. Hoveddelen av huset som er i 3 etasjer har saltak med møneretning i øst-vest. Denne er i grunnflate 8,05 x 12,3 m og inneholder nederst kjellerstue og 2 boder. 1 etasje 2 plan får stue, 2 soverom, bad og kontor. Øverste etasje inneholder stue/kjøkken med wc og entre med adkomst fra terreng i øst.

Bolighuset har i tillegg fløyer på hver side og to tilbygg. På nederste plan er det en fløy på hver side i 1 etasje med saltak i vinkel med den høye hoveddelen. Fløyen mot sør er 6,9 x 7,8 m og inneholder bad, soverom og trimrom. Fløyen mot nord er 7,8 x 6,9 m med ett tilbygg på 4,21 x 5,1 m mot vest. Denne inneholder soverom, vask, garderobe, bad og gang. Bolighuset har ett bebygd areal på 232,5 kvm. og ett bruksareal på 392,5 kvm. Det er 207,2 kvm bruksareal BRA på plan 1 (nederst), plan to har 88,2 kvm bruksareal BRA, og plan 3 øverst har 97,1 kvm bruksareal BRA.

Situasjonsplan datert 1 mars 2011 viser bolighuset som delvis oppført, 5,76 m fra grensen i nord, og 10-15 m fra vannet. Planen viser også plassering av garasje og adkomstvei fra eksisterende avkjørsel.

Garasje omfattes ikke av tiltaket, men er målsatt 12 x 6 m dvs 72 kvm, og plassering inntil eiendomsgrensen i nord. Det må sendes inn ny søknad om tiltak for oppføring av garasje. Det må foreligge erklæring fra eier av naboeiendommen som tillater en slik plassering og som angir hvem som ivaretar anstandskrav eller brannsikring. Garasjer over 70 kvm må behandles av plan- og miljøutvalget.

Det foreligger en utslippstillatelse fra 2003, dette for ett minirensanlegg Biovac FD 5 kl 1. Anlegget har aldri vært tatt i bruk og det må derfor sendes inn ny søknad om utslippstillatelse for bolighuset. I utgangspunktet må dagens gjeldende lokale forskrift for spredt avløp etterfølges, men det kan vurderes midlertidig dispensasjon i dette tilfelle. Vilkår for dette vil evt fastsettes ved fornyet utslippstillatelse. Det er ved behandlingen ikke klart om det vil bli fremført kommunal avløpsledning til bolighusene ved Annonby, og når dette blir utført må bolighuset tilknyttes dette. Det må foreligge gyldig utslippstillatelse og alle vilkår for denne må være oppfylt, før det nye bolighuset kan tas i bruk.

Dispensasjonssøknad:

Det søkes dispensasjon fra teknisk forskrift 2010, dette for å etterfølge kravene ihht tek -97. Elisabeth og Gjermund Syversen sier i sin søknad at de ønsker å oppføre bygget etter de

byggeforskrifter som gjaldt ved tidligere tillatelse. De håper dermed å kunne realisere sitt byggeprosjekt. Det opplyses at det blir varmegjenvinningsanlegg ved ledning i sjøen og at veggykkelsen blir over kravet, ca 35 cm tykk. Det ønskes vinduer med u-verdi ihht tek -97 og ikke ventilasjon ihht tek 10, men kun veggventiler, dvs ikke balansert ventilasjonsanlegg og mekanisk frisklufttilførsel tilpasset hver enkelt rom og minst 26 m³ frisklufttilførsel pr time i soverom i boliger.

Teknisk forskrift sier i § 17-2 overgangsbestemmelser, at kommunen kan tillate at forskrift 22 januar 1997 nr 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk legges til grunn også for søknader som kommer inn etter 1 juli 2011. Dette gjelder kun for tiltak der prosjekteringen er påbegynt før 1 juli 2010 og der bruk av forskriften vil føre til omfattende og kostbare omarbeidelser.

Tidligere søknad om tillatelse er sendt inn i 2003 og det anses det at gjelde forskrift var rev 01. Det er i gjeldende tek 10 endrede krav bla for energi, og u-verdienes maks verdier for de forskjellige bygningsdeler er redusert. Bla må vinduer ikke ha u-verdi over 1,2 W/m² K mot tidligere 1,6 W/m² K, yttervegger redusert fra 0,22-0,28 til 0,18. Tidligere krav er ca ved dagens minstekrav, dvs det er ca 5 cm mindre isolering. I tillegg er det endrede krav til energi til oppvarming og energikilder.

Energiramme for småhus i § 14-4 er maks 120 kWh/m² + 1600/ kvm oppvarmet BRA. Tidligere tek -97 sa i § 8-21 b at samlet energibehov for småhus var 125 kWh/m² + 1600/ oppvarmet BRA. Endringen i teknisk forskrift for energirammer er dermed 5 kWh/kvm pr år.

Endringen for energiforsyning er konkret 40 % av netto varmebehov skal dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet og eller fossile brensler hos sluttbruker.

Det foreligger gjennomføringsplan for tiltaket med søknaden, underskrevet av tiltakshaver. Denne er ikke påført ansvarsområder og det må sendes inn ny riktig utfylt gjennomføringsplan før byggearbeidet kan igangsettes.

Gjermund Syversen søker ansvarsrett dette som selvbygger for egen enebolig i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter SØK/PRO/UTF, ansvarlig for resterende deler bygningstiltaket og sanitær-installasjonene. Dvs ansvarlig søker, ansvarlig for konstruksjon/bygningsfysikk, tømrrerarbeider, skorstein/pipe, og våtrom. Både prosjektering og utførelse dekkes av tiltakshaver som etterfølger tidligere prosjektering i 2003.

Det søkes om lokal godkjenning og kommunen kan gi dette som selvbygger til eier. Gjermund Syversen er eier av eiendommen, og det foreligger yrkesskole i rørleggerfaget og 5 års praksis fra AS Ørje Bygg og Rør med renseanlegg i Marker. Praksis som tømrrer i 4-7 år. Siden -97 er det praksis i sitt eget foretak Marker Park- og eiendomsservice. Byggm Jens Frøne eller annen i dette foretaket er bistand ved behov.

Det anses å være sannsynliggjort at plan- og bygningslovgivningen vil bli tilfredsstillende etterfulgt og Gjermund Syversen godkjennes ihht sak § 6-8 for de omsøkte ansvarsområder som selvbygger av bolighus for eget bruk.

Det må foreligge samsvarserklæringer for prosjekteringen hos ansvarlig søker/tiltakshaver.

Disse må bekrefte at det ikke er gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet, som er til hinder for å gi igangsettingstillatelse.

Samsvarserklæring som bekrefter at det ikke er feil eller mangler som hindrer ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse må forefinnes når tiltaket er ferdig utført

Det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan når tiltaket er ferdig utført. Tiltakshaver/ansvarlig søker må ha samsvarserklæringer og disse må kunne oversendes til kommunen ved tilsyn. Kopier sendes inn før ferdigattest.

Det må sendes inn plantegninger med innvendig sanitæranlegg og tilhørende innvendige vann- og avløpsledninger. Dimensjoner og materiale/type må være påført tegningene.

Ved evt endringer av tiltaket må det sendes inn reviderte tegninger. Evt endringer må være godkjent av kommunen før de kan utføres.

