



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 06.10.2015  
**Tidspunkt:** 18:30

---

Forfall meldes på tlf 69810500 eller epost [post@marker.kommune.no](mailto:post@marker.kommune.no), som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

**Saksnr.**    **Arkivsaksnr.**  
**Innhold**

---

- |          |   |
|----------|---|
| PS 34/15 | 15/509<br><b>Godkjenning av protokoll</b>   |
| PS 35/15 | 15/509<br><b>Delegerte saker</b>  |
| PS 36/15 | 15/268<br><b>Samarbeidsavtale mellom Marker kommune og Marker idrettsråd</b>  |
| PS 37/15 | 10/713<br><b>Søknad om tillatelse for oppført midlertidig lagertelt ved Flexit AS. Gnr 90 bnr 249/137 - Flexvik 2.</b>                              |
| PS 38/15 | 12/390<br><b>Søknad om forlenget dispensasjon for to vindmålemaster ved Høgåsområdet. Gnr 99 bnr 10 Soby skog 2, og gnr 100 bnr 11 Søbyslora.</b>   |
| PS 39/15 | 13/56<br><b>Søknad om deling av landbrukseiendom ihht boligformål i kommunedelplan og arealdeelen av kommuneplan Gnr 28 bnr 5 - Ysterud Søndre.</b> |
| PS 40/15 | 15/326<br><b>Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF område for ny bilvei til to hytter. Gnr 118 bnr 8/53 - Eng.</b>             |
| PS 41/15 | 15/424<br><b>Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje over 50 kvm i Tyttebærstien 24 og 22. Gnr. 94 bnr 241.</b>                             |

- PS 42/15 15/458  
**Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje, for endring av industritomt til boligtomter. Gnr 91 bnr 221 - Skogbrynet ved Sølvveien.**
- PS 43/15 15/463  
**Søknad om midlertidig dispensasjon for oppføring av bod i Spjudnes hytteområde Gnr 112 bnr 88 - Neset.**
- PS 44/15 15/503  
**Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for oppføring av ny bolig i Abborsvingen 13, Mosebyneset Gnr 20 bnr 46.**

Gunnar Leren  
leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 34/15	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 06.10.2015
--------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møtet i Plan- og miljøutvalget 07.07.15 godkjennes.



## Delegerte saker

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
35/15	Plan- og miljøutvalget	06.10.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte vedtak på vedlagte lister tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saknr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	<b>Navn</b>			<b>Resultat</b>
	<b>Innhold</b>			
15/320	08.06.2015	DS 70/15	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 38/4
<b>Jan Vidar Kaaterud</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Konesjon på erverv av fast eiendom Gnr.38 Bnr.4</b>				
15/111	22.06.2015	DS 83/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 57/29
<b>Erik Krog Maskinservice</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr.57 Bnr.29, fritidseiendom - Sommerro</b>				
15/299	24.06.2015	DS 85/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 126/5
<b>Kjetil og Anne W. Horpestad</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Fradeling av ny boligtomt etter dispensasjon. Gnr 126 bnr 5 - Ytterbøl.</b>				
15/349	01.07.2015	DS 88/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 57/29
<b>Drammens Hus &amp; Hytter AS</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av fritidsbolig. Gnr. 57 bnr. 29 - Sommerro.</b>				
09/744	02.07.2015	DS 89/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 1/34
<b>Bjørn Fossum</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 1 bnr. 34 - Evenby</b>				
15/309	02.07.2015	DS 90/15	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR 110/2
<b>Øistad, Gjermund</b>				
<b>Tillatelse for nybygging av landbruksvei klasse 7, traktorvei, -Oldermyrveien. Gnr 110 Bnr 2</b>				
08/295	02.07.2015	DS 91/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 132/1
<b>Erik Krog Maskinservice</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, bolig Østre Grislingås, Gnr. 132 bnr. 1</b>				

09/54 02.07.2015 DS 92/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 59/21

**Erik Krog Maskinservice**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 59 bnr. 21, Steinhaug**

15/346 02.07.2015 DS 93/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 126/21

**Finn Henning Labråten**

**Melding om delegert vedtak - Søknad om tiltak for oppføring av nytt bolighus og garasje. Gnr. 126 bnr. 21/(5) - Ytterbøl.**

14/211 06.07.2015 DS 94/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 112/31

**Odin Miljø A/S**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak felles avløpsanlegg, Gnr. 112 bnr. 31 og GNR.112, BNR.23 (hytte)**

14/205 06.07.2015 DS 95/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 112/3

**Odin Miljø A/S**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 112 bnr. 3 - Stikle**

15/381 08.07.2015 DS 96/15 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 106/8

