



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus.  
**Møtedato:** 15.10.2013  
**Tidspunkt:** 18.30

---

Forfall meldes på tlf 69810500 til Kjersti Fosser eller epost [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 53/13	13/587	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 54/13	13/587	<b>Delegerte saker/referater</b>
PS 55/13	08/701	<b>Utvidelse av Sletta industriområde - Reguleringsplan</b>
PS 56/13	10/588	<b>Forslag til Lokal forskrift om tømning av slam fra private avløpsanlegg i Marker kommune</b>
PS 57/13	11/331	<b>Søknad om endring av tillatelse. Tilbygg og ombygging av bolighus. Gnr 56 bnr 1- Rødenes gård.</b>
PS 58/13	12/118	<b>Høgås og Elgåsen vindkraftverk - Høring</b>
PS 59/13	13/434	<b>Søknad fra Marker Sparebank om erverv av tilleggsareal samt fradling av områder. Gnr. 92 bnr. 32 - Marker Sparebank.</b>
PS 60/13	13/438	<b>Dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje for ny boligtomt. GBnr.90 bnr 230 - Lyngveien.</b>

PS 61/13 13/452

**Søknad om konsesjon - Nygård Gnr. 57 bnr. 4 og 9**

PS 62/13 13/561

**Søknad om dispensasjon for garasje med mønehøyde på 5,5 m i Mosebyneset. Gnr 20 bnr 71 - Snegelstien.**

Gunnar Leren  
leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 53/13	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 15.10.2013
--------------------------	---	-------------------------------

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 27.08.13 godkjennes.



## Delegerte saker/referater

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
54/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Delegerte saker på vedlagte lister tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
13/439	21.08.2013	DS 94/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 56/4, fnr 1
	<b>Per Østby Maskin og Graveservice</b>			
	<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 56 bnr. 4 festnr. 1, fritidsbolig - Skaug</b>			
13/466	28.08.2013	DS 95/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/97
	<b>Grombygg AS</b>			
	<b>Delegert vedtak etter § 20.1 - Oppføring av ny enebolig i Mosebyneset tomt 72 - Fiskekroken 11 Gnr. 20 bnr. 97.</b>			
09/550	28.08.2013	DS 96/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/93
	<b>Grombygg AS</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak - Ny enebolig på Mosebyneset, tomt nr.77 Gnr 20 bnr 93 - Fiskekroken 25.</b>			
13/451	29.08.2013	DS 97/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/165
	<b>J. Westlie &amp; sønner AS</b>			
	<b>Delegert vedtak uten ansvarsrett - Tilbygg av garasje ved bolighus. Gnr. 91 bnr. 165 - Ekornveien 8.</b>			
13/462	02.09.2013	DS 98/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/55
	<b>Sten Arne Rødser</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak - Oppføring av redskapsbod i Mosebynesveien 152 Gnr. 20 bnr. 55</b>			
13/478	02.09.2013	DS 99/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/238
	<b>Trond Øistad</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak - Tillatelse til tiltak - Ny terrasse og verandadør til bolighus. Gnr. 90 bnr. 283 - Moseveien 23.</b>			
13/477	04.09.2013	DS 100/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 92/1
	<b>J. Westlie &amp; Sønner AS</b>			
	<b>Delegert vedtak etter § 20.1 - Oppføring av ny vertikalt delt 2-mannsbolig. Brårudjordet, tomt nr. 3. Gnr. 92 bnr. 1.</b>			

09/554 04.09.2013 DS 101/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/99  
**Grombygg AS**  
**Melding om delegert vedtak - Endret utførelse for ny enebolig - Mosebyneset, tomt nr.76**  
**Gnr.20 bnr.99 - Fiskekroken 7.**

13/488 05.09.2013 DS 102/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/183  
**J. Westlie & Sønner AS**  
**Delegert vedtak uten ansvarsrett - Tilbygg av bolig - nytt bad/vaskerom - Hageveien 8.**  
**Gnr 90 bnr. 183.**

13/162 09.09.2013 DS 103/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/30  
**Ark Ama AS**  
**Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for VA og fundament/mur til**  
**nybygg med 10 omsorgsboliger - Braarud 2 Gnr. 92 bnr. 30.**

13/479 11.09.2013 DS 104/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/25  
**Sandli Bygg AS**  
**Delegert vedtak etter § 20.1 - Oppføring av garasje med leilighet i 2. etg - Åsstrand Gnr.**  
**94 bnr. 25**

11/766 12.09.2013 DS 105/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 14/5  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.14, BNR.5 Skogstad**

13/535 12.09.2013 DS 106/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 13/2  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.13 BNR. 2, Gaaseby**  
**Nordre**

13/322 16.09.2013 DS 107/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/20  
**Askim & Mysen Rør AS**  
**Delegert vedtak etter § 20.1 - Tillatelse til tiltak - Bilpleiehall Gnr. 92 bnr. 20**

13/527 18.09.2013 DS 108/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/56  
**Geir Solbrekken**  
**Delegert vedtak etter § 20.1 - Oppføring av ny fritidsbolig med bod ved Ø. Otteid Gnr.**  
**128 bnr. 56**

13/426 19.09.2013 DS 109/13 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
Strislettaveien  
**Oddmund Krosby**  
**Melding om delegert vedtak - Ombygging av landbruksvei klasse 7, Strislettaveien. Gnr. 98 Bnr. 1 i Marker kommune. Oddmund Krosby**

11/784 20.09.2013 DS 110/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 17/19  
**Erik Krog**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 17 bnr. 19 - Holtet**

08/40 20.09.2013 DS 111/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 18/19  
**Erik Krog**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 18 bnr. 19, Fjellheim**

08/762 20.09.2013 DS 112/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 111/6,9,13  
**Erik Krog**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 111 bnr. 6, Fløvik**

09/73 23.09.2013 DS 113/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 64/3  
**Per Østby Maskin og Graveservice**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 64 bnr. 3, Nordre Bae**

12/676 24.09.2013 DS 114/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 77/7  
**Per Østby Maskin og Graveservice**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 77 bnr. 7, Lia**



## Utvidelse av Sletta industriområde - Reguleringsplan

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
55/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### Rådmannens forslag til innstilling:

Detaljregulering for Sletta industriområde Nord, datert 16.09.2013, med tilhørende bestemmelser, datert 16.09.2013, egenerkjennes av kommunestyret i Marker.

### Sammendrag:

Marker kommune utarbeidet i 2010 forslag til reguleringsplan, områderegulering for Sletta industriområde Nord, og forslaget var ute på høring i perioden 7.juli-30.august, 2010. Etter nye opplysninger og innkomne merknader ble planforslaget revidert i 2013, og det ble behandlet av plan- og miljøutvalget 19.06.2013 og deretter lagt ut på nytt offentlig ettersyn og høring. Høringsperioden var 23.06.-01.09.2013.

Planforslaget som var på høring, hadde som arealformål næring/forretning/tjenesteyting i tillegg til støysoner, friskt, teknisk og grønn infrastruktur. Planforslaget var forankret i Kommunedelplan Ørje 2007-2019, fylkesplan Østfold mot 2050 og Strategisk næringsplan for Indre Østfold.

Det kom tre uttalelser i det offentlige ettersynet; Fylkesmannen i Østfold, Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen. På grunn av manglende presisering i planbestemmelsene i forhold til ikke å tillate lokalisering av kjøpesenter av planområdet, kom det innsigelse fra både Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold. Presisering av dette forhold er innarbeidet i planbestemmelsene og endret arealformål. Blant annet fremkommer av de reviderte planbestemmelsene at etablering av kjøpesenter ikke er tillatt, og forretning og tjenesteyting kun er tillatt i begrenset grad. Innsigelsene er dermed trukket av Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune.

Statens Vegvesen hadde ingen merknader til planforslaget.

Kort oppsummering av de tre innkomne uttalelsene samt kommentar er gitt i saksframlegget nedenfor. Videre er kopi av alle uttalelsene gitt i vedlegg 4.

Revidert planbeskrivelse, plan og planbestemmelser er gitt i vedlegg 1, 2 og 3.

Natur, Utvikling & Design v/ Lisbet Baklid har på oppdrag for Marker kommune utarbeidet reviderte planforslag og bistått i saksbehandlingen.



**Bakgrunn:**

Oppstart av planarbeid for Sletta industriområde Nord ble varslet i 26.08.2008 med frist for uttalelse 19.09.2008. Det kom fire uttalelser.