Vurdering av dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra TEK 10 for å benytte veggventiler, fra energikrav for varme-gjenvinningsanlegg, veggtykkelse 0,35 cm og med murkonstruksjon som oppført.

Bolighuset er igangsatt, mur- og betongarbeider er utført, dette etter teknisk forskrift i 1997. Tiltakshaver opplyser at nytt foretak var klar over kommende energikrav og at mur- og betongarbeider som er oppført har god isoleringsevne. Tiltakshaver og selvbygger opplyser at veggtykkelsen vil bli 0,35 cm. Kommunen anser at tiltakshaver selv må sørge for at det benyttes vinduer så bygget totalt sett overholder energikvaliteter ihht tek 14.3. Øvrige energitiltak kan det gis dispensasjon for.

Nybygget har relativt mange store sprossevinduer og det anses at disse bør ha lavest mulig varmetap og u-verdi.

Bygningens hoveddel er i flere etasjer og har flere skorsteiner/piper. Det er tre piper og en dobbeltløp i den høye midtdelen. Det virker å være tilrettelagt for fyring med fast brensel. Dagens krav til energiforsyning anses å kunne bli etterfulgt.

Dagens krav i tek 10 til 26 m³ frisklufttilførsel pr time i soverom, kan fravikes eier ønsker ikke og bygningen er til eget bruk. Kjøkkenen og bad må ha forskriftsmessig mekanisk avtrekk.

Det er økonomiske årsaker til bygget ikke kan oppføres ihht tek 10, noe som forskriften sier kan aksepteres som årsak til å fravike gjeldende teknisk forskrift. Tiltakshavere bor i dag i ett bygg på Sletta industriområde og det er for dem viktig å kunne ferdigstille nybygget for å kunne flytte dit.

I forbindelse med midlertidig tillatelse for å bo i ett industribygg i 2 år ble det i siste behandling 22.01.2013 satt krav til at beboelsen på Sletta må opphøre 31.12.2013. Det er tidligere vedtak 2010 satt ett krav om at byggeplanen for bolighus på Anonby må være startet innen ett år. Dette forhold bidrar til at det kan gis dispensasjon, ferdigstillelse av huset er viktig for Haldenvassdraget og omgivelsene.

Saksbehandlingsforskriften åpner for at det fram til 2014 kan gis dispensasjon for uavhengig kontroll og tiltaket er enebolig som oppføres av eier. Søknaden omfatter ikke uavhengig kontroll og det bør dermed gis dispensasjon fra bestemmelsen som trådte i kraft 01.01.2013.

Det anses å foreligge fordeler ved å gi dispensasjon for at nybygget kan oppføres ferdig ihht teknisk forskrift 1997, men når det gjelder energikrav anses det at kravet energikrav totalt sett må være overholdt hvis det skal benyttes vinduene som ikke holder dagens krav til motstand mot varmetap (u-verdig maks 1,2 kWh/m²). Det gis dispensasjon fra krav til ventilasjon og fra andel vindus og dørareal på 20 %.

Når bygget oppføres som selvbygger, det er varmegjenvinningsanlegg og flere piper/skorsteiner, kan det gis dispensasjon fra gjeldende krav til ventilasjon i boliger og del av energiltak i Tek 10. Dette for ferdigstillelse av bolighus som tidligere er godkjent i rammetillatelse 2003.

Konklusjon:

Søknad om tiltak datert 17.01.2013 godkjennes som omsøkt ihht tidligere rammetillatelse, og det kan gis dispensasjon fra ventilasjonskrav og del av energikrav for boliger, i tek 10 i henhold til beskrevet utførelse i søknad.

Vedlegg:

Søknad om tiltak datert 17.01.2013 med følgebrev og gjenpart av nabovarsel. Tegninger av nytt bolighus og nytt situasjonskart.



Søknad om dispensasjon fra byggeforbud for tilbygg og påbygg av fritidsbolig Gnr 134 bnr 10 - Dypvik hyttefelt.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
28/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for påbygg og tilbygg av fritidsbolig beliggende ved Øymarksjøen.
2. Det er følgende vilkår for dispensasjon:
 - a. Hyttebebyggelsen inkludert nytt tak må ha en avdempet og stedstilpasset natur farge. Det må ikke være markerende lyse farger (for eksempel hvit og gult) på noen deler av hytta, inkludert listverk, omramninger og lignende.
 - b. Det må opprettholdes mest mulig med trær og skjermende vegetasjon mellom hytta og vannet.
 - c. Loftsrommet kan ikke ha målbart bruksareal.
3. Det gis dispensasjon fra kravene til u-verdi for fritidsboliger over 50 m² for de eksisterende bygningsdeler. Nytt tak og loft, og nye vinduer gis det ikke dispensasjon for og minstekravene må etterfølges for takisolasjon og nye vinduer.
4. Det gis dispensasjon for en mønehøyde som er maksimum 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt hele bygget, når tiltaket er utført.
5. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak i administrativt vedtak fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes.
6. Det er viktig at meldeplikten etter kulturminneloven § 8 overholdes. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner som helleristninger, keramikk, ansamlinger med kull, skjørbrent stein, flint etc., skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Sammendrag:

Ansvarlig søker Siv.ark Harald Waagaard søker for Ella N. Eliassen om å oppføre ett påbygg i form av nytt saltak og ett mindre tilbygg på hytte i 100 m sonen langs Øymarksjøen. Søknad om dispensasjon er sendt på høring, og miljøvernavdelingen har aksepterer tilbygg med fraråder omsøkte øking av møne- og gesimshøyde.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 15.01.2013 fra siv.ark MNAL Harald Waagaard omfatter tilbygg, påbygg og ombygging av fritidsbolig tilhørende Ella Eliassen. Eiendommen er beliggende ved Dybvika ved Husborn i Øymarksjøen.

Fritidseiendommen Berittune gnr 134 bnr 10 er på 1938 m² og er bebygget med en fritidsbolig på 62 m² bruksareal og en garasje på 24 m². Etter tiltaket er utført med tilbygg av bad på 5 m² får bygningen ett bruksareal på 91 m² og høyt saltak. Innkledt rom under terrasse inngår, både kjeller og loft er uten målbart bruksareal.

Området er bebygget med til sammen 6 hytter i en gruppe vest for gårdstunet Dypvig.

Bygningen befinner seg 80 m fra vannet, og det befinner seg ei hytte mellom den angjeldende bygningen og vannet i Dybvika. Ifølge søknaden er den beliggende 20-21 m over vannet.

Kommunen beregner at i forhold til gjennomsnittlig terreng får hytta i forhold til tegningene en mønehøyde på 6,75 m og gesimshøyde på 4,75 m, dette målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget. Det antas mulig å påfylle noe masser inntil bygningen.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF område 4 (landbruk-, natur- og friluftsområde) med byggeforbud. Hytta er i 100 m sonen langs Haldenvassdraget. Bakenforliggende områder som er mer en 200 m fra vannet er vist som LNF 3 område.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Dispensasjonssøknaden fra tiltakshaver og eier, oppgir at råteskadd flatt tak er årsaken til at det ønskes nytt saltak, som gir sovehemser i nytt loft. Hytta har ifølge søker ett sterkt behov for reparasjon og oppdatering til dagens bruksstandard.

Ny takvinkel blir 30 grader og loftet blir uten målbart bruksareal, det er 1,89 m opp til hanebjelke.