**Melding om delegert vedtak - Konesjon - Østli, Sandtorpveien 191 Gnr. 106 bnr. 8**

13/535 08.07.2015 DS 97/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 13/2

**Nils Ola Krog**

**Melding om delegert vedtak - endring av ansvarsrett UTF i forbindelse med utslippstillatelse, Gnr. 13 bnr. 2**

14/537 09.07.2015 DS 98/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/230

**Arkama AS**

**Melding om delegert vedtak - Søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeid, fundament, utstikking av bygg og utvendig va. Gnr 91 bnr 230 - Solbakkveien 11.**

15/374 10.07.2015 DS 99/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/40

**Trond Tøften**

**Melding om delegert vedtak - Søknad om til utvidelse av terrasse i Eikeliveien 26 Gnr 86 bnr 40 - Utsikten.**

15/382 10.07.2015 DS 100/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 85/113

**Johan Westlie & Sønner**

**Melding om delegert vedtak - Søknad om tilbygg av bolig i Festningsvn. 21. Gnr 86 bnr 113 - Sirius.**

15/232 03.08.2015 DS 101/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/28 m.fl.

**Multiconsult AS**

**Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for riving av bygg for ny E-18 med sideveier. Gnr./bnr 91/1, 92/28 m. fl, 94/16 m.fl., 96/3 og 97/17.**

15/380 10.08.2015 DS 102/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 109/1

**Østfold Byggprosjektering as**

**Utslippstillatelse mindre avløpsanlegg, Gnr. 109 bnr. 1, fritidsbolig - Øiestad**

08/840 11.08.2015 DS 103/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 34/15

**Erik Krog**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, GNR.34, BNR.15, Vestsiden skole**

14/207 11.08.2015 DS 104/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 112/9

**Grete og Øyvind Bjerke**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 112, Bnr. 9, Bjerkenes**

15/391 12.08.2015 DS 105/15 RÅD/PM/FINLIN

**Sølve Damli**

**Melding om delegert vedtak - Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg på bolighus. Gnr 115 Bnr 5 - Buerskogen.**

15/379 13.08.2015 DS 106/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 109/1

**Østfold Byggprosjektering as**

**Melding om delegert vedtak - Oppføring av ny fritidsbolig med adkomstvei. Gnr 109 bnr 1 - Øiestad.**

15/384 13.08.2015 DS 107/15 RÅD/PM/GROGAA NAVN 56/23

**Erik Krog Maskinservice**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg- Nordli, Gnr. 56 bnr. 23, Faukerudveien 62**

15/409 17.08.2015 DS 108/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/84  
**Eivind Westlie**  
**Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av enebolig. Gnr 92 bnr 84 - Braarudveien 84.**

12/696 18.08.2015 DS 109/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 82/11  
**Erik Krog Maskinservice**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 82 bnr. 11, Halvorsrudsetre**

08/772 18.08.2015 DS 110/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 111/38  
**Grete og Øyvind Bjerke**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 111, bnr. 38, Bjørkebo**

14/243 19.08.2015 DS 111/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 123/7  
**Grete og Øyvind Bjerke**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 123, Bnr. 7, Berget**

15/420 20.08.2015 DS 112/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 89/1  
**Øyvind Berger**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om tillatelse for tilbygg av driftsbygning med fjøs. Gnr 89 bnr 1 - Rød.**

15/406 26.08.2015 DS 113/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/1  
**Jens Oskar Olsen-Torp**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om tiltak for tilbygg av fjøs og ny landbruksgarasje. Gnr 91 bnr 1 - Torp.**

15/456 02.09.2015 DS 114/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/120  
**Klaus Goska**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om tiltak uten ansvarsrett for oppføring av garasje i Lilleveien 39. Gnr 90 bnr 120 - Vestvang.**

08/759 03.09.2015 DS 115/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 111/5  
**Raa Graveservice A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 111 bnr. 5 - felles anlegg for hus nr. 15 og 17**



08/759 04.09.2015 DS 116/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 111/5  
**Raa Graveservice A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak felles avløpsrenseanlegg, Gnr.11, bnr.5, hus nr. 13 og Gnr. 111 bnr. 39**

14/210 09.09.2015 DS 117/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 112/29  
**Marker Anlegg AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Knausen, Gnr. 112 bnr. 29, Stikleveien 209**

15/415 10.09.2015 DS 118/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/111  
**Astrid Helen og Else Karin Bunes**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om fradeling av to nye boligtomter. Gnr 90 bnr 111 -Sole 3.**

09/763 14.09.2015 DS 119/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 9/5  
**Per Østby Maskin og Graveservice**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Granberg, Østre Rødenesveien 1249, Gnr. 9 bnr. 5**