På bakgrunn av uttalelsene, overordnede planer, forhold i planområdet samt kommunens ønsker ble det utarbeidet et planforslag. Dette ble behandlet i plan- og miljøutvalget 25.05.2010 i sak 20/10. Forslaget var ute på høring i perioden 7.juli-30.august, 2010. Som følge av nye forhold samt innkomne merknader ble det ny 1.gangs behandling 19.06.2013 og nytt offentlig ettersyn og høring i perioden 23.06.2013-01.09.2013. Det kom tre uttalelser til høringsforslaget.

Avsender	Kommentar	Vår kommentar
1. Fylkesmannen i Østfold, datert 29.08.2013	1. Alle reguleringsplaner skal registreres i KOSTRA ved vedtakstidspunktet	Tas til etterretning.
	2. Hovedendringen i planforslaget 2013 i fht. planforslaget i 2010, er at handel er tatt med i arealformålet. De påpeker at Rikspolitisk bestemmelse om lokalisering av kjøpesenter og fylkesplanen gjelder foran kommunale planer og ikke kan endres av kommunen. De viser videre til at kjøpesenter i planområdet er i strid med kommuneplanens arealdel. De viser videre til at det i plandokumentene nevnes at det ikke er aktuelt med noe større handel i området, uten at dette er nærmere avgrenset. De savner om hvorvidt handel her samsvarer med utviklingen av handel i Ørje sentrum. Arealgrensen for handel er i utgangspunktet 3000 m <sup>2</sup> uansett varetyper og størrelse. De utelukker ikke at de kan akseptere salg av egne produkter til direkte til forbruker i planområdet, men de mener det i reguleringsbestemmelsene må gis nærmere rammer for dette i tråd med overordnede føringer.	Det er riktig at intensjonen i planforslaget er å ikke tillate etablering av kjøpesenter i planområdet. Dette er derfor presisert i arealformål og planbestemmelser i tråd med merknaden.  Det er i kommunedelplanens arealdel at kjøpesenter i planområdet ikke inngår.
	3. De mener at en detaljplan må inneholde en konkret underdeling av formål. De ønsker en rekkefølge for fordeling og utbygging av tomter internt i delområdene.	Planfremmer ønsker ikke å ha underdeling av planformål i dette området. Det skyldes at ikke all utbygging er avklart utover de arealformål og bestemmelser som kommunen har satt i plan med bestemmelser. Det er satt nærmere begrensninger i bestemmelsene mhp.

		utnyttingsgrad og grøntstruktur i og rundt næringsfeltene i planen.
	4. De oppfordrer til at kommunene samarbeider om en fordeling av virksomheter som passer sammen, slik at nytte av samlokalisering med beslektede næringer kan oppnås.	Dette er en del av det næringspolitiske samarbeidet som er i Indre Østfold. Innspillet tas til orientering.
	5. Terrenginngrepene synes å være omfattende. De mener deponering av overskuddsmasser må avklares før byggestart. Behovet for sprengning ønsker de revurdert, og at bebyggelse og virksomhet eventuelt tilpasses på annen måte. Virkningen av sprengningen blir omfattende i landskapet. Det bør heller planlegges med en intern grøntstruktur og oppdeling i delområder skilt med vegetasjonsbelter. Byggehøyder bør ut fra dette også nyanseres mer enn de oppgitte 9 meterne som maksimum i planbestemmelsene.	Det er en meget lav forhøyning i terrenget i bakkant av et allerede utbygd område, blant annet skal ny E18 bygges tilgrensende næringsområdet Sletta. Det er i dag trær på denne forhøyningen med en høyde på 15-20 meter. Graden av skog/spredte trær og busker vil dempe fjernvirkningen av ny bebyggelse. Bestemmelsene er ganske konkrete i forhold til grønnstruktur og utforming av bebyggelsen. Det settes videre krav til dokumentasjon av fjernvirkning i en rammesøknad. Videre er utnyttingsgraden et maksimumsmål. Å redusere terrengnivået er nødvendig for å redusere stigning på adkomstveg.
	6. De fremmer innsigelse da det mangler en klar bestemmelse som begrenser handelen i området i samsvar med Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og fylkesplanen. De øvrige punkter er å anse som faglige råd.	Innsigelsen er tatt til etterretning ved at presisering er gjort i både arealformål og bestemmelser.  Innsigelsen er derfor trukket i brev av 01.10.2013 fra Fylkesmannen i Østfold.
2. Østfold fylkeskommune, datert 26.08.2013	1. De mener at arealformålsendring og rammene for planen er endret. De mener derfor reguleringsplanen burde vært varslet på nytt.	Kommunen anser at en manglende presisering i bestemmelser om forbud mot etablering av kjøpesentre i planområdet er noe misforstått av fylkeskommunen. Det står i planbeskrivelsen, s. 8, at planfremmer anser at det er mindre aktuelt med handel for allmennheten så langt inne i industriområdet. Planens arealformål og intensjon er i hovedsak lik det forrige planforslaget, men for å unngå misforståelser og tvetydighet er

		forretning og tjenesteyting tatt ut av plankartet og en presisering er foretatt i bestemmelsene.
	2. I fylkesplanen er planområdet en del av et område markert som "2d", et regionalt næringsområde. Viser til næringsplanen for Indre Østfold, der det står at Sletta "skal utvikles til å bli regionens område for tjenester og logistikk knyttet opp mot grensepasseringer, samt plasskrevende handel". Viser videre til kjøpesenterbestemmelsen i fylkesplanens punkt 5.9, og at Sletta i fylkesplanen ikke er definert som avlastningsområde for handel med plasskrevende varer. Bruksarealet for forretningsfunksjonene i planforslaget må begrenses til 3000 m <sup>2</sup> .	Punktene er tatt til etterretning og innarbeidet i det reviderte planforslaget som legges fram til sluttbehandling. Vi viser til vår kommentar til punkt 1 og 3.
	3. De mener at planområdet i kommunedelplanens arealdel 2007-2019 er avsatt til industri.	Det er i kommunedelplan Ørje 2007-2019 som er gjeldende overordnet plan, at området er avsatt til industri. Kommuneplanen er eldre. Vi viser til beskrivelse av dette i planbeskrivelsen som var på høring.
	4. Fylkeskommunen leser planforslaget slik at det åpnes for utbygging over 15 000 m <sup>2</sup> og til %BYA=65% til kjøpesenter og med arealformål i strid med gjeldende kommuneplan. De mener derfor at planforslaget skal konsekvensutredes. De påpeker at kjøpesenterbestemmelsen gjelder. De mener videre at det mangler en vurdering av handel i planområdet kontra i sentrum av Ørje. De omtaler plasskrevende handel og "big-box"-konsepter.	Viser til vår kommentar til punkt 3 over, om kommunedelplan. Planens hovedformål, punkt 1, er endret slik at salg utgår. Videre er arealformål endret, og det er foretatt presisering av utbygging ifht. formål, herunder handel. Utbygging av planområdet er konsekvensutredet i overordnet plan, kommunedelplan Ørje 2007-2019. Videre er arealet for utbygging redusert med ca. 8 dekar sammenlignet med planforslaget som var på høring i 2010. I 2010 krevde ikke ØFK konsekvensutredning. Forskrift om konsekvensutredninger ble fastsatt i 2009, og kommunen kan ikke se at det er forskjeller i planforslagene i 2010 og det reviderte per september 2013 som tilsier ulik vurdering av dette. Vi

		viser videre til konsekvensutredning til gjeldende kommunedelplan. Videre påpeker vi at planområdet er redusert i forhold til det som avsatt til industri i kommunedelplanen. Arealformål er endret slik at det i godt samsvar med kommunedelplanen. Det tillates ikke forretningsareal over 3000 m <sup>2</sup> , og punkt 1 og 4.1.2 i planbestemmelsene er endret for å presisere og begrense forretningsarealet. Detaljhandel knyttes videre mye til egenproduserte produkter i bestemmelsene.
	5. De har ingen merknader til at det reviderte høringsforslaget er endret til detaljreguleringsplan som åpner for at det gis rammetillatelse for de ulike delfeltene her for seg eller samtidig.	Tas til etterretning.
	6. Fylkeskonservator uttaler at det er foretatt tilstrekkelige arkeologiske registreringer. Ingen funn ble gjort. Det kan likevel være automatisk fredede kulturminner i grunnen, og Fylkeskonservator synes det er positivt at meldeplikten er tatt inn i planbestemmelsene.	Tas til etterretning.
	7. ØFK fremmer innsigelse knyttet til at planforslaget er i strid med kjøpesenterbestemmelsen. ØFK etterlyser også en konsekvensutredning, der også temaet handel i forhold til sentrum og i planområdet beskrives og vurderes. Planbestemmelsene må fastslå hvilken type handel det åpnes for, og hvilke begrensninger som gjelder.	Innsigelsen er tatt til etterretning ved at presisering er gjort i både arealformål og bestemmelser. Vi viser spesielt til vår kommentar av punkt 1 og 4 over.  Innsigelsen er trukket i brev av 09.09.2013 fra Østfold fylkeskommune.
3. Statens vegvesen, datert 10.07.2013	1. Vegvesenet har ingen merknader i saken.	Tas til etterretning.
	2. Når det gjelder trafikale forhold, så vil det bli ivare tatt gjennom ny reguleringsplan for E18 på denne strekningen.	Reguleringsplan for ny E18 er vedtatt, og ny avkjørsel inngår der til Sletta industriområde utenfor planområdet til Sletta industriområde Nord.