Det søkes dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen langs Haldenvassdraget, og for overskridelse av maksimal mønehøyde 5 m og maks gesimshøyde 3,5 m i de utfyllende bestemmelse i kommuneplanens arealdel. Mønehøyde overskrides med 1,75 m og gesimshøyden med 1,25 m.

Det er hyttas plassering som fører til at fellesbestemmelsen til arealdelen ikke kan overholdes. Eksisterende takform anser søker er mer negativt i øenfallende enn tradisjonelle saltak. Overfor kommunen har søker uttalt at ett saltak plassert langs vannet sett noe nedenifra blir lite synlig. Det søkes også om fravikelse fra kravene i tek 10 til tetthet og isolasjonsevne.

Det vises til vedlagte dispensasjonssøknader.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven sier i § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon. Hvis bestemmelsene som det dispensers fra blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon. Hvor regional myndighet har uttalt seg negativt bør det ikke gis dispensasjon fra forbudet i § 1-8.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Høringsuttalelser:

Søknad om dispensasjon er sendt på høring 21.02.2013 og det foreligger uttalelse fra Miljøvernavdeling, Fylkesmannen i Østfold dat 26.02.2013 ref 2013/1516 423.1 OMA.

De aksepterer et tilbygg på 5 m², men fraråder en dispensasjon for omsøkte øking av møne- og gesimshøyde.

Deres vurdering er at søkers begrunnelse er av svært generell karakter som kan fremlegges av flere hytteeiere i området med lignende ønsker. En dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens.

De viser til lovens krav for dispensasjoner og at kommunen ikke bør dispensere når høringsmyndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

De aksepterer ett tilbygg av våtrom på 5 kvm, dette for å bidra til redusert forurensing og positivt for allmennhetens interesser. De er skeptiske til planlagt øking av møne- og gesimshøyde. Dette fordi det kan bidra til at hytte blir liggende mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet på stedet. Møne- og gesimshøyde vil overskride hva som er tillatt i byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplan, i området er kun tillatt tradisjonell landbruksvirksomhet.

Det er bekreftet at det ikke sendes eget svar fra regional- og planavd. i Østfold Fylkeskommune.

Fylkeskonservatoren har i skriv datert 06.03.2013 ingen merknader, og minner om den vanlige meldeplikten etter kulturminneloven § 8.

Det foreligger ett-trinnssøknad om tiltak og når det evt. foreligger gyldig dispensasjon, må tiltaket være godkjent av kommunen før byggearbeider kan igangsettes. Siv.Ark MNAL Harald Waagaard er ansvarlig søker og søker ansvarsrett for Pro og kpr, prosjektering i tiltaksklasse 1.

Vurdering:

Kommunen anser at høringsuttalelsen til miljøvernavdelingen er tungtveiende, men når det gjelder tilbygg på hytter er det i mange tilfeller umulig å tilpasse seg til høydekravene i bestemmelsene. Hyttas arkitektur anses i dette tilfelle å bli vesentlig forbedret og saltak på 30 grader er en passende takvinkel på eldre bygninger, men også passende for hytter.

Fylkesmannens miljøvernavdeling aksepterer ett tilbygg på baksiden og dette kan det pga nytthet med bad/wc og pga plassering gis dispensasjon for. Utførelsen med skråtak ut fra langvegg er vanlig for hytter.

I dette tilfelle er hyttas plassering i terrenget gitt og der er synlig yttervegg mot vannet i 2 etasjer. Dette innebærer at gjennomsnittlig terreng rundt bygget blir ca 1 m ned på grunnmur/kjeller, dvs ca halve kjellerhøyden. Dette gir med nytt saltak en mønehøyde på 6,5-6,7 m, og det er ett vilkår for dispensasjon at terrenget rundt bygget blir så høyt som mulig og ikke under 6,5 m.

Saltaket har en takvinkel på 30 grader og innvendig rom i loft har en takhøyde på under 1,9 m, dvs bygningen er i 1 etasje og der med ikke avhengig av dispensasjon for antall etasjer.

Kommuneadm. anser at det kan tillates ett nytt saltak med vanlig takvinkel i dette tilfelle, det forhold at bygningen fra før er plassert i skrånende terreng, fører til at det kan gis dispensasjon for overskridelse av tillatt møne høyde. Søker oppgir at terrenget fører til at det er vanskelig å utvide hytta og når det skal monteres nytt saltak vil det uten store kostnader være mulig å få nye loftsrom.

Den vanlige takvinkel for flere av omkringliggende bebyggelse er 20-23 grader.

Ved en endret farge på hyttebebyggelsen hvor den blir helt uten lyse markerende farger som hvit, gult og lyse farger, vil dette være positivt i forhold til allmenne interesser. Farge som grønn, grå, brun og mørke avdempede farger tilpasset stedlig natur og vegetasjon, vil gjøre hytta mye mindre synlig enn tidligere. Ved å ha noe mer skjermende vegetasjon mellom hytta og vannet vil inntrykket fra vannet bli vesentlig endret.

Bygningen plassering er inne i ei vik og langt unna båtleden. Det er liten eller ingen påvirkning på vassdraget eller allmenne interesser.

Konklusjon:

Rådmannen anser at det er arkitektoniske fordeler ved tiltaket og at det kan gis dispensasjon for ett nytt saltak som omsøkt i tillegg til tilbygget på baksiden. Tiltaket for øvrig kan godkjennes og det kan dispensereres fra energikravene for eksisterende bygningsdeler.

Vedlegg:

Oversiktskart 1:50000

Søknader om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen, og om tiltaket.

Søkers bilder av bygningen sett fra vannet, både før og etter.

Tegning av hytta før tilbygg.

Tegninger av bygningen etter tiltaket er utført.

Høringsuttalelsen fra Miljøvernavdelingen datert 26.02.2013.



Søknad om dispensasjon fra krav til regulering og parkeringsplasser for Tvillinggata 5 Gnr 90 bnr 42 - Skovly.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
29/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra krav i kommunedelplan for Ørje § 1.2, til regulering for oppføring av to nye bolighus med til sammen 12 boliger, på eiendommen gnr 90 bnr 42 Skovly, som i reguleringsplan fra 1999 er regulert til offentlig formål.
2. Det gis dispensasjon fra krav til 2 biloppstillingsplasser pr boenhet i kommunedelplan, dette for 18 biloppstillingsplasser, 1,5 pr boenhet, dette med vilkår om at det er tilstrekkelig sykkelparkering på eiendommen.
3. Situasjons- og bebyggelsesplan mnrk C datert 22.03.2013 godkjennes.
4. Det er en forutsetning at det ikke er merknader fra naboer. Ved nabomerknader må disse være ferdigbehandlet før vedtaket er gyldig.
5. Adkomst til bygningene via Tvillinggata i nord godkjennes. Det må reguleres inn offentlig vei fra eiendommen i Tvillinggata til regulert offentlig vei i nord.
6. Utbygger må bekoste omlegging av kommunal va-ledninger som befinner seg over tomten. Dette er ett søknadspliktig tiltak og det må anlegges separatsystem for fremtidig separering av avløpssystemet i Ørje sentrum. Sanitærtiltaket må være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for nybygg.
7. Det anbefales adkomst for sykklistere og fotgjengere både til Skolegata og rådhusplassen.
8. Det må påregnes avgitt 2 m bredt areal fra eiendommen for fortau til skolen hvis kommunen i framtiden skal anlegge dette, med hjemmel i reguleringsplan -99.
9. Avfallsplass for containere med adgang for renovatør må sikres ihht kommunedelplanens bestemmelser.