11/798 16.09.2015 DS 121/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 20/18  
**Stig Erik Granli**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr.20 Bnr.18 - Lillebo**

14/537 17.09.2015 DS 122/15 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/230  
**Ark Ama AS**  
**Igangsettingstillatelse for oppføring av bygning og resterende arbeider for ny enebolig. Gnr 91 bnr 230 - Solbakkveien 11.**

11/799 18.09.2015 DS 123/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 20/19  
**Granli Rør**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr.20 Bnr.19 - Bjørketun**

14/213 18.09.2015 DS 124/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 113/8  
**Odin Miljø AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Furulund Gnr. 113 bnr. 8**

14/214 22.09.2015 DS 125/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 113/13

**Odin Miljø AS**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Fossheim Gnr. 113 bnr. 13**

09/632 23.09.2015 DS 126/15 RÅD/PM/GROGAA GBNR 20/4

**Granli Rør**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Spernes, Gnr. 20 bnr. 4**



## Samarbeidsavtale mellom Marker kommune og Marker idrettsråd

---

<b>Saknr.:</b> 36/15	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 06.10.2015
-------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Samarbeidsavtale mellom Marker kommune og Marker Idrettsråd godkjennes.

### Sammendrag:

Beskrivelse av idrettsråd og rådets oppgaver:

- Et idrettsråd består av alle lagene som er medlemmer av Norges Idrettsforbund i kommunen.
- Idrettsrådet skal styrke idrettens rolle og rammevilkår i lokalsamfunnet og skal foreta prioriteringer på vegne av idrettslagene.
- Idrettsrådet skal dokumentere og synliggjøre idrettens lokale omfang samt utvikle og lokale idrettspolitiske handlingsprogram.
- Idrettsrådet skal være en møteplass og utviklingsarena mellom offentlig og frivillig virke.
- Idrettsrådet skal formidle anleggsbehov og fordeling av midler fra den statlige tilskuddsordningen til lokale lag og foreninger.

Oppsummert vil det si at idrettsrådet skal bidra til en helhetlig utvikling av idretten i kommunen og sikre et mangfoldig tilbud til medlemmene og befolkningen.

Marker Idrettsråd (MIR) har i et par års tid arbeidet med et utkast til en samarbeidsavtale mellom kommunen og idrettsrådet. Utkastet som følger vedlagt har vært til behandling hos alle foreninger som omfattes av avtalen.

Styret i MIR har fått fullmakt til å gå i dialog med Marker kommune for å diskutere fram en avtale som undertegnes av partene.

15. juni 2015 ble det avholdt møte mellom MIR og Marker kommune (MK), rådmannen, virksomhetsleder kultur og fritid samt styret i MIR var til stede. Det ble redegjort for bakgrunnen til møtet og det er ønsket at en avtale skal være på plass i løpet av høsten 2015.

Hovedtrekkene i den foreslåtte samarbeidsavtalen:

- Hensikten med avtalen er å styrke samspillet mellom MK og MIR ved å klargjøre viktige prinsipper og gjensidige krav og forventninger. Sikre bedre kontinuitet og forutsigbarhet for begge parter. Felles forståelse og respekt for hverandres synspunkter og arbeidsmåter
- Idretten og kommunen har felles verdier og mål for utvikling av idrett og fysisk aktivitet
- Idretten en viktig bidragsyter for å skape et levende lokalsamfunn, spesielt for barn og ungdom

- Viktig for idretten at kommunen har en positiv holdning til idrett og at partene i fellesskap for gode vilkår til idrettslige aktiviteter
- Saker fra lagene tilsluttet NIF til kommunen skal i prinsipp fremmes gjennom MIR
- Anvendelse av kommunale midler til anleggsinvesteringer, drift og disponering av kommunale anlegg og økonomisk støtte skal forelegges MIR for uttalelse
- Generell informasjon til idrettslagene fra MK skal også sendes MIR. Ved saker av stor prinsipiell betydning skal MIR være forhåndsorientert
- Medvirkningskalender; MIR og MK utarbeider en årskalender som sier noe om hvor og når MIR skal medvirke med innspill. Kalenderen følger MK's årshjul
- MIR skal delta i MK's planprosesser

De øvrige spesifiserte punktene finner man i vedlegg.

**Vurdering:**

Det er behov for å formalisere avtalen mellom MK og MIR slik at idrettslige spørsmål og vurderinger får den kvalitetssikring som er nødvendig innenfor planlegging av arealer og økonomi. Det er også ett stort behov for å sette faste møtetidspunkter mellom MK og MIR slik at prosesser blir ivaretatt. MK ved kultur/fritid anser avtalen som nødvendig for å ivareta ovennevnte punkter på en god måte.

De øvrige spesifiserte punktene finner man i vedlegg.