**Vurdering:**

Merknadene i høringsuttalelsene gjelder først og fremst handelsvirksomhet og areal for handel. Dette skyldes ikke at planfremmer har hatt intensjon om etablering om kjøpesenter. Dette fremgikk ikke tydelig av planforslaget, og planforslaget er derfor endret på dette punkt. I revidering av høringsforslaget er arealformålet endret til næringsbebyggelse. I bestemmelsene er dette begrenset til kontor, industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Formålskapitlet i planbestemmelsene er endret slik at ikke salg inngår som en del av hovedhensikten. Videre er det i planbestemmelsene primært knyttet egenproduksjon til forretning og tjenesteyting i planområdet, og arealet for forretning og tjenesteyting er begrenset til 3000 m<sup>2</sup>. Videre er det tydeliggjort ved at bestemmelsene påpeker at kjøpesenter ikke tillates etablert. I planbeskrivelsen kapittel 5.7 er forholdet til arealbruk og Ørje sentrum er eksempel på aktuell handelsvirksomhet beskrevet. Det mer komplekse forhold rundt beregning av areal for handel og type næringsvirksomhet i området må overlates til skjønn innenfor de gitte rammene i planen og tilhørende bestemmelser.

Kommunes vurdering er at planforslaget er i tråd med overordnede planer og føringer samt kommunens ønsker.

Om plan- og miljøutvalget vedtar rådmannens innstilling, går saken til kommunestyret for endelig godkjenning. Etter kommunestyrets godkjenning blir vedtaket kunngjort, og berørte parter gjøres kjent med vedtaket med klagefrist minimum 3 uker.

**Konklusjon:**

Rådmannen anser at forslag til detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr 232 og del av gnr. 94 bnr. 149, kan egengodkjennes.

**Vedlegg**

1. Planbeskrivelse for detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr. 232 og del av gnr. 94 bnr. 149. Datert 24.09.2013.
2. Detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr. 232 og del av gnr. 94 bnr. 149. Datert 16.09.2013.
3. Bestemmelser for detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr. 232 og del av gnr. 94 bnr. 149. Datert 13.09.2013.
4. Kopi av uttalelser til det offentlige ettersynet og høringen og vedr. innsigelser (kun tilgjengelig på Servicetorget)



## Forslag til Lokal forskrift om tømning av slam fra private avløpsanlegg i Marker kommune

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
56/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Vedlagte forslag til "Lokal forskrift om tømning av slam fra private avløpsanlegg i Marker kommune" sendes ut på offentlig høring i 4 uker, i henhold til Forvaltningsloven § 37.

### Sammendrag:

Kommunen skal i henhold til Forurensningsloven § 26 sørge for tømning av slam fra slamavskillere. Gjennom Forurensningsloven § 30 har kommunen hjemmel til å lage lokal forskrift for slamtømming.

Forskriftsforslaget gjelder for alle eiendommer som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett og som har utslipp av avløpsvann til tett tank, grunn eller vassdrag. Den omfatter bolighus, fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet og lignende virksomhet. Ved å lage en mer detaljert, ny lokal forskrift, vil det bli enklere å følge opp brudd og overtramp, samt sikre lik behandling.

### Bakgrunn:

Marker kommune vedtok i kommunestyret 16.06.1992 *Forskrift for tømning av slamavskillere m.v. i Marker kommune*. Denne Forskriften ble aldri kunngjort riktig, og er således ikke gjeldende. Kommunen må derfor vedta ny lokal forskrift.

Det har i stor grad vært forurensningsloven og forurensningsforskriftens bestemmelser som har vært benyttet der hvor det har vært iverksatt tiltak grunnet overtramp som følge av forurensning av slam. Dette medfører til dels brev med henvisning til mange paragrafer i sentrale lover og forskrifter, noe som ofte kan være vanskelig å forstå.

Tvungen kommunal tømmeordning for slam har, etter at den ble innført gjennom forskrift 16. juni 1992, ikke fungert optimalt med tanke på sikker drift og for å unngå forurensning fra spredt avløpsanlegg. Mye har skjedd i løpet av de 20 årene både med hensyn på nasjonale og lokale forskrifter etter forurensningsloven. Nye anleggstyper er kommet på markedet og påfølgende nye krav til drift og vedlikehold. Det er derfor viktig at en ny forskrift ivaretar økt fokus på drift og vedlikehold i samsvar med Marker kommunes målsetting om opprydding og sanering av avløpsanlegg i spredt bebyggelse.

Forskriften fra 1992 la kun opp til en minimumstømming der anleggseier har ansvar for selv å bestille nødvendig tømminger utover dette. Erfaringen med denne ordningen er at man får en situasjon der et betydelig antall anlegg forurensner nærmiljøet. Svært ofte handler dette om en anleggseier som både bevisst og ubevisst forsømmer sin plikt til å unngå forurensning. I en deltilfeller skjer overtramp som følge av muligheten for å spare driftskostnader/tømmekostnader.



Tett tank som har rent over, og hvor eier tømmer selv. Foto:SSIØ

*Lokal forskrift for tømming av slam fra private avløpsanlegg* har som formål å sikre en miljøkvalitet ved private avløpsanlegg slik at forurensning ikke fører til helseskade, går ut over trivsel eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse. Det vil bli økt fokus på drift og vedlikehold og kommunen tar en mer aktiv rolle i samarbeid med anleggseier og renovatør. Eksempler på dette kan være tømmefrekvens og behovsprøvd tømming. Kontroll med antall tømminger er et godt verktøy for å finne ut om et anlegg behøver vedlikehold, eller bestemme at en eiendom skal ha hyppigere enn årlig tømming(tømmefrekvens).

Kommunen vil kunne vedta behovsprøvd tømming, (færre enn årlig) f.eks. for minirensanlegg for enkelteiendommer, dersom dette er dokumentert nødvendig for at renskrav skal oppnås.

Det vil også være lettere for kommunen som forurensningsmyndighet å håndtere overtramp og brudd på forurensningsloven når en har en lokal forskrift som er mer konkret i bestemmelsene.

Det er definert bomtur og ekstratur for på sikt å gi muligheten til et differensiert gebyrregulativ i forhold til praktiske problemer ved tømming. Gebyr for tjenesten skal dekke de faktiske kostnadene.

Tømmerutine er et verktøy for å redusere muligheten for at anlegg skal forurense utilsiktet. Kommunen tar mer ansvar for at anlegg følges opp i samsvar med formål om vern av vann og vassdrag. Ordningen skal være økonomisk fordelaktig for alle parter ved at anleggseier betaler etter fremforhandlet gebyrregulativ, slamrenovatør har mer forutsigbarhet i planlegging av sine ruter og kommunen forenkler kontroll og fakturering.

Bioforsk har anbefalt at tetthetskontroll innføres for å unngå misbruk av tette tanker.

Ordningen vil fjerne muligheten for økonomisk gevinst ved for eksempel å slå hull i tanken for å redusere antall tømminger. Samtidig vil en slik kontroll medføre økt fokus på anleggseiers plikt til å unngå forurensning og være en rutinemessig informasjonskanal for opplysning og dialog.