Sammenheng:

Ørje Byggmarked AS har planer om utbygging på Tvillinggata 5. Eiendommen som befinner seg mellom Parkeringsplassen til rådhuset og skolegata var tidligere bebygd med ett større trehus betegnet Helzengården. Dette er nå revet og i forbindelse med nytt byggeprosjekt for 12 boliger, fremmes søknad om dispensasjon fra å utarbeide ny reguleringsplan og søknad om dispensasjon for 1,5 biloppstillingsplass i stedet for 2 ihht kommunedelplan, fremmes for plan- og miljøutvalget.

Saksopplysninger:

Det foreligger søknad datert 21.03.2013 om dispensasjon fra biloppstillingsplass- og plankrav i kommunedelplan for Ørje for oppføring av ny boligbebyggelse på tomt som i reguleringsplan fra 1999 sier er til offentlig formål.

Bygningstiltaket ifølge søker omfatter oppføring av to like boligbygninger med til sammen 12 boenheter. Hver bygning er ca 24 m lang og 13 m bred, og de har saltak med takvinkel på ca 21 grader. De midtre boenhetene er framtrukket som ett røstet tilbygg.

Bygningen har store sprossevinduer mot vest. Svalgang i øst og terrasser i mot vest.

To søknader fra Arkama arkitekter ved Asbjørn Løvholen oppgir at det søkes dispensasjon fra å omregulere den eldre reguleringsplanen fordi den nye kommunedelplanen viser boligformål. Det søkes dispensasjon for kommunedelplanens bestemmelser til 2 biloppstillingsplasser ved 3 roms boenhet, for 1,5 oppstillingsplass pr boenhet. Begrunnelsen som oppgis er at det vises til ett ønske om fortetting.

Søknad om tiltak vil bli sendt etter valg av utførende foretak og når en andel av leilighetene er solgt. Det bekreftes også at utbygger aksepterer nye va-ledninger over tomten, denne må bli mellom bygningene, dvs noe lenger sør en tidligere.

Utomhusplanen med søknaden dat 22.03.2013 viser adkomst via Tvillinggata, 19 parkeringsplassert i øst og de to like nybyggene plassert langs skolegata i en avstand på ca 4 m. Eksisterende uthus i sørøst er tenkt beholdt. Lekeplass er markert i sør.

Det er sendt nabovarsel, men det vil ikke være klart før ved forsendelsen om det foreligger merknader.

Plangrunnlaget:

Eiendommen omfattes både av reguleringsplan for del av Ørje sentrum sør for Storgata fra 1999, og kommunedelplan for Ørje fra 2007. Reguleringsplanen fra -99 er fortsatt gjeldende.

Gjeldende reguleringsplan er fra 1990, del av Ørje sentrum syd for Storgata. Denne planen viser tomten med orange farge, dvs til offentlig formål. Det er regulert 2 m bredt fortau innenfor tomtegrensen langs skolegata i vest. Bestemmelsene sier at området kan benyttes til bla rådhus, skole og evt. andre offentlige bygninger med tilhørende anlegg. Bestemmelsene sier også at bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. I tilslutning til planlagt bebyggelse skal den tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig mht takform, materialbruk og farge. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, gesimshøyde maks 6,5 m. I boligområder skal bygningens grunnflate ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. I konsentrert boligbebyggelse skal det anlegges minst 1,5 biloppstillingsplass pr boligenhet.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje fra 2007, med bestemmelser.

Kommunedelplanen viser området til boligformål, gul farge. Fellesbestemmelsen gir i § 1.2 ett generelt krav til utarbeiding av regulerings eller bebyggelsesplaner. For nye områder til utbyggingsformål kan det ikke iverksettes tiltak før området inngår i reguleringsplan. Bestemmelsene til kommunedelplanen sier bla at det skal være god estetisk utforming av alle nye bygg, påbygg og tilbygg, arkitektur, form, stiltrykk, utvendige materialtype, vindusutforming og fargebruk skal harmonisere med omkringliggende vegetasjon, terreng og bebyggelses karakter.

Reguleringsbestemmelsene sier at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe må ha en harmonisk utforming. Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig med

hensyn til takform, materialbruk og farge. Punkt 2.1 boliger i bestemmelsene sier bla at det er krav til 10 kvm lekeplass pr bolig eller evt 2 på 90 kvm.

Kravet til bilparkering for nye boligområder er for boenheter med 3 eller flere rom, 2 biloppstillingsplasser pr boenhet. For 1-2 roms boliger er kravet 1,5 biloppstillingsplass. Det kan tillates garasjer med maksimal mønehøyde 5,5 m over ferdig planert terreng og maksimalt areal på 50 m². Det bør tilstrebes samme arkitektoniske form og uttrykk som tilhørende bolig.

Bestemmelsene til kommunedelplan for Ørje sier i punkt 1.6 at i alle byggesaker skal det tas hensyn til hvordan tiltaket eksponeres overfor omgivelsene både som nær og fjernvirkning.

Punkt 1.9 sier at ved all utbygging skal tas hensyn til kulturminner og miljøer. Før vedtak om riving, ombygging eller flytting av bygninger, skal hver bygnings verdi kulturhistorisk og for kulturmiljøet i området inngå i vurderingen.

Ved vurdering av ombygging av eldre bygninger som inngår i stedsanalysen for Ørje sentrum, skal nevnte analyse legges til grunn for saksbehandlingen. Det eksisterende uthuset på tomten vises i analysen med vernegrad 3-4. Dvs den er verneverdig som en del av kulturmiljøet.

Det befinner seg kommunal avløpsledning over eiendommen, dette er en eldre hovedledning betegnet AF dvs med samlet avløpsvann både overvann og spillvann(kloakk).

Det er ikke tillatt å bygge over kommunal avløpsledninger, det vanlig kravet er 3 m avstand. Kommunen virksomhet for drift og vedlikehold er myndighet for kommunal va-ledninger.

Vurdering:

Eksisterende reguleringsplan fra 1999 viser området til offentlig formål, og oppføring av ny boligbebyggelse, anses å utløse kravet til regulering i kommunedelplan.

En oppføring av boligbebyggelse på eiendommen gnr 90 bnr 42 Skovly, er ihht til gjeldende kommunedelplan for Ørje 2007-2019, som viser eiendommen til boligformål. Endret arealbruk er godkjent i 2007 og når tiltaket omfatter kun en eiendom kan det gis dispensasjon for at tomten bebygges uten at det lages ny reguleringsplan.

Å be bygge tomten med boligbebyggelse kan betraktes som en fortetting. Dette kan være ønskelig for å unngå unødvendig utbygging av natur- og skogområder omkring Ørje. Ved mer konsentrert boligbebyggelse i rekkehus og blokker reduseres arealbruken for bebyggelse.

Ved en dispensasjon fra å utarbeide reguleringsplan vil det være viktig å ivareta de fleste områder som ville blitt ivaretatt ved en ny regulering, dvs bla bestemmelsen til gjeldende kommunedelplan. Dette anses å være adkomst, bygningsplassering, parkering, avfall, vann og avløp.