**Konklusjon:**

Samarbeidsavtale mellom Marker kommune og Marker Idrettsråd godkjennes.

**Vedlegg:**

Samarbeidsavtale mellom Marker kommune (MK) og Marker Idrettsråd (MIR)



## Søknad om tillatelse for oppført midlertidig lagertelt ved Flexit AS. Gnr 90 bnr 249/137 - Flexvik 2.

---

<b>Saksnr.:</b> 37/15	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 06.10.2015
--------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis ny midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Helgetjern øst, for ett bebygd areal på inntil 50 % (BYA) i ytterligere 5 år, og veianlegget for ny E-18 med sideveier er ferdig og ny eiendomsgrenser er endelig fastsatt.
2. Tidligere midlertidig godkjent lagertelt på eiendommen gnr 94 bnr 137, godkjennes i ytterligere 5 år med forbehold om plan og bygningsloven med forskrifter etterfølges. Tidligere godkjent ansvarsretter videreføres.
3. Merknader fra nabo i øst Helgetjern Borettslag tas delvis til følge ved at det kun gis ny midlertidig tillatelse i 5 år og at det må sendes nytt nabovarsel ved søknad om ytterligere forlengelse.
4. Det forutsettes av det er sikret tilstrekkelig parkeringsplass for virksomhetene.
5. Tillatelsen gis under forutsetning av at virksomheten i lagerteltet ikke påfører omgivelsene ulemper i form av sjenerende støy, lukt, røyk eller lignende.
6. Lagerteltet må ha en avdempet farge som harmonerer med omgivelsene, og gjør det minst mulig eksponert og fremtredende.
7. Midlertidig brukstillatelse kan gis administrativt av kommunen.

### Sammendrag:

Flexit as søker om å beholde ett midlertidig godkjent lagertelt ved Moseveien som det tidligere er gitt dispensasjon for av Plan og miljøutvalget 17.12.2010 sak 64/10.

Søknad om tillatelse og ny dispensasjon fremmes for Plan og miljøutvalget med forslag om at det pga nabomerknader og påbegynt veiprojekt med ny E-18 med sidevei kun gis ny midlertidig dispensasjon og tillatelse.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 94 bnr 137, Flexvik.  
Tiltakshaver: Flexit AS, Televeien 15, 1870 Ørje  
Ansvarlig søker: Arkitektlaget AS, postboks 611, 2204 Kongsvinger.

Det foreligger søknad fra Flexit AS for å beholde ett lagertelt beligge nord for industribygget ved Helgetjern. Det er tidligere gitt dispensasjon for U-grad og byggegrensen langs Moseveien. Industribygget til Flexit AS er på gnr 90 bnr 137 og 249.

Tiltaket omfatter ett lagertelt på 12 x 44 m, dvs 528 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Lageret er av metallgitter og utenpåliggende duk. Det har buet overside og grå farge.

Lagret befinner seg ved siden av ett annet tilsvarende lagertelt.

Eksisterende lagertelt i dette området ble første gang godkjent 1981 vest for industribygget, dette vedtaket var midlertidig. Det er senere i 1983 og 1995 godkjent flyttet og senest til dagens plassering i nord.

*Vedtak i Plan- og miljøutvalget - 07.12.2010 sak 64/10:*

- 1. Det gis midlertidig dispensasjon i 5 år fra reguleringsplan for Helgetjern øst, for plassering av ett 528 m<sup>2</sup> lagertelt på eiendommen gnr 94 bnr 137, ihht søknad datert 12.11.2010. Dispensasjon gis fra planbestemmelsenes krav til maks. U-grad på 0,35 for dette industriområdet, for ett prosent bebygd areal på 44 % (BYA) og en U-grad TU på 47 %, dette totalt for hele regulerings-området, inkludert telebygg og medregnet ledig bebyggelse på Øbilhall(Bussgarasje) ihht avtale. Det gis midlertidig dispensasjon i 5 år for plassering inntil regulert gang- og sykkelvei, dvs ca 2,5 m over regulert byggegrense i nord.*
- 2. Lagerteltet må fjernes av tiltakshaver innen tillatelsen er utløpt 07.12.2015, evt. må det sendes inn ny søknad for å beholde lagerteltet etter dette.*
- 3. Det forutsettes av det er sikret tilstrekkelig parkeringsplass for Flexit AS. Det må sendes inn en skriftlig dokumentasjon på at parkeringsbehovet ihht reguleringsbestemmelsene er overholdt.*
- 4. Tillatelsen gis under forutsetning av at virksomheten i lagerteltet ikke påfører omgivelsene ulemper i form av sjenerende støy, lukt, røyk eller lignende.*
- 5. Lagerteltet må ha en avdempet farge som harmonerer med omgivelsene, og gjør det minst mulig eksponert og fremtredene.*
- 6. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak i administrativt vedtak før byggearbeidet kan igangsettes.*

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse fram til 07.12.2015.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Helgetjern Øst fra 1979.