De fleste Indre Østfold kommunene har allerede vedtatt egne lokale forskrifter for tømming av slam. Likelydende forslag til *Lokal forskrift om tømming av slam fra private avløpsanlegg i Marker kommune* skal også til behandling i Aremark og Rømskog kommuner.

**Konklusjon:**

Administrasjonen fremlegger utkast til *Lokal forskrift for tømming av slam fra private avløpsanlegg* til vedtak for gjennomføring av høringsrunde.

**Vedlegg:**

Forslag til ny *Lokal forskrift om tømming av slam fra private avløpsanlegg i Marker kommune*





## Søknad om endring av tillatelse. Tilbygg og ombygging av bolighus. Gnr 56 bnr 1- Rødenes gård.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
57/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om endring av tillatelse for ombygging av bolighus på gnr 56 bnr 1 Prestegården datert 26.08.2013, avslås og tidligere vedtak 07.06.2011, sak 42/11 må etterfølges.

### Sammendrag:

Det er mottatt en søknad om endring av tidligere tiltak hvor plan- og miljøutvalget krevde endring av en ombygging av bolighus, dette delvis ihht fylkeskonservatorens uttalelse. Kommuneadministrasjonen foreslår etter å ha forelagt søknaden for Fylkeskonservatoren, at søknad om endring avslås.

### Saksopplysninger:

Det foreligger ny søknad fra Sigurd Tunskaug for å fravike krav til endring av bolighus ved Rødenes prestegård/Rødenes kirke. Bygningsmessige arbeider som utført uten søknad til kommunen var i strid med plangrunnlaget, og plan- og miljøutvalget vedtok den 09.03.2010 sak 5/10 bla at takopplettet må ha ytterkledning som resten av huset i loddrette sidevegger. Taket må tilpasses dette i en god utførelse som resten av huset. I dette vedtaket ble det krevd at vinduene i 2 etasje på endevegg mot øst må endres, de ytterste vinduene med skråkant øverst fjernes, og erstattes med ytterkledning som resten av huset. Hele huset må ha samme type kvadratiske vinduer.

Balkongen på 2 etasje kan beholdes under forutsetning av at huset har en hvit/lysgrå farge. Dette i strid med Fylkeskonservatoren som ønsker at balkongen reduseres til det halve.

Det ble gitt forlenget frist for å sendes inn søknad om tiltak til kommunen. I kommunens behandling av søknad om tillatelse til tiltak den 07.06.2011 sak 42/11, ble det vilkårene i vedtaket opprettholdt.

Eier Sigurd Tunskaug sier i sin nye søknad datert 26.08.2013 at punktet i tidligere vedtak hvor det kreves at takopplettet har samme ytterkledning som resten av bygningen og loddrette sidevegger, søkes fjernet. Takopplettet ønskes beholdt som det er oppført, med taksteinsklede skrå sidekanter. Endringen av vinduene i østvegg etterfølges og vinduene med skråkant vil bli etterfulgt og alle andre vilkår i vedtaket. Det er vanskelig å bygge opplettet smalere pga

takkonstruksjon, og dårlig arkitektur når det blir for bredt, som er årsaken til at tidligere tillatelse ønskes endret. Dette var ikke klart tidligere, men er nå kommet fram under forberedelse av bygningstiltaket av Karl Erik Pettersen. Kostnaden til ombyggingen er også en årsak til søknaden.

Fylkeskonservatoren er kontaktet vedrørende den nye endringssøknaden og de tillater ikke at tidligere vilkår fravikes.

I tidligere befaring med fylkeskonservatoren 24.02.2009 ref 2010/149-4194/2010 , ble det anbefalt følgende endringer:

- Hele huset males i hvitt, evt med lys grått listverk.
- De skrå vinduene på sidene i 2 etasje fjernes og paneles.
- Sideveggene på oppløftet i 2 etasje gjøres loddrette.
- Verandaen i 2 etasje reduseres til halv dybde av det nåværende.
- Terrassen i 1 etasje kan beholdes, men det må foretas beplantning som skjuler rekkverket mest mulig.

### **Vurdering:**

Tidligere vedtak ble aldri påklaget til Fylkesmannen verken av tiltakshaver eller Fylkeskonservatoren. Det er derfor vanskelig å endre tidligere vedtak, det må bli til Fylkeskonservatoren på nytt, og det er vanskelig å forsvare ett endret vedtak i en klagesak.

Området er regulert til spesialområde kulturvern, og bestemmelsen sier at ved byggearbeider skal forholdet til det kulturhistoriske miljøet på stedet særlig hensyntas. (Området er ikke i spesialområde bevaring som kirken befinner seg i.)

Det ble i tidligere behandling gitt fritak fra noen krav fra Fylkeskonservatoren. Verandaen til 2 etasje ble tillatt beholdt som den er oppført og må ikke reduseres til det halve i dybde. Det vil være vanskelig å motsi fylkeskonservatoren ytterligere i denne saken, når tiltaket er behandlet feil og de i tidligere behandling tilpasset seg mye pga manglende søknad på forhånd.

Takopplettet som det er utført med skrå taksteinkledte sidekanter på takopplettet er ikke vanlig byggestil for eldre trehus i Marker.

Rette sidekanter med panel/ytterkledning som resten av bygningen gir ett mer markert opplett, og en bedre tilpassing til eldre trehusbebyggelse lokalt i Marker, enn opplettet som det er oppført.

Selv om ikke opplettet vil utgjøre 1/3 av hele takflaten ønskes endringen utført. Det kan ikke overstige bredden på verandaen. Sideveggene på takopplettet må være loddrette og ha ytterkledningen som resten av bolighuset.

**Konklusjon:**

Det anses at søknad om endring må avslås og bygningen må endres ihht gjeldende vedtak, så takopplettet får loddrette sidevegger med kledning som resten av huset.

**Vedlegg:**

Søknad om endring av tidligere tillatelse dat 26.08.2013.

Bilde av eksisterende

Skisse/tegning av endret takopplett.



## Høgås og Elgåsen vindkraftverk - Høring

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
58/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### Rådmannens forslag til innstilling:

Marker kommune stiller seg positiv til den forslåtte traseen for nettilknytning og vil inngå nødvendige avtaler med Hafslund, dersom det sentralt fattes vedtak som medfører utbygging av vindkraft i Marker.

### Sammendrag:

Marker kommunestyret har tidligere gitt sin uttalelse til Eon's søknad om utbygging av vindkraft i kommunen. Kommunen avga en negativ uttalelse. NVE har imidlertid vedtaksrett i saken, og kommunen valgte derfor å anbefale noen forutsetninger for et eventuelt positivt vedtak i NVE.

NVE har i brev til Eon bedt om tilleggsutredning i forhold til noen av områdene som det ble bedt om mer informasjon på. NVE ba også om at det ble sett på mulighetene for å legge nettilknytningen i jordkabel inn i Ørje.

Marker kommunestyre hadde på sitt forrige møte tilleggsutredningene til uttalelse, mens det som nå foreligger er et alternativ for nettilknytning der deler av strekningen er lagt i bakken.

### Bakgrunn:

Søknaden om etablering av vindkraft i kommunen vår har skapt et stort engasjement, både for og i mot. Etter en bredt anlagt prosess fattet kommunestyret følgende vedtak:

*"Etter en samlet vurdering tilrår Marker kommune at det ikke gis konsesjon for ovennevnte vindkraftverk/nettilknytning i Marker kommune.*

*Dersom det allikevel skulle vurderes å gi konsesjon viser vi til rådmannens forslag 2a til e samt til punktene 3,4 og 5.*

#### Punkt 2.f

*Det må foreligge økonomiske garantier for en kompensasjon for kommunens inntekt som Eiendomsskatt dersom denne endres eller faller bort gjennom driftstiden.*

#### Punkt 6

*Vindmøllenes rotasjon og bladposisjon skal være synkronisert for hele parken i normal drift.*

Punkt 7

*Vindturbinene skal utstyres med intensitetsregulerte og behovsorienterte hinderlys. Dersom behovsorienterte hinderlys ikke er godkjent før byggstart skal dette provisjoneres for.”*

Punktene i rådmannens forslag som det henvises til i vedtaket er:

2. *Før det kan tas endelig stilling til konsesjon til Høgås og Joarknattenen vindkraft, vil Marker kommune kreve nærmere utredning og klargjøring vedrørende:
 