Det søkes dispensasjon for å ha mindre enn 2 parkeringsplasser pr boenhet. Reguleringsplanen fra 1999 har kun krav til 1,5 p-plass pr bolig, og kommunedelplan fra -07 har også for 1-2 roms boliger kun krav til 1,5 oppstillingsplasser. Beliggenheten gjør trolig at avhengigheten av bil er mindre en f.eks andre boligfelt som Lhammeren og Krogstadfeltet.

Sykkel burde være egnet midt i Ørje og plass til sykkelparkering bør utbygger ha med i videre prosjektering av tiltaket. I tillegg til bilparkering har også bestemmelsen krav til at det skal tas hensyn til behov for felles sykkelparkering.

Kommunedelplanens krav til avfallshåndtering pkt 1.10, dvs behov for anlegg for kildesortering må etterfølges og det må før det gis tillatelse til tiltak, foreligge en beskrivelse på hvordan dette etterfølges.

Kommunedelplanen for Ørje har også ved regulering, krav til lekeplass for barn og ihht bestemmelsene må det være avsatt minst 90 kvm utomhus areal til dette. Utomhusplanen viser lekeplass område sørøst på tomten mellom uthus og søndre nybygg.

De to nye bygningen utgjør ett bebygd areal på ca 713 m² og med eksisterende uthus 785 m². I forhold til netto tomt hvor regulert fortau er trukket fra blir % BYA 27 %. Dette er ikke mye ved fortetting i sentrum, men over det den gamle reguleringsplanen tillater på 20 %.

Biloppstillingsplasser er da ikke medregnet og det skulle de heller ikke i -99.

Tomteutnyttningen anses ikke mer enn det som må påregnes og det fastsettes ikke noe nytt konkret tillatt bebygd areal når det fritas for regulering. Den gamle reguleringsplanen fra -99 har ingen tillatt % BYA for offentlig formål og i områder for forretning er tillatt ugrad 1,2. Området har blandet bebyggelse og det anses unødvendig å fastsette en egen tillatt BYA.

Utbygger eller eier må selv legge om kommunal avløpsledning. Ledningen må legges om av utbygger, dette etter enighet og avtale med kommunens va-ansvarlige, og etter godkjent søknad om tiltak fra kommunen. Ledningene på påregnes endret til separatsystem, dvs to ledninger, og de må legges så de kan graves opp ved ledningsbrudd eller vedlikehold.

Adkomst ønskes til Tvillinggata og kommunen er grunneier til veien som i dag befinner seg til eiendommen mellom to forretningsbygg. Vei er ikke regulert, verken i reguleringsplan eller kommunedelplan. Ved neste behandling av kommunedelplan eller annen omregulering må Tvillinggata legges inn som offentlig vei i plangrunnlaget og planansvarlig i kommunen vil ivareta dette.

Virksomhet drift og vedlikehold ønsker at det avsettes en fast plass for avfallscontainere og at dette er vist ved neste søknad om tillatelse til tiltak.

Fortau langs skolegata kan bli aktuelt og kommunen vil forsikre seg om at eier og utbygger er klar over at de må avstå grunn til dette ved evt anlegg av 2 m bredt fortau øst for skolegata.

Saksbehandler anser at ved oppføring av ett bygg ca midt på tomten vil estetikken og området kunne blitt bedre enn det vil bli ved omsøkte tiltak. Bebygd areal ved ett nytt hus, eksisterende uthus og 9 oppstillingsplasser på 18 m², blir på ca 20 %.

Det anses imidlertid at eiendommens beliggenhet, eks. omkringliggende bebyggelse, og nærhet til offentlige bygg og sentrum, bidrar til at tiltaket kan godkjennes. Området er i reguleringsplan til offentlig formål, og uten maks tillatt bebygd areal, nyere kommuneplan har krav til at ny bebyggelse skal harmonisere og det er fra før rekkehus og mindre blokker i to etasjer i Ørje, for eksempel i Idrettsveien, Haldenveien, Lilleveien og ved Gamleveien. Når de aktuelle områder som gjelder for nyregulering i kommunedelplan for Ørje settes som vilkår

kan det gis fritak fra å omregulere planen fra 1999. Redusert antall parkeringsplasser kan aksepteres pga beliggenhet og ved anlegg av plass til sykklr.

Konklusjon:

Det anses å kunne gis dispensasjon fra å utarbeide reguleringsplan for eiendommen gnr 90 bnr 42 for oppføring av to mindre boligblokker og til sammen 12 boliger, og det kan gis dispensasjon for 1,5 p-plass i stedet for kravet til 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 20.03.2013.

Søknad om tiltak, foreløpig søknad 21.03.2013.

Kart over ny bebyggelse med utomhusområder.

Fasadetegninger av nybyggene.



Søknad om dispensasjon for tilbygg på fritidsbolig på Løvig. Gnr 120 bnr 4,6,7 - Løviknesskiftet.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
30/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

- 1 Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område/100 m sonen for tilbygg av fritidsbolig ved Store Lee. Det er følgende vilkår for dispensasjon:
 - Tilbygget må ha samme ytterkledning, farge og takkledning som hovedbygget.
- 2 Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om tiltak for ett mindre tilbygg på en boligbygning som benyttes som fritidsbolig ved Stora Le ved Løvig i Nebbaområdet. Rådmannen foreslår at det gis dispensasjon, for ett tilbygg med toalett løsning, plassert på baksiden av hytta.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om tiltak uten ansvarsrett og søknad om dispensasjon datert 08.04.2013 for tilbygg på eldre boligbygning på landbrukseiendom ved Stora Le. Løvig er en husmannsplass som hadde noe dyrket mark og bygningen som utvides er ifølge eier fra 1880. Det er 5 bygninger på Løvig, 3 uthusbygninger og ei hytte i tillegg til bygningen som utvides. I matrikkelen er bygningen registrert som våningshus som blir benyttet til fritidsbolig, og den er på ca 50 m². Fritidsboligen er i dag rød med hvit belistning.

Området ved Løvig er bebygd med flere bygninger og den er åpen med gras og noen løvtrær.

Det omsøkte tilbygg er 1,9 x 2,2 m og har saltak plassert under eksisterende tak på langveggen mot nord, i vinkel med hovedhytta. Tilbygget inneholder wc, gang og takoverbygg. Tilbygget bygges på peler med mellomliggende steinblokker. Nytt tilbygg vil inneholde gassforbrenningstoalett.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak med Byggmester Jens Frøne som ansvarlig foretak. Denne inneholder tegninger av tilbygget og bilder av eksisterende bygg. Når dispensasjon er endelig vedtatt, vil søknad om tiltak bli behandlet videre

Det er ingen naboer som berøres av tiltaket.

Tiltaket er relativt nære vassdraget og det er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminneloven §8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF sone (landbruk-, natur- og friluftsområde) uten adgang til spredt boligbygging, og eiendommen er i 100 m sonen langs Haldenvassdraget. I 100 m sonen er det byggeforbud, kun fasadeforandring er tillatt, jfr. Plan- og bygnlov § 1-8. Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven sier i § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon. Hvis bestemmelsene som det dispensers fra blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Det foreligger høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold datert 09.04.2013 ref 2013/2523 OMA og de overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. Deres vurdering er at tiltaket ikke fører til at bygningen blir mer eksponert mot Store Lee. Tilbygget vil heller ikke medføre andre ulemper for allmennhetens interesser i strandsonen på stedet.