Det nye lagerteltet er plassert helt inntil regulert gang og sykkelvei langs Moseveien, og 2-3 m over byggegrensen langs denne. Det er tidligere gitt en midlertidig tillatelse for at kommunen skal ha mulighet til å vurdere situasjonen for fotgjengere og sykelister, og behov for gang- og sykkelvei på nytt om 5 år. Det ble gitt dispensasjon fra byggegrense og U-grad.

Det er i perioden godkjent ny reguleringsplan for ny E-18 Ørje-Grensen med sidevei, og Moseveien legges om så den blir lagt opp til E-18 og parallelt med denne mot Ås i øst. Det anses dermed ikke nødvendig med dispensasjon fra regulert byggegrense, det er ca 40 m til veimidt ny sidevei ihht reguleringsplan. Det er ennå ikke bestemt hva som skjer med eksisterende kommunal vei ved Flexit AS og hvor de nye eiendoms grensene befinner seg etter veibyggingen.

Reguleringsbestemmelsene sier i § 11 at det for hver 1.000 m<sup>2</sup> brutto gulvflate skal være minst 18 parkeringsplasser for industri og service, og 4 p-plasser for lager. Flexit oppga tidligere at de benytter 2.100 m<sup>2</sup> til lager, 1.200 m<sup>2</sup> til råvarelager/produksjon, resten benyttes til fellesareal og kontorer.

Gjeldende veileder Grad av utnyttning 2007, sier at ved overflateparkering kan det være tilstrekkelig å reservere 18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass. Eksisterende parkeringsplasser antas tilnærmet å kunne dekke behovet, evt kan det ifølge bedriften benyttes parkeringsplass på deres naboeiendom i nord, Åssvingen (tidl. bensinstasjon), med gode parkeringsmuligheter.

Tiltakshaver har tidligere dokumentert tilstrekkelig med parkeringsplasser

Reguleringsbestemmelsene sier at når det gjelder lettere industri- og servicebygg kan bygningsrådet forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

### **Nabovarsel:**

Det er sendt nabovarsel 17.09.2015 og det foreligger merknader fra Helgetjern Borettslag 23.09.2015. De sier at plashallen IKKE er til gunst for borettslaget og at de ikke godtar permanent tillatelse.

Arkitektlaget AS ved Terje Martinsen som sier at en permanent tillatelse for å sikre helt nødvendig lager- og logistikk kapasitet for Flexit AS i fremtiden. E-18 utbygging og omlegging av tilstøtende vegsystem vil på sikt kunne åpne for andre permanente løsninger, men dette er foreløpig ett uavklart tema. Situasjonen for lagerteltet er uforandret og naboene vil ikke bli påført noen ulemper utover dagens situasjon, og er det som må forventes som nabo til ett regulert industriområde.

Kommunen tar naboenes merknader til følge ved at det kun gis ny midlertidig tillatelse i 5 år og at det da etter dette må sendes nytt nabovarsel til borettslaget for å ha plashallen lenger enn dette.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak ihht § 20-1 i plan- og bygningsloven. Ansvarlig søker er Arkitektlaget og Miljø Industriteknikk i Mønsterås AB søker ansvarsrett for utførelsen av tiltaket.

### **Vurdering:**

Kommunen ønsker inntil ny E-18 med sideveier er ferdig utbygd og det foreligger endelige eiendomsgrenser å tillate lagerteltet videre.

Det er tidligere for midlertidig tillatelse for lagerteltet gitt dispensasjon for 44 % BYA. Etter ny sidevei vil det bli mindre areal ved E-18, men eksisterende Mosevei kan bli medregnet.

Nyere regulerte industriområder har en tomteutnyttning på 50% og kommunedelplan for Ørje 2007-2019 sier maks 50% for senterområder punkt 2.2. Ifølge kommunens beregninger vil

50% være tilstrekkelig inntil videre og lagerteltet ved en dispensasjon kan bli endelig godkjent.

Inkludert gjenstående del i nord etter ny sidevei, blir tomtestørrelsen på 19.000 kvm uten bussgarasje og telesentralen medregnet. Bebyggelsen til Flexit og bensinstasjonsbygning og parkeringsplasser utgjør ca 8.500 kvm, dvs 45 % BYA. Uten bussgarasje og telesentral, og med tidligere bensinstasjonstomt gnr 90 bnr 35, 142 og 237 vil 50 % være tilstrekkelig.