  - a. *Naturmangfold. Kunnskapen om naturmangfoldet i de aktuelle områdene er ikke tilfredsstillende. Konsekvensutredningen er her svært mangelfull og kan ikke forsvares mht omfanget av det planlagte naturinngrepet.*
  - b. *Kulturminner og kulturmiljøer. Det er ikke foretatt god nok vurdering av mulige konflikter mellom kulturminner og inngrep. Det foreligger ingen fullgod faglig vurdering mht slike konflikter før det er foretatt arkeologiske registreringer.*
  - c. *Økonomisk garanti. Det bør foreligge klar garanti for istandsetting av områder etter at vindkraftanlegget er tatt ned.*
  - d. *Betydningen for det lokale reiselivet og dets utviklingsmuligheter, spesielt sett i forhold til arbeidet med Regionalpark Haldenkanalen og Haldenkanalen som et vernet vassdrag.*
  - e. *Antall turbiner og plassering. De fire vestligste turbinene i Høgås kan medføre store negative konsekvenser for Stormosen. Det bør derfor vurderes nærmere konsekvens om disse ikke blir etablert. Videre bør det vurderes konsekvens av å ikke etablere de tre nordligste turbinene i Joarknattenen – jfr. her også Marker kommune sin innstilling til regional plan for vindkraft.**
  
3. *Marker kommune krever at eventuelle tilførselslinjer fra vindparkene til Ørje transformatorstasjon legges i jordkabel. Fra Høgås og Joarknattenen bør nettilknytningen koordineres med utbyggingen av ny E 18 og legges som jordkabel langs ny eller gammel veitrase. Sekundært må en eventuell luftlinje følge den nye E 18 traseen fram til Ørje sentrum / bebyggelsen og legges i jordkabel derfra og inn til Ørje transformatorstasjon.*

*Et koblingsanlegg ved Ørje transformatorstasjon må bygges så lite arealkrevende som mulig. Marker kommune ønsker ikke å avstå arealer i dette området.*
  
4. *NVE må stille krav om miljøoppfølgingsprogram og avfallsplan i tillegg til den pålagte beredskapsplanen.*
  
5. *Ved en eventuell konsesjon forutsettes det at NVE stiller krav om en samfunnspakke som sier noe om hvordan utbygger kan kompensere ulemper som følger av utbyggingen for blant annet idrettslag og uorganisert friluftsliv*

NVE har på bakgrunn av de innkomne uttalelsene bedt Eon as om tilleggsutredninger i henhold til følgende:

- *Det skal utarbeides en fremstilling av hvor masseuttak/-deponi skal foregå og hvor eventuelt mellomlagring av turbinkomponenter skal skje for de tre planområdene. Massetak/-deponi skal fremstilles på kart.*

- *NVE vil be om at det vurderes å søke om nettilknytning for Høgås og Joarknatten med inntil 2 km med kabel inn mot Ørje transformatorstasjon.*
- *Det skal redegjøres kort for kunnskapsstatus vedrørende mulige virkninger av lavfrekvent støy fra vindkraftverk.*
- *På svensk side skal det vurderes hvordan støy fra vindkraftverket kan påvirke helårs- og fritidsboliger og friluftsliv. Det skal utarbeides støysonekart for vindkraftverket som viser utbredelse av støy med medvind fra alle retninger. Bebyggelse med beregnet støynivå over  $L_{den} = 40$  dB skal angis på kartet. Presentasjonen må gjerne skrives slik at tiltakets støyvirkninger også kan vurderes mot svenske retningslinjer.*
- *Det skal vurderes hvorvidt skyggekast fra vindturbinene kan få virkninger for bebyggelse og friluftsliv på svensk side. Det skal utarbeides et kart som viser faktisk skyggekastbelastning for berørte helårs- og fritidsboliger på svensk side. Tidspunkt og varighet skal oppgis.*
- *Det skal utarbeides inntil 4 nye visualiseringer fra svensk side. Visualiseringene skal vise virkninger for DANO området, innsjø- og kanalsystemet tilknyttet Foxen og Stora Le, viktige kultur- og naturverdier i tiltakets influenssone og fra tettsteder på svensk side. For innspill til visualiseringspunkter vises det til vedlagte høringsuttalelse fra Länsstyrelsen i Varmland datert 15.03.2012. NVE anbefaler også at tiltakshaver velger visualiseringspunkter i samråd med Årjäng kommune. Visualiseringene skal også gi en fremstilling av samlede visuelle virkninger med det planlagte vindkraftverket på Hån.*
- *Det skal utarbeides et kart som viser tiltakets synlighet i Sverige*
- *Når det gjelder naturmangfold skal det redgjøres for artsinventaret og mulige virkninger for rødlistearter fugler i influenssonen på svensk side (inntil 1 km).*

Det foreligger besvarelse fra Sveco på de spørsmål som er reist fra NVE, og disse ble behandlet på forrige kommunestyremøte, som tok de nye opplysningene til orientering.

Med hensyn til nettilknytningene foreligger det nå søknad til behandling. Det har vært eget møte mellom kommunen, Hafslund, Eon og Sveco om jordkabelføringen. På møtet ble det presentert to alternativer

1. luftstrekke syd for Ørje sentrum med jordkabel fra Torp til kraftstasjonen via Bommen
2. luftstrekke til Sletta med jordkabel langs med ny sidevei som skal bygges og gjennom sentrum til kraftstasjonen

I møtet ble alternativ 1 forkastet på grunn av at denne traseen medførte luftstrekke i nærhet av Gjølssjøen og større grad av synlighet i Ørje. Det var enighet om at alternativ 2 var å foretrekke dersom det skulle søkes.

Hafslund opplyste i møtet at de var pliktig til i første omgang å søke det billigste alternativet og at jordkabel derfor ikke var omsøkt. Eon opplyste at de i stor grad fulgte anbefalingen fra Hafslund, men måtte ta en økonomisk vurdering dersom alternativet med jordkabel ble valgt.

E On Vind opplyser nå at de etter en samlet vurdering, og med bakgrunn i lokalbefolkningen og Marker kommunes syn på luftlinje inn mot Ørje sentrum, har valgt å omsøke jordkabel som et nettilknytningsalternativ for Høgås og Joarknatten vindkraftverk.

I samarbeid med Hafslund Nett har E.ON Vind funnet en løsning som man vil supplere tidligere innsendte konsesjonssøknad med. Dette for at vindkraftverket bedre skal kunne tilpasses kommunens og lokalbefolkningens synspunkter. Hafslund Nett har tilknytningsplikt for de omsøkte vindkraftverkene i Marker kommune, og de er derfor ansvarlig søker og eier av nettet. 30.september 2013 søkte Hafslund Nett konsesjon om et ytterligere nettilknytningsalternativ for Høgås og Joarknatten vindkraftverk. Alternativet inkluderer en delstrekning med jordkabel de siste to kilometerne inn til Ørje transformatorstasjon. Jordkabelen omsøkes lagt i fortauet langs ny kommunal vei som planlegges bygd. Luftstrekkingen som skal benyttes er av samme type som Hafslund har benyttet på strekningen vest for Ørje.

E.On skriver i forhold til anmodningen om en samordnet utbygging med E18:

*"I høringsprosessen har flere aktører foreslått at nettilknytningsledningen burde kables i traseen tilhørende nye E18 som planlegges bygd gjennom Ørje. E.ON Vind har vært i kontakt med Statens Vegvesen for å diskutere mulighetene, men de har dessverre vært avvisende til forslaget om å plassere kablene i veigrøfta langs nye E18. Det vises til § 32 i Vegloven som sier at jordkabel ikke kan legges nærmere enn 3 m fra vegkant på offentlig vei uten tillatelse fra veieier. Reglene i § 32 gjelder også dersom annet lovverk sier noe annet.*

*Dette innebærer at veieier har innsigelsesrett mot legging av kabel langs deres veier. Å legge kablene under E18 er et annet alternativ som har blitt diskutert med Statens Vegvesen. Men dette vil heller ikke kunne realiseres, da det ved behov for tilkomst og reparasjoner på jordkabelen vil kunne medføre gravearbeid på E18.*

*Det omsøkte kabelalternativet, vil gå langs kommunale veier. Det er de samme krav til veirettigheter langs kommuneveien som langs E18, som vil innebære at man må komme til enighet med Marker kommune, rettighetshaver for kommunale veier, dersom jordkabel skal kunne vær et alternativ."*



Figur 1-2 Jordkabeltrase (vist i større format i vedlegg 1.2)

I forhold til transformatorstasjonen på Ørje opplyses det i søknaden:

*”Den beskrevne ledningstraseen utløser behov for tiltak i Ørje transformatorstasjon. Tiltakshaver ser for seg å etablere et hus med et Gassisolert koblingsanlegg ved siden av Eksisterende transformatorer som vist i planskissen under. I tillegg må det gjøres noen mindre forsterkninger i bakenforliggende nett.”*

Dette betyr at Hafslund Nett imøtekommer Marker kommunes krav om å bygge et så lite plasskrevende anlegg som mulig ved transformatorstasjonen i Ørje.