Vurdering:

Mulighet for toalett/wc som ett tilbygg anses som en fordel for brukere og for miljøet, tilbygget er meget lite og plassert på baksiden av hytta fra vannet.

Høringsuttalelsen overlater saken til kommunale myndigheter. Vurderingene er at bygningen befinner ytterst i Nebba som er ett område med lite bebyggelse, og Store Lee har stor ferdsel på vannet og mye friluftsliv/turisme. Tilbygget anses lite å berøre allmenne interesser eller påvirke landskapet negativt.

Arkitekturen anses som tilpassert den gamle bygningen og hvis det oppføres i samme utførelse som det gamle hovedbygget kan det gis dispensasjon. Det må benyttes stående ytterkledning, enkrummet taksten og hvit belistning, som den gamle bygningen har.

Konklusjon:

Rådmannen anser at det kan gis dispensasjon i dette tilfelle. Det få ulemper ved tiltaket og ved å sette vilkår til at tilbygget får samme utførelse som hovedbygget, kan det gis dispensasjon.

Vedlegg:

Oversiktskart 1:50000.

Flyfoto 1:2000.

Kart i 1:2000.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen.

Søknad om tiltak med tegning av nytt tilbygg.

Tiltakshaver bilder av bygningen.

Uttalelse fra Miljøvernavdelingen datert 09.04.2013.

Søknad for endret tiltak og søknad om dispensasjon fra gjeldende teknisk forskrift for nytt forretningsbygg. Gnr 92 bnr 72 - Braarudveien 1.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
31/13	Plan- og miljøutvalget	16.04.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planer og tegninger av nytt forretningsbygg på eiendommen gnr 92 bnr 72 godkjennes, med forbehold om at kommunen i delegert vedtak har godkjent søknad om tillatelse til tiltak før byggearbeidene igangsettes.
2. Det gis dispensasjon fra gjeldende teknisk forskrift 2010, for nytt forretningsbygg i en etasje på gnr 92 bnr 72 oppført ihht til gjeldende teknisk forskrift 2007, dette med unntak av universell utforming og sikkerhet ved brann som må etterfølges ihht gjeldende tek 10.
3. Eventuelle nabomerknader vil foreligge før behandlingen, det er sendt nabovarsel 26.03.2013. Alle evt merknader fra naboer må være ferdigbehandlet før vedtaket er gjeldende.
4. Det forutsettes at Statens Vegvesen ikke har merknader til tiltaket og det under videre arbeid med E-18 og veisystemet rundt eiendommen er enighet med tiltakshaver/eier.
5. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak ihht plan- og bygningslovens § 20.1 av kommunen i delegert vedtak før byggearbeid kan igangsettes.
6. Det kan foretas grensejustering eller delinger i øst, dette kan behandles administrativt av kommunen. Det forutsettes at det ikke foreligger rettigheter vedr adkomst over eiendommen i øst. Det må foreligge erklæring fra eier av naboeiendommen for plassering av nybygget nærmere eiendomsgrense enn 4 m.
7. Omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger kan foretas etter godkjent søknad til kommunen og i samråd med virksomhet drift- og vedlikehold. Det må være minst 3 m avstand fra bygning til kommunens va-ledninger.
8. Gang- og sykkelvei i nord må opprettholdes. Det anbefales at Statens Vegvesen utfører evt endringer av gang- og sykkelveien samtidig med grunnarbeid for nybygg og endring av ledningsnett, hvis dette er hensiktsmessig for fundamenteringen av nybygget.
9. Bygningens fasader bør ha felter i Royal-impregneret kledning, dette som angitt i forslag av søker, og ha farger som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Det anbefales primært at nybygget oppføres med saltak og ytterkledning i tegl.
10. Det er en forutsetning at det innhentes samtykke fra arbeidstilsynet og at alle evt. vilkår eller pålegg fra dem etterfølges.
11. Mattilsynet er myndighet vedr næringsmidler, jfr. lov om matproduksjon og mattrygghet mv (matloven).

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om tillatelse til tiltak og søknad dispensasjon fra teknisk forskrift fra Vedvik Byggkompetanse for oppføring av nytt forretningsbygg på gnr 92 bnr 72 Braarudveien 1. Det foreligger også ett-trinns søknad om tiltak med ansvarsretter og gjennomføringsplan.

Det er tidligere den 16.09.2009 gitt rammetillatelse for ett forretningsbygg med 13 boliger i 2 etasje på tomten. Denne er etter 3 år dvs 16.09.2012 falt bort, jfr plan- og bygningslovens § 21-9. Det foreligger nå nye planer om å oppføre ett nybygg uten boenheter, dvs kun forretningsbygg i en etasje, dette med endret plan pga Vegvesenets omregulering av Storgata i forbindelse med ny E-18 og brua Norgesporten. Bygget vil tilrettelegges for å kunne bygge 2 etasje med boliger i fremtiden.

Saken fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon fra å etterfølge tek 10, og at de nye planene godkjennes som omsøkt, dette under forutsetning at det der samtykke fra alle naboene.

Saksopplysninger:

Tiltaket er oppføring av nytt forretningsbygg beliggende på Brårudjordet i Ørje. Tomten som bebygges befinner seg mellom Bo- og service sentret og Storgata, sørøst for veikrysset med Braarudveien.

Det søkes dispensasjon fra gjeldende teknisk forskrift, og Reidar Vedvik i Vedvik Byggkompetanse sier i sin søknad datert 26 mars 2013, at de har prosjektert hele bygget etter de forskrifter som gjeldende ved tidligere rammesøknad, og ønsker å oppføre bygningen etter gjeldende teknisk forskrift ved tidligere rammesøknad og ikke etter gjeldende tek 10. Lagrede ferdige bygningsdeler, nyreguleringen av statens vegvesen og omstendigheter i selskapet, førte til at rammetillatelsen løp ut på tid og at det nå må søkes om dispensasjon for ikke å bygge etter gjeldende tek 10.

Tiltaket er også endret pga av vegvesenets omregulering som pga Norgesporten ikke tillater avkjørsler til Storgata i nord. Byggets plassering endres ved at det i forhold til tidligere, nå plasseres i nord-sør retning, inntil østgrensen med parkeringsplass i vest.

Nybygget blir nå i 1 etasje og det vil inneholde kun forretningslokale. Tidligere var det 13 boliger i 2 etasje. Bygningens plassering blir nå i nord-sør retning, 4 m fra grensen i øst, og med parkeringsplass og inngang mot vest.

Nytt forretningsbygg får uteområde med 72 parkeringsplasser, tidligere utomhusplan hadde 63 p-plasser.

Den nye bygningen er 53,6 x 24 m, og har flatt tak og vegger uten vinduer. Nybygget har ett bebygd areal (BYA) 1286 m² og ett samlet bruksareal (BRA) på ca 1200 m². Gesims-/mønehøyde på det nye bygget er 5,2 m.

Nybygget inneholder salgslokale, ett stort på 900 m² og lager/varemottak, ventilasjonsrom, kjølerom, fryserom, personal- og kontordel og panterom i forretningen. Det blir stort sluserom i kundeinngangen og personaldelen inneholder 2 kontorer, 2 wc, spiserom, 2 garderober og gang. Utvendig er det rampe for varelevering og avfallscomprimator i container, dette på baksiden mot øst.