Det gis tillatelse for lagerteltet evt vil kommunen endre dispensasjon vis 50 % ikke blir tilstrekkelig etter endelig oppmåling etter veiprojektet.

Ved prosjektering av nybygg over eksisterende Mosevei eller andre utvidelser av tiltakshaver hvor 50 % BYA overskrides, må det søkes om ny dispensasjon.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anser at det kan gis ny midlertidig dispensasjon tillatelse til tidligere midlertidig oppført lagertelt for Flexit AS, og 50 % BYA tomteutnytting. Dette med forbehold om ny behandling etter endelige grenser etter veiprojektet ny E-18 med sidevei.

### **Vedlegg:**

Søknad om endring av tillatelse dater 16.09.2015 med vedlegg.





## Søknad om forlenget dispensasjon for to vindmålemaster ved Høgåsområdet. Gnr 99 bnr 10 Søyby skog 2, og gnr 100 bnr 11 Søybyslora.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
38/15	Plan- og miljøutvalget	06.10.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis midlertidig dispensasjon i ytterligere 1 år fra byggeforbudet i LNF område for to oppførte vindmålermaster på eiendommene gnr 99 bnr 10 Søyby Skog 2, og gnr 100 bnr 11 Søyby Slora.
2. Montering og fjerning av vindmålermastene med fundament, barduner og transport må ikke utføres i tidsrommet fra 1 mars til 1 juni.
3. Bardunene må ha fugleavvisere for minst hver 5 m bardun.
4. Tiltakshaver må selv sørge for tillatelser fra berørte grunneiere, dette omfattes ikke av kommunens behandling, jfr plan- og bygningsloven § 21-6.
5. Det er sendt nabovarsel 17.09.15 og evt. nabomerknader vil foreligge før utvalgsbehandling.
6. Når mastene fjernes må området ryddes og tilbakeføres så området blir uten synlige inngrep eller tiltak.
7. Tidligere godkjente ansvarsretter fra Sweco Norge AS, E.On Vind Sverige AB, og Rambøll Danmark AS vidreføres for forlenget tiltak i ett år og fjerning/riving.
8. Midlertidig brukstillatelse for de to vindmålermastene i inntil 1 år kan gis administrativt. Mastene må være fjernet før denne er utløpt på tid.

### Sammendrag:

De to oppførte vindmålermastene på Høgås søkes beholdt i ytterligere 1 år, dette pga lang behandlingstid for konsesjonssøknad. Det er tidligere 04.09.12 KS sak 67/12, gitt midlertidig tillatelse i 3 år for de to vindmålere som er for evt vindmøller (vindkraftverk), dette av kommunestyret fram til 04.09.2015

### Saksopplysninger:

Eiendommer: Gnr 99 bnr 10 Søyby skog 2, og gnr 100 bnr 11 Søybyslora.  
Tiltakshaver: E.ON Vind AB, Carl Gustavsveg 1, 20509 Malmø, Sverige.  
Ansv søker: SWECO NORGE AS, Postboks 400, 1327 LYSAKER.

Det foreligger søknad om å beholde to oppførte vindmålemaster øst for Ørje i ytterligere 1 år. Det er tidligere gitt dispensasjon og tillatelse for de to mastene i 3 år dvs til 04.09.2015 og etter henvendelse fra kommunen ønsker tiltakshaver å beholde dem i ytterligere 1 år.

Sweco Norge AS ved Peter Molin sier i sin søknad datert 16.09.2015 at tidligere innvilget tillatelse var i 3 år. De søker om utsettelse for fjerning av mastene til 1 september 2016, E.ON vil ikke montere ned mastene i tidsrommet 1 mars til 1 juni. En utsettelse vil ikke medføre endringer i de allerede utplasserte målemastene. De ønsker at ansvarsforhold og prosessen føres videre i den forlengede perioden.

Årsaken til utsettelse er:

Grunnet lang behandlingstid av konsesjonssøknaden hos NVE har prosjektet blitt forsinket i forhold til den opprinnelige tidsplanen. Etersom prosjektet ennå er i planleggingsfasen ønsker E.ON så mange målinger som mulig, innen selskapet fatter sin investeringsbeslutning.

Nabovarsel er sendt 16.05.15, og evt merknader vil bli oversendt så snart de foreligger.

Søknad om forlenget dispensasjon og tillatelse fremmes for plan og miljøutvalget. Tidligere tillatelser er behandlet av kommunestyret.

Hensikten med vindmålermastene er å kartlegge vindressursene i området for vindkraftverk.

Som begrunnelse for tidligere gitt dispensasjon er at tiltaket er midlertidig og at det vil gi nødvendig kunnskapsgrunnlag for videre utredning i forbindelse med et mulig vindkraftverk.