### Vurdering:

E.ON Vind søkte i desember 2012 konsesjon for bygging og drift av tre vindkraftverk (Høgås, Elgås og Joarknatten) i Marker kommune i Østfold. Hafslund Nett (HN) som har plikt til å tilknytte ny produksjon omsøkte i januar 2013 nettilknytningsledningene for de tre vindkraftverkene. Sweco Norge utarbeidet konsekvensutredningen og konsesjonssøknadene på vegne av tiltakshaverne. I HNs konsesjonssøknad fra januar 2013 er flere alternative utbygningsskemasjoner for to av de tre omsøkte vindkraftverkene vurdert. Utbygging av alle 3 delområdene er ikke aktuelt på grunn av begrensninger i nettkapasitet. E.ON Vind prioriterer en felles utbygging av Høgås og Joarknatten med en felles transformatorstasjon mellom planområdene.

1. juni 2013 ba NVE om at det blir vurdert nettilknytningen for Høgås og Joarknatten med inntil 2 km jordkabel det siste stykket inn mot Ørje transformatorstasjon. Etter en samlet vurdering, har tiltakshaver valgt å omsøke et alternativ der luftledningstraseen forkortes og erstattes med jordkabel langs planlagt nytt og eksisterende vegnett

Marker kommunestyre har avgitt en uttalelse som fraråder utbygging av vindkraft i kommunen. Dette etter en samlet vurdering av de fordeler og ulemper som en utbygging medfører. Vedtaket ble imidlertid formulert slik at det ga noen føringer dersom sentrale



myndigheter på tross av kommunens uttalelse ga tillatelse til utbygging. Ett av disse vilkårene var knyttet til jordkabel.

På folkemøtene som ble arrangert i forbindelse med prosessen ble det fokusert mye på nettframføringen og de ulemper dette ville medføre for store deler av Ørje Sentrum, herunder idrettsanlegget på Bommen. Utbygger opplyser at de var pliktige til først å søke realisert billigste nettløsninger for så å vurdere andre løsninger dersom dette ikke førte frem. Dette er årsaken til at alternativet med jordkabel ikke ble fremmet ved første behandling, selv om kommunen tidligere hadde understreket denne forutsetningen.

Behandlingen av dette fremføringsalternativet medfører neppe noen omkamp om vindmølleutbygging i kommunen, men reduserer betraktelig en del av de ulemper som det ble fokusert på i forbindelse med nettilknytningen.

Utbygger har nå fulgt de anbefalingene vi i møtet har gitt og omsøkt den traseen som etter administrasjonens syn gir færrest ulemper. Det påpekes i søknaden at det ikke har vært mulig å komme til en løsning med Statens Vegvesen med hensyn til framføringen, men at det anbefales at det inngås avtale med kommunen som vil være eier av sideveiene. Årsakene til dette fremgår av vedlegget.

Kommunen signaliserte på møtet at vi som grunneier ikke vil motsette oss en slik avtale, dersom det blir fattet vedtak om utbygging. En antar at dette enkelt vil kunne samordnes med utbyggingen av sideveiene. Gjennom sentrum vil det måtte bli en del graving i eksisterende veier og gater, og det vil måtte finnes løsninger i forhold til vann og avløpsnett. En anser imidlertid ikke at dette vil være umulig å få til.

### **Konklusjon:**

Marker kommune stiller seg positiv til de endringer som nå er gjort i forhold til å erstatte luftstrek i sentrum med jordkabel, og vil dersom det fattes vedtak om utbygging kunne inngå de nødvendige avtaler med Hafslund Nett.

**Vedlegg:** Konesjonssøknad fra Hafslund nett  
Kommentarer til søknad fra E.On



## **Søknad fra Marker Sparebank om erverv av tilleggsareal samt fradling av områder. Gnr. 92 bnr. 32 - Marker Sparebank.**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
59/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Ørje sentrum/E-18 (1995), for å opprettholde eksisterende parkeringsplasser, og grøntbelte i regulert gang- og sykkelvei. Det forutsettes at adkomst til Ørje Kirke er sikret på annen måte.
2. Det godkjennes deling datert 19.07.2013 av tilleggsarealer ihht til vedlagt kart.
3. Søknad om kjøp av 600 m<sup>2</sup> av kommunens eiendom ihht kart godkjennes. Marker kommune får som deloppgjør 125 m<sup>2</sup> av bankens areal. Rådmannen gis fullmakt til å inngå avtale med banken.
4. Det må sendes inn søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning både fra Marker sparebank og Marker kommune. Det må sendes nabovarsel til eiere Fellesbygget 92/46-47 og Ørje Kirke 92/13.

### **Sammendrag:**

Marker Sparebank søker om tilleggsareal fra Marker kommune for mer parkeringsplass, dette pga av at fellesbygget har adkomst og parkering på bankens eiendom. Søknaden fremmes med forslag om at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen, og godkjenning av kjøp av tilleggsarealer.

### **Saksopplysninger:**

Det foreligger søknad om erverv av tilleggsareal samt fradeling av områder datert 19.07.2013. Søker er Marker Sparebank og det vises til tidligere avklaringsmøte med Marker kommune.

Arealet som kommunen må avgi er øst for fellesbygget og er benyttet til parkering for fellesbygget og Ørje Kirke. Kommunen vil få tilbake to arealer i øst mot 92/12 Brårudlia, og Ørje Kirke.

Marker Sparebank sier i sin søknad at de har reforhandlet en avtale som omfatter adkomst og parkering til Fellesbygget. Av hensyn til leietakerne er Fellesbygget opptatt av at de fortsatt får adkomst fra Storgata og parkeringsplasser på bankens eiendom, gnr 92 bnr 32. Marker Sparebank ønsker samtidig å disponere hele sitt areal ut mot Storgata, men det ønskes også å imøtekomme Fellesbyggets ønsker om adkomst og kundeparkering.

Vedlagt søknaden er en kartskisse hvor ca 600 m<sup>2</sup> kjøpes av Marker kommune, som får igjen to arealer på til sammen 125 m<sup>2</sup>. Banken vil benytte sitt nye areal til parkeringsplasser. Det vises til at det areal som kommunen får blir gangvei opp til Ørje Kirke. Det minnes om at banken asfalterte gangstien i 2010 som en del av en muntlig avtale med kommunen om makeskifte og opprydding av eiendomsgrensen.

Marker Sparebank mener at en opprydding i eiendomsgrensene vil være praktisk og forenkle prosessen ved en fremtidig endring av reguleringsplanen.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Ørje sentrum / E-18, 1995. Arealene vises i planen som kjørevei/parkeringsplass og friområde. Området bak Banken og Braarudlia vises som forretningsformål (blå farge). Det kan bli oppføres forretningsbebyggelse og kontorer med tilhørende parkeringsareal. I trafikkområder skal det anleggs kjørevei m/fortau, gang- og sykkelvei, og parkering. Friområder skal nyttes til park, det kan nyttes til sport og lek.

Det er ikke varslet naboer og det må varsles de berørte naboer, dvs Fellesbygget gnr 2 bnr 46 og 47 Fellelia, og Ørje kapel kirke gnr 92 bnr 13. Marker kommune behøver ikke nabovarsles, de er eier av areal som omfattes av tiltaket og ivaretas under behandlingen.

#### **Vurdering:**

At eksisterende parkeringsløsning mellom Marker Sparebank og virksomhetene i Fellesbygget opprettholdes anses som en fordel. Direkte adkomst fra Storgata til Fellesbygget gir en god og enkel adkomst dit. Dette kan ihht søknaden opprettholdes ved at Banken får parkeringsplass nede øst for Fellesbygget, med biladkomst via Nesveien.