Nybygget har noen vinduer i sørveggen til kontorer og spiserom, bygningen for øvrig er vindusfri. Ytterkledningen av Parocel elementer er sølvgrå farge, det blir vertikal oppdeling i

felter som har liggende skiller. Det kan bli felter i Royal impregnert kledning ved inngang og andre steder for å bryte av lange fasader.

Plantegning/situasjonsplan datert 12.03.2013 viser nybygget plasser øst på tomten og med tilhørende parkeringsområde på vestsiden. Avkjørsler for kunder er planlagt en mot vest og en mot sør til parkeringsplassen, og adkomst til varemottak blir i sørøstre tomtehjørne.

Plangrunnlaget:

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Brårudjordet 10.11.98, med reguleringsendring 08.02.00 og 08.06.00 som omfatter flytting av veitraseen sør for tomten 10 m sørover. Området som skal bebygges vises på plankartet med blå/gul farge, dvs til forretning/bolig. Det er betegnet F 2 og planbestemmelsene sier at området er avsatt til blandet formål for forretningsdrift/næring og bolig. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Tillatt bebygd areal BYA = 35 %.

Tomtestørrelsen er på 4171,6 m² (4184 matr.) og planen tillater 35 %, dvs 1460 m² bebygd areal (BYA). Nybygget har ett areal på 1286 kvm. Nybygget med rampe, takoverbygg og komprimator vil utgjøre ca 1330 kvm, dvs ca 32 %. Biloppstillingsplasser er ikke medregnet i bebygd areal.

Krav i reguleringsbestemmelsene:

§ 4.2 Første etasje skal benyttes til forretningsdrift/næring. Annen etasje kan nyttes til boligformål eller forretningsdrift/næring. For boligformål skal ekvivalent støynivå innendørs ikke overstige 30 dB(A), og for utendørs oppholdsarealer (til bolig) ikke overstige 55 dB(A). Balkonger/utearealer for boligformål bør ikke planlegges mot storgata, mot rundkjøringen i vest eller mot E18 i øst.

§ 4.3 Parkeringsarealer for forretningsdrift/næring og bolig skal være tilpasset bruk og behov, og plasseres på egen tomt. Det skal redegjøres for parkeringsdekning og plassering i forbindelse med byggemelding.

§ 4.4 Bebyggelsen i felt F 2 skal gis en fasademessig utforming som henvender seg mot både nord og sør, slik at det ikke oppstår baksider uten/ med lite vinduer og dører mot noe av vegarealet.

Tiltaket anses å være i samsvar med plangrunnlaget.

Kommunedelplan for Ørje 2007-2019 viser også dette området til bolig og forretning, blå/gul skravur.

Ny reguleringsplan for E-18 er vedtatt i Marker kommunestyre 29.01.2013, KS 2/13.

De to planene som er utarbeidet i forbindelse med veiprojektet ble egengodkjent, dette under forutsetning av videre drøftinger som nevnt i 4 punkter.

Ifølge ny plan blir Storgata nord for eiendommen ny riksvei 21 eller Haldenveien.

Statens vegvesen har i forbindelse med regulering av ny E-18 fra Ørje til svenskegrensen endret Storgata til å være avkjørselsfri fra Braarudveien til over den nye brua Norgesporten over E-18.

Det er avholdt møte 6. mars hvor Statens Vegvesen informerte utbygger og kommunen om den nye reguleringen som er utført i forbindelse med ny E-18. Det er fastsatt at det ikke skal være avkjørsler til Storgata mellom Braarudveien og ny bru Norgesporten. Byggegrensen mot Storgata for eiendommen er 15 m fra veimidt.

Utbygger har derved endret sine planer og søker om avkjørsel til Braarudveien i vest og til ny lokal samlevei til Tjernstubben og Ås i sør mot Bo- og servicesentret. Byggets størrelse og plassering endres så parkeringsplassen blir i vest mot Braarudveien.

Nabovarsel:

Det er sendt nabovarsel 26.03.2013 og det er 2 uker og 2 dager som tidsfrist for mottak av nabomerknader, dvs til 10 april. Ved mottak av merknader etter utsendelse av saken, vil disse forligge på møtet og evt klagebehandling må være ferdigbehandlet før vedtaket er gyldig.

Parkeringsplasser:

De nye planene viser 72 biloppstillingsplasser for kunder.

Reguleringsbestemmelsene sier at parkeringsarealer for forretningsdrift/næring og bolig skal være tilpasset bruk og behov, og plasseres på egen tomt. Kommunen har ingen merknader til bilparkeringsplanen til forretningen, den er større en tidligere og får en god plassering med to gode avkjørsler. Kommunen mener at det må avsettes plass til sykkelparkering. Kommunedelplan for Ørje sier i punkt 2.3.2 for ervervsbebyggelse at i nye reguleringsplaner skal det fastsettes antall oppstillingsplasser for sykkel. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen, og det skal være mulighet for låsing av hjul og ramme.

Lekeplasser:

Det er kun krav lekeplassareal for boliger og hvis det i fremtiden skal bygges andre etasje med boliger må det være arealer til lekeplass, dette kan trolig være på taket.

Avstand til kommunale vann- og avløpsledninger:

I følge kommunens målinger vil det nye bygget bli plassert i liten avstand til de kommunale vann- og avløpsledningene som befinner seg øst og nord for nybygget. Avstanden kan bli 2-3 m og det vanlig kravet til avstand er 2,5 x grøftedybden. Hvis kravene ikke kan overholdes kan ledningen flyttes eller evt utføres tiltak som fører til ledningen kan graves opp og byttes ut uten at fundamentet til bygningen ødelegges.

Det må sendes in en plan og teknisk løsning for å ha mindre avstand enn 2,5 x grøftedybden eller for å flytte ledningene. Dette må være godkjent av fagansvarlig for vann- og avløp i kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Vann og avløp, overvannshåndtering:

Nybygget må tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. VA-nettet befinner seg på østsiden av det nye bygget. Det befinner seg også avløpsnett nord på tomten ved gang og sykkelveien.

Dette inneholder 110 vannledning, 160 spillvannsledning (kloakk) og 160 overvannsledning. I tillegg befinner det seg en 110 pumpespillvannsledning fram til kum 356. Ved tilknytning av ny spillvannsledning/stikkledning må påkobling være til 160 selvfallsledning.

Brannhydrant befinner seg ved det nordøstre tomtehjørnet.

Tiltakshaver må bekoste omlegging av kommunale ledninger så det blir 3 m avstand fra ledningene til nybygget så disse kan graves opp uten at bygningen skades.

Teknisk forskrift:

Ved dispensasjon fra tek 10 må tek 2007 (tek -97) etterfølges. Denne vil ved forslag tilvedtak ikke etterfølge sikkerhet ved brann, og heller ikke universell utforming.

Sikkerhet ved brann:

Nytt bygg må brannprosjekteres ihht til gjeldende tek 10, hvis ikke dispensasjon. Det må sendes inn en brannsikringsplan med branntegning som viser løsning på brannsikring, dvs bla brannceller, rømningsveier/ ledesystem, brannalarmanlegg, plassering av slukningsutstyr, tilgjengelig het og sløkkevann for brannvesen.