Den østre vindmåleren på gnr 100 bnr 11 er plassert 375 m fra svenskegrensen nord for enden av skogsbil vei fra Sloreby.

Den vestre vindmåleren på gnr 99 bnr 10 er plassert øst for skogsbilveien fra Ankerud og Søyby, ca 300 m fra endeplassen, på en ås ca 80 m fra eiendomsgrensen i sørøst.

Vindmålermastene er 100 og 120 m høye og forankret med barduner. Mastene er utstyrt med solceller og små vindmøller festet til masten for strømforsyning og oppvarming av måleinstrumentene.

For å redusere kollisjonsfaren for fugl, markeres bardunene med fugleavvisere.

Det kan antas at mastene fjernes på samme måter som de ble satt opp, dvs med hjelp fra helikopter og de transporteres fra området med lastebil, men dette er ikke stadfestet.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og er LNF 4 område, landbruk-, natur- og friluftsområde med byggeforbud.

Det er tidligere sendt nabovarsel 30.05.2012 for vindmålere på Høgås og det forelå merknader fra en nabo som ble ivaretatt. Det sendes nytt nabovarsel for forlenget tillatelse i 1 år til kun de tilgrensende eiendommer til der hvor masten er oppført.

Nabovarsel er sendt 16-17 september og evt nabomerknader vil foreligge på utvalgsmøtet.

Søknad om dispensasjon er tidligere sendt på høring til Østfold Fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold. De hadde ingen innvendinger, men satte vilkår og ønske om at kommunen satte krav til tid for oppføring og fjerning som nevnt i uttalelsene.

Ny søknad er ikke sendt på høring, og kopi av kommunens vedtak sendes til høringspartene for evt klage innen 3 uker eller merknader.

Når det foreligger gyldig dispensasjon utstedes ny midlertidig brukstillatelse.

**Vurdering:**

En forlenget dispensasjon og tillatelse for vindmålemastene til 1 september 2016, eller 1 år er uten nye ulemper og en fordel for tiltakshaver for ferdigstilling av forprosjektet/ vindmålingen, og tid til nedrigging og fjerning. Forlengelsen anses som enkel og 1 år er rimelig når det er 3 måneders forbudstid om våren for utføringen av fjerningen. Kommunen anbefaler at fjerning ikke utføres i juni og anser august som det mest gunstige tidspunktet pga viltinteresser, jakt og kalvingstid.

Tidligere vurdering og behandling kan legges til grunn for en forlenget tillatelse. Det anses at innhenting av opplysninger om vindforholdene fortsatt er viktig og at dette bør ferdigstilles selv om det ikke blir oppført vindmøller. Det forutsettes at måledataene blir oversendt kommunen.

**Konklusjon:**

Søknad om forlenget dispensasjon og tillatelse for de to omsøkte vindmålere i Høgåsområdet fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis midlertidig dispensasjon for tiltaket i ytterligere 1 år, dvs til 01.09.2016.

**Vedlegg:**

Søknad om forlenget tillatelse og dispensasjon, datert 14.09.2015.



## Søknad om deling av landbrukseiendom ihht boligformål i kommunedelplan og arealdelen av kommuneplan Gnr 28 bnr 5 - Ysterud Søndre.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
39/15	Plan- og miljøutvalget	06.10.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om deling datert 19.08.2013 for fradeling av areal til boligbebyggelse fra landbrukseiendommen gnr 28 bnr 5 Ysterud Søndre, ihht til kart datert 15.08.2013, godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven og matrikkeloven etterfølges. I sør kan ikke ny parsell befinne seg utenfor avsatt område for bolig i kommunedelplan for Ørje 2007-2019.

Ny grunneiendom kan ikke bebygges eller deles til nye boligtomter før det er sikret lovlig adkomst, vannforsyning og avløp ihht plan- og bygningslovens § 27.

Ny grunneiendom er i søknad anslått til 48,5 daa og restensede areal av gnr 28 bnr 5 etter deling blir på ca 1.230 daa.

Eksisterende vei i nord til gnr 28/38 og 28/6,7 tillates inngå i fradelt areal. Veirett til de to eiendommene som eies av kommunen må sikres og tinglyses. Denne veien kan bli adkomstvei til nytt boligområde.

Krav til regulering: Område som i kommunedelplan før Ørje er avsatt til fremtidig boligbebyggelse kan ikke bebygges før det foreligger godkjent reguleringsplan. Kravene i pbl § 27 må være overholdt før reguleringsplan godkjennes av kommunen. Det må påregnes krav om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett.