Det er i dag anlagt gangvei opp til Ørje Kirke mellom Brårudlia og Banken. Den regulerte adkomsten bak banken behøver ikke å dekke dette. Det er i dag adkomst mellom parkeringsplassene øst for fellesbygget. Dagens grøntområde bak Banken mot parkeringen bak Fellesbygget kan opprettholdes, og det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan som viser gang- og sykkel vei mot kirken.

Eksisterende parkeringsplass befinner seg noe inn i regulert friområde, og anses at det kan gis dispensasjon for at dette kan opprettholdes.

#### **Konklusjon:**

Søknad om tilleggsarealer, som vist på kart med søknaden godkjennes. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for å opprettholde eksisterende parkeringsplasser, og grøntbelte i regulert gang og sykkelvei. Rådmannen gis fullmakt til inngå avtale med banken.

#### **Vedlegg:**

Søknad fra Marker Sparebank datert 19 juli 2013.

Kart/flyfoto med nye grenser inntegnet.

Utsnitt av reguleringsplan for området



## Dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje for ny boligtomt. GBnr.90 bnr 230 - Lyngveien.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
60/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje 2007, for endring av arealformål av gnr 90 bnr 230 og inntilliggende del av gnr 90 bnr 192, fra friområde til boligformål.
2. Det må sendes nabovarsel for dispensasjonen.
3. Tomten selges til Odd Halvorsrud for samme betingelser som tomter i Krogstadfeltet.
4. Marker kommune eier eiendommene og det tillates delt fra maks 18-20 m fra gnr 90 bnr 192 (tennisbanen) som tilleggsareal til 90/230.

### Sammendrag:

Det er mottatt søknad fra Odd Halvorsrud om kjøp a tomt fra kommunen i Lyngveien. Det ubebygde arealet vest for tennisbanen er i i Kommunedelplan for Ørje friområde. Det må derfor gis en dispensasjon fra plan før tomten kan selges.

Saken er en oppfølging av tidligere vedtak i kommunestyret der administrasjonen ble bedt om å se på mulige tomteområder i sentrum for fortett ing av bebyggelsen. Omskte tomt er en av de aktuelle tomtene.

### Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om kjøp av kommunens eiendom i Lyngveien for oppføring av ny enebolig.

Tiltaket omfattes ikke av noen reguleringsplan, området er uregulert.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje fra 2007. Arealet vises på plankartet med grønn farge, dvs som friområde.

Bestemmelsen til delplanen sier at friområder skal benyttes til idrettsanlegg, park eller grøntbelte. Innenfor friområde tillates mindre anlegg og bygninger bare når de tjerner dette bruks formålet.

For boligformål gjelder bla følgende:

Bestemmelsene til kommunedelplanen sier bla at det skal være god estetisk utforming av alle nye bygg, påbygg og tilbygg. Arkitektur, form, stiluttrykk, utvendige materialtype, vindusutforming og fargebruk skal harmonisere med omkringliggende vegetasjon, terreng og bebyggelses karakter. Utvendig bruk av materialer med sterk reflekterende eller kontrastdannende virkning tillates ikke.

Punkt 2.1.3 i bestemmelsene sier at ved utbygging i eksisterende boligområder kan det tillates garasjer med maksimal mønehøyde 5,5 m over ferdig planert terreng og maksimalt areal på 50 m<sup>2</sup>. Det bør tilstrebes samme arkitektoniske form og uttrykk som tilhørende bolig.

Det må utføres en endring av arealformålet for at området kan bebygges og selges som byggbar boligtomt.

Det er ikke sendt nabovarsel, og dette må gjøres før salget gjennomføres. Eventuelle nabomerknader må behandles av plan og miljøutvalget.

Gnr 90 bnr 230 er 30 m i nord-sør og ca 23 m bred. Hvis det legges til fra 18 til 20 m fra gnr 90 bnr 192 blir tomten over 40 m bred. Dette er etter kommunens erfaring gunstig for oppføring av ny boligbebyggelse. Arealet har i dag ingen anvendelse.

Hvis tomten bebygges, må det påregnes en utnyttning % BYA som omkringliggende boligbebyggelse, og en plassering som de to eksisterende bolighus i øst ved Lyngveien.

Alle krav til parkeringsplasser, lekeplassareal og andre relevante krav i kommunedelplanen må etterfølges.

#### **Vurdering:**

Det angjeldende arealet er i dag ikke benyttet til virksomheten på friområdet, dvs tennisbane og skøytebane. Det er heller ikke i kommunen kjent om at det kan bli behov for dette i framtiden. Arealet befinner seg som ett ubenyttet areal og uten tilknytning til det som benyttes som friområde. Det fremstår i dag som ustelt og bebyggelse vil gjøre helhetsbildet bedre.

Området er uregulert og å endre formålet i kommunedelplanen anses som en enkel sak når området forøvrig fra før er bolig som den nye tomten. Saken er også en oppfølging av tidligere vedtak om å se på arealer i sentrum for fortetting.

Området virker å være skogbevokst myr. Utbygger/kjøper må selv foreta de nødvendige grunnundersøkelser og det må fundamenteres for nybygg av godkjente foretak for ansvarsrett.

Gang og sykkelveien langs Haldenveien fører inn mot Lyngveien, før den kan lede både sør i Moveien til Haldenveien sørover mot Solstrand Terrasse, eller til idrettsanlegget på Bommen og bru/sti til Ørjetun, lysløypa og Fjellaområdet. Gang og sykkelveien er ca 2,5 m bred og den befinner 1-3 m fra veikanten, dvs det kreves ca 5 m. Dette bør vurderes ikke å inngå i ny tomt og selges. Tomtegrensen til boligene i vest er ca 2 m fra veikanten.

#### **Konklusjon:**

Når området er uregulert og det er ikke behov for å benytte dette til friområde, anses det at Kommunedelplanen kan endres fra friområde til boligformål. Arealet selges for samme vilkår som tomteareal på Krogstadfeltet, uten refusjon, men med dobbel tilknytningsavgift i henhold til gebyrregulativet.

#### **Vedlegg:**

Søknad om kjøp av tomt datert 30.07.2013.

Kartutsnitt kommunedelplan for Ørje.

Kart i 1:1000.



## Søknad om konsesjon - Nygård Gnr. 57 bnr. 4 og 9

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
61/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis Thor Arne Nygård konsesjon for erverv av eiendommen Nygård, G.nr/B.nr:57/4 og 9 i Marker kommune.

Det gis det en tidsbegrenset utsettelse på boplikten på eiendommen til 31.10.2018. Dette begrunnes med eiendommens husforhold, eiendommens størrelse og avkastningsevne.

### Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 07.08.13, mottatt av Marker kommune den 13.08.13. Søker er Thor Arne Nygård, Næridsrødveien 3, 1785 Halden. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Nygård, G.nr/B.nr:57/4 og 9 i Marker kommune.

### Bakgrunn:

Overdrager er Thorleif Karsten Nygård, 1870 Ørje.

Eiendommen Nygård ligger mellom Rakkestad og Faukerud inntil Rødenessjøen. Det er privat veg med gjennomgangstrafikk gjennom tunet. Avstanden til Ørje sentrum er ca 17 km. Bebyggelsen består av bolighus, stabbur og låve. Bolighuset behøver betydelig oppgradering for å nå dagens krav til standard. Stabbur og låve tilfredsstiller heller ikke dagens krav i landbruket.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 68 daa. Dette fordeler seg slik: 50 daa dyrket mark, 10 daa skog og 8 daa klassifisert som annet areal. Dyrket mark er bortleid. Taksten på eiendommen er utført av Grete Bjerke, Ytterås, 1870 Ørje. Taksten er satt til 700.000,-. Kjøpesummen er kr 0,-, da dette er en gave fra far til sønn.

Eiendommen skal erverves fra søkers far, men det må søkes konsesjon fordi søker ikke kan oppfylle boplikten på eiendommen etter konsesjonslovens § 5 annet ledd. Etter endring av konsesjonsloven i 2009 er det ikke mulighet for å søke om utsettelse eller fritak fra boplikt, og eier som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon.

Søker opplyser at han er bosatt i Halden, og trenger tid til å ta standpunkt til hvordan han skal innrette seg, og at bolighuset på eiendommen er i en slik forfatning at det kreves full restaurering. Som følge av dette søker han konsesjon og utsettelse av boplikten med 5-år fra eventuell konsesjon gis.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)

**Vurdering:**

Saken går etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

1. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.
2. Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.
3. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.
4. Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.
5. Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.