Universell utforming:

Det nye forretningsbygget skal ha en planløsning, størrelse og fordeling av rom som gjør det mulig for orienterings- og bevegelseshemmede å komme til og å bruke alle deler av bygget som skal være tilgjengelig for ansatte og publikum. Avstanden fra handikapp-parkering til inngang bør være minst mulig og maks 25-50 m. Innganger og dører i nybygget må være tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede (rullestol-brukere).

Temaveiledning om universell utforming beskriver tiltak som bør etterfølges for ett nytt forretningsbygg. Som aktuelle områder kan nevnes:

- Adkomst og innganger må vises tydelig og være godt belyst.
- Det bør være trinnfri adkomst og inngang i forretningsdelen av bygningen.
- Det må være en tydelig overgang mellom kjørefelt og gangbaner.
- Belysning utvendig må vektlegges.

Det forsettes ny prosjektering når evt nye boliger blir oppført som påbygg på tak.

Arbeidstilsynet:

Tiltaket berører arbeidsplasser. Det må innhentes samtykke fra arbeidstilsynet og alle evt. vilkår fra dem må etterfølges. Ansvarlig søker må sørge for at det sendes in søknad til arbeidstilsynet.

Mattilsynet:

Nybygget inneholder stort forretningsareal som vil bli for matvarer og mulig produksjon av næringsmidler, jfr. lov om matproduksjon og mattrygghet mv (matloven). Det henvises til mattilsynet for nærmere opplysninger.

Vurdering:

Det endrede tiltaket er en følge av omreguleringen til Statens Vegvesen og det anses som en bedre løsning med bygg i nord-sørretning og stor parkeringsplass mot Braarudveien.

Det anses som ønskelig med en fasade som er tilpasset eksisterende bebyggelse, men søker har sendt ett forslag til at noen fasadefelt får annen farge og utseende. Dette er trolig

akseptabelt, selv om teglstein i ytterkledningen og evt tre, er det mest egnede fasademateriale i forhold til nabobygg. Saltak er ønskelig dette bla pga den lave plasseringen, men det kan bli aktuelt med boliger i en 2 etasje og da vil dette måtte fjernes. De nye planer og bygningstiltaket kan godkjennes under forutsetning av at nybygget får fasadefelt i tilpassede fager og materialbruk, det anbefales saltak og tegl i ytterkledningen.

Det søkes om dispensasjon fra tek 10, dette for etterfølgelse av gjeldende teknisk forskrift i 2009, da første søknad om rammetillatelse ble sendt inn. Teknisk forskrift sier i § 17-2 overgangsbestemmelser, at kommunen kan tillate at forskrift 22 januar 1997 nr 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk legges til grunn også for søknader som kommer inn etter 1 juli 2011. Dette gjelder kun for tiltak der prosjekteringen er påbegynt før 1 juli 2010 og der bruk av forskriften vil føre til omfattende og kostbare omarbeidelser.

Tidligere søknad om rammetillatelse er sendt inn i 2009 og selv om det da ikke er gitt igangsettingstillatelse, anses det at det meste av prosjektering og planleggingen da allerede var utført. Det er oppgitt i søknaden at vegger, dekker og prefabrikkerte elementer har ligget lagret i 2 år, etter prosjektering i 2009, noe som bekrefter dette. Kommunen anser som angitt i søknaden at å destruere disse vil utgjøre store verdier.

Søknaden oppgir at det er omstendigheter i selskapet som medfører at de ikke har kunnet igangsette arbeidene tidligere, og rammetillatelsen løpt ut på tid, noe kommunen ikke har grunn til å trekke i tvil. Søknaden oppgir også Vegvesenets omregulering av Storgata med påfølgende endret adkomst og kortere bygning med endret plassering, gir store forsinkelser. Planene med ny E-18 var igangsatt før 16.09.2012 og det er sannsynlig at dette har vært en årsak til tiltakshaver ville avvente byggingen.

Endringene av teknisk forskrift fra tek-97 rev. -07 til tek 10 berører bla noen energikrav, universell utforming, og noe brannsikkerhet. Tek -97 endret -07 sier i § 8 at rammekravet for energibehovet er 235 kWh/kvm for forretningsbygg. Tek 10 har ett maks krav på 210 kWh/kvm for forretningsbygninger.

Kravene til energieffektivitet er uforandret og både tidligere og ny teknisk forskrift sier at enten må maks energi behov eller kravene til energieffektivitet etterfølges. Ny lov har krav til at bygninger over 500 kvm skal prosjekteres og utføres så minst 60 % av netto varmebehov er dekket av annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker. Tidligere tek gjeldende fra -07 sa at en vesentlig del må være annen energiforsyning og veiledningen sier ca halvparten og minst 40 %. Når nybygget etterfølger gjeldende teknisk forskrift etter 2007 vil bygningen ha en gode kvaliteter (bla uverdier som i dag) og en akseptabel andel av oppvarmingen blir annet enn el- eller fossile brensler. Det kan gis dispensasjon fra gjeldende energikrav i tek 10.

Universell utforming var sikret tidligere under brukbarhet med krav om at bygning skal gi gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede. § 10-31 punkt 2 i tek fra 2007 sier at byggverk skal ha planløsning, størrelse og fordeling av rom som gjør det mulig for orienterings og bevegelseshemmede å benytte bygget. Universell utforming som i dagens tekniske forskrift § 12-1 kreves for publikumsbygg, var også for tidligere tillatelse veiledende og det gis dermed ikke dispensasjon for dette.

Sikkerhet ved brann må etterfølge tek 10, det gis ikke dispensasjon fra gjeldende forskrifter. Med unntak av Tek 10, § 12-1 krav om universell utforming av byggverk, og § 11 sikkerhet ved brann, gis det dispensasjon fra tek 10 for etterfølgelse av tek -97 av 26.01.2007. Dette var gjeldende forskrift ved tidligere rammetillatelse fra 2008.

Endring av byggets plassering er en følge av omregulering og endrede trafikkforhold ved ny vei bygget videre i sør til tjernstubben og videre til Helgetjern øst. Ved vidreføring av Brårudveien til Sølvveien vil det bli mer trafikk fra sør. Bygningen må ha en bakside og det er ikke mulig å vite hva som vil skje med resterende eiendommer mot eksisterende shellstasjon. Den relativt høye trebygning på Stubberud og garasjebygget gjør det gunstig å plassere varemottaket her, dette var det også i tidligere plan. Ny utomhus/situasjonsplan og endret tiltak er det ingen merknader til, denne krever bla ingen dispensasjon fra vegvesenet.

Det er pga at tidsfristen for naboene til å komme med merknader, er ved utsendelsen av saken, riktig å behandle søknad i to trinn, dvs at tillatelse til tiltak gis i delegert vedtak etter at alle evt. nabomerknader eller klager er ferdigbehandlet.

Konklusjon:

Tiltaket og endringene av planene for nytt forretningsbygg i Braarudveien1 kan godkjennes, og det kan gis dispensasjon fra å etterfølge tek 10, med unntak av brannsikkerhet og universell utforming. Tillatelse til tiltak kan gis i delegert vedtak.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 26 mars 2013, og søknad om tiltak.
Situasjonskart med plan av nybygg inntegnet, alternativ løsning.
Fasadetegninger av den nye forretningen.
Forslag til fasadefelter.
Søkes bilde av tilsvarende bygning.
Reguleringsplankart i 1:1000.