Punkt nr 1 og 4 gjelder ikke i sak der nær slekt eller odelsberretiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr 2, 3 og 5 bl.a annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende moment.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Ved erverv av konsesjonspliktig eiendom går ikke boplikt fram av lovens ordlyd, men kan settes som vilkår, jfr konsesjonslovens § 11. Det har vært vanlig praksis å sette vilkår om boplikt i 5-år. Vilkår kan settes når det etter en konkret vurdering finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på eiendommen selv. Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten kan være personlig når det anses nødvendig. Regelverket setter altså ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på eiendommen selv. Etter den nye konsesjonsloven skal det gjøres en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-2/2009 gitt retningslinjer for boplikt som konsesjonsvilkår.

I henhold til rundskrivet kan det fastsettes vilkår om personlig boplikt, hvis det er klart at dette ivaretar hensynet til stabil bosetting på eiendommen og i området for øvrig bedre enn om andre enn eieren bor på eiendommen. For å ivareta bosettingen på selve eiendommen kan dette anses like godt oppfylt ved bortleie av boligen, som at eier selv bebor den. I de fleste tilfeller er det en fordel at eiendommen bebos ved f.eks utleie, slik at noen kan føre det daglige tilsynet med bygningene på eiendommen. Søker opplyser at bolighuset på eiendommen krever full restaurering, dette bekreftes også i takstpapirene for eiendommen. Det er som nevnt også tillatt å vektlegge eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Dette er et småbruk hvor det meste av inntekten må hentes utenfor bruket, likeså er husforholdene slik at det ikke går an å flytte direkte inn i bolighuset uten omfattende oppgraderinger til dagens standard. Dette er momenter som teller for utsettelse på boplikt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Ervervet innebærer at eiendommen Nygård blir opprettholdt som et eget gårdsbruk. Jorda holdes i hevd ved utleie, og søker får mulighet til å drive med oppgradering av boligmassen på eiendommen.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Det er rimelig å anta at det ved utleie av dyrket mark fortsatt skal drives alminnelig landbruksdrift på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

### **Konklusjon:**

Saken er grundig vurdert opp mot gjeldende lovverk med tilhørende forskrifter, som opplistet under relevante bestemmelser. Med bakgrunn i dette gis søkeren konsesjon på eiendommen.

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon.
2. Følgebrev fra søker.
3. Gaveavtale med skjøte.
4. Takst på eiendommen.
5. Utskrift fra grunnboken.





## Søknad om dispensasjon for garasje med mønehøyde på 5,5 m i Mosebyneset. Gnr 20 bnr 71 - Snegelstien.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
62/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset 20.10.2006 (rev. 18.04. 2008), fra reguleringsbestemmelsenes krav til maksimal mønehøyde på 4,5 m § 5 punkt 4, dette for ny garasje på tomt 45 (gnr 20 bnr 71) med en mønehøyde på 5,5 m.

### Sammendrag:

I forbindelse med oppføring ny boligbebyggelse på boligtomt i Snegelstien på Mosebyneset ønskes det oppført frittliggende garasje med mønehøyde på 5,5 m, dvs 1 m høyere en det rereguleringsbestemmelsene tillater på 4,5 m. Søknad om dispensasjon fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

### Saksopplysninger:

Det foreligger søknad om dispensasjon for høyere mønehøyde på garasje enn det reguleringsbestemmelsene for Mosebyneset tillater.

Søker J. Westlie & Sønner AS ved Eivind Westlie søker om å overskride tillatt mønehøyde for garasje med 1 m, dvs en mønehøyde på 5,5 m.

Det søkes om å oppføre ny enebolig med tilhørende frittliggende garasje. Tiltaket er på tomt nr 45 på Mosebyneset, som er angitt til 1,2 mål.

Frittliggende garasje er 7 x 7 m, dvs på 49 kvm. Den har saltak og loft med målbart bruksareal. Garasjerommet har ett bruksareal på 46,24 m<sup>2</sup> og loftsrommet har ett bruksareal på 20,4 m<sup>2</sup>. Garasjebygget har utvendig trapp i nord som adkomst til loftsrommet.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset vedtatt 20.10.2006 og revidert 18.04.2008. Plankartet er delt i forskjellige områder B fra 1 til 24. Tiltaket er i område betegnet B 16 og § 4 og 5 i reguleringsbestemmelsen må etterfølges. Dvs bla at maksimal % BYA er 19 % av netto tomteareal. Det er krav til to biloppstillingsplasser og hver må regnes 18 m<sup>2</sup>. Med unntak av B 21 området sier bestemmelsene at maksimal mønehøyde er 7,5 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

Ved revidering i 2008 ble tillatt gesimshøyde for garasjer øket fra 4,0 til 4,5 m. Samtidig ble det fastsatt at for bygg med flate tak er gesimshøyden gjeldende for høyden på bygninger. For bygg med pulttak skal høyeste gesims tolkes som mønehøyde.

For garasjer sier bestemmelsene at carport/garasje kan bygges utenfor byggegrensen, og 8 m fra veimidt dersom den ligger vinkelrett på veien og 5 m hvis den ligger parallelt med veien. Garasjene i feltet kan maksimalt ha 50 kvm BYA hvor maks. gesimshøyde er lik 2,75 m og maks mønehøyde er lik 4,5 m.

I søknad om tillatelse til tiltak oppgis at utnyttingsgraden vil bli overholdt, den angis til 17,89 % BYA. Totalt beregnet bebygd areal for bolighus og garasje av søker er 215 m<sup>2</sup>. 1,11 % BYA utgjør for 1202 m<sup>2</sup> tomt, 13,3 m<sup>2</sup> bebyggelse, som tomten kan bebygges ytterligere.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke. Det er påført i opplysninger om nabovarsel at det søkes dispensasjon for garasje med mønehøyde på 5,5 m, 1 m høyere enn reguleringsplanen.

Det er ikke sendt nabovarsel til eier av gnr 20 bnr 65 Øyerstikkern 2, dette pga 12-15 m bredt regulert friområde mellom eiendommene.

Søknad om dispensasjon datert 27.09.2013 sier at det ønskes 5,5 meter mønehøyde pga ønske om lagringsplass på loft/garasje. De trenger lagringsplassen i garasjen pga bolighuset ikke har loft og lite lagringsplass.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever grunnlagt søknad, det kan settes vilkår for dispensasjon. Hvis bestemmelsene som det dispensers fra blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

## Vurdering

Administrasjonen anser det forhold at den nye garasjen får samme takvinkel som bolighuset, 36 grader, er en fordel for å kunne gi dispensasjon. Plan- og bygningsloven stiller i kapittel 29, krav til god arkitektonisk utforming og at tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter. Samme takvinkel og saltak på alle bygningene på tomten er en bra løsning.

Bolighuset er i to etasjer og har en mønehøyde på 7,5 m. 2 etasje har 3 soverom, loftstue, bad og garderobesrom (walk in closet). 1 etasje inneholder ett kombinert bod/vaskerom. Over andre etasje er det kun ett lite loftsrom, som innvendig til mønebjelke er 0,8 m høyt. Det anses at det kan være ett behov for mer bod og lagringsplass.

Loftsrommet i garasjen vil få ett bruksareal på 20,4 m<sup>2</sup>. Gulvflata er ca 28 m<sup>2</sup>.

Teknisk forskrift har i § 12.10 krav til minst 5 kvm bodplass for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m.

Større bod og lagringsplass kan ses på som en fordel for at det kan gis dispensasjon, nytteighet og total brukbarhet for eiendommen, bidrar til dette.

En dispensasjon for øket mønehøyde på garasje, anses å være enklere enn en dispensasjon fra tillatt bebygd areal. Dette fører også til at det vil også være noe ledig areal igjen i forhold til 19 % tomteutnytting.

Mønehøyden til bolighuset er på maks i plan, dvs 7,5 m, og garasje blir 2 m lavere enn dette.

Tomtens plassering i boligfeltet bidrar til at dispensasjon kan gis. Den befinner seg langt fra vannet, det er en åsrygg i nordvest, og området for øvrig er flatt.

**Konklusjon:**

Det anses å foreligge en overvekt av fordeler så det ihht § 19 i plan- og bygningsloven kan gis dispensasjon for overskridelse av tillatt mønehøyde for garasjer med 1 m.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 27 september 2013.

Tegninger av garasje

Tegninger av bolighuset, fasader.

Situasjonskart med plassering av bygningene

Reguleringsplan med relevante bestemmelser.