Område i vest mot ny E-18, som er i eksisterende byggeområde for bolig, kan utbygges ytterligere hvis det er tilfredsstillende løsning på vei, avkjørsel, vannforsyning og avløpsrensing, som er godkjent av kommunen og Statens Vegvesen.

Det anbefales kun fradelt område øst for veien som ihht kommunedelplan er til boligformål, det må evt sendes endringssøknad innen 3 uker.

Inntil det foreligger tillatelse til annen bruk fra kommunen må det fradelte arealet nyttes til landbruk. Område med dyrket mark må fortsatt dyrkes/drives ihht jordloven og alle pålegg fra kommunal jordbruksansvarlig må etterfølges.

Det tas forbehold om at Statens Vegvesen kan ha rettigheter som berører arealet ved E-18 eller annen offentlig vei.

Oppmåling og kartforretning utføres ihht matrikeloven.

### **Sammendrag:**

Søknad om deling av landbrukseiendommen av ett areal avsatt til bolig i kommuneplan/kommunedelplan for Ørje er ikke ferdigbehandlet i kommunen pga mangel avløpsløsning og dokumentert avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen. Etter ønske fra representant for eier fremmes søknad om deling for plan og miljøutvalget med forslag om det gis delingstillatelse under vilkår av at plan- og bygningslovens krav til tilknytning til infrastruktur er etterfulgt før nye tomter kan fradeles eller ny boligbebyggelse oppføres.

### **Saksopplysninger:**

Det foreligger søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning for gnr 28 bnr 5 Ysterud fra hjemmelshaver/eier Steinar Ysterud.

Det søkes om å dele fra 48,5 daa ihht til vedlagt kart. Det er angitt gjenstående areal på 1230 daa for gnr 28 bnr 5 Ysterud søndre.

Ny grunneiendom omfatter hele Ysterudneset med jorde og strandsone fra Ysterudvika til kommunens eiendommer Ysterudverket gnr 25 bnr 6 og 7, og Bakkeli gnr 28 bnr 38. Adkomstveien til Ysterudverket og en stripe langs fylkesveien inngår i det nye arealet. Ny grunneiendom omfatter gjenstående arealer vest for fylkesveien, som ikke er fradelt og bebygd.

Søknad om fradeling opplyser at det er planer om regulering for nytt boligformål. Det er ønske om å utnytte gårdens ressurser samt å tilby attraktive boligtomter. Området vest for fylkesveien på ca 8,5 daa er en del av skogarealet som ikke er drivverdig. Jordbruksarealet øst for veien er leid ut til korn og grasproduksjon. Påkjøring vil legges på ett sted med god oversikt og det ligger til rette for påkobling til kommunalt vann og avløp.

Fradelingen vil ikke medføre ulemper for gjenværende del av gårdsbruket eller tilstøtende eiendommer.

Det er sendt nabovarsel 19.08.2013 og det foreligger ingen merknader. Det er ikke registrert at det er nye eiere til noen av naboeiendommene.

Tiltaket omfattes av ikke av noen reguleringsplan, men kommunedelplan for Ørje 2007-2019 viser området vest for Fv Rødendesveien mot ny E-18 til nåværende område for boliger. Mot vannet i øst er det framtidig boligområde og friområde langs vannet.

Bestemmelsen til kommunedelplanen sier i § 1.1 at for nye områder til utbyggingsformål kan det ikke iverksettes angitte tiltak eller fradeling før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

**Vurdering:**

Det arealet som fradeles mellom Fv Kallakveien/Rødenesveien og uten 50 m sonen langs Rødenessjøen er i kommunedelplan før Ørje er avsatt til fremtidig boligbebyggelse som ikke kan bebygges før det foreligger godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dette området består av dyrket mark og må reguleres før utbygging. Løsning på avløpsvann og adkomst må framgå av reguleringsplan.

Område i vest mot ny E-18, som er i eksisterende byggeområde for bolig, kan bebygges hvis det er tilfredsstillende løsning på vei, avkjørsel, vannforsyning og avløpsrensing, som er godkjent av kommunen og andre myndigheter. Kommunen anbefaler at dette området og eksisterende vei i nord, ikke fradeles. Oppmålingsforretningen blir enklere og det er fra tidligere ikke gitt avkjøringstillatelse for flere boliger vest for fylkesveien. Det må eventuelt sendes endringssøknad innen 3 uker.

Kapitel 27 i plan og bygningsloven, tilknytning til infrastruktur, sier at før oppretting av eiendom for bygning til opphold av personer, må det være sikret hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann. Det må være sikret lovlig adkomst og avkjørsel til offentlig vei må være godkjent vedkommende vegmyndighet. Bortledning av offentlig avløpsvann må være sikret ihht forurensningsloven. Det foreligger ingen planer i kommunen om å legge kommunale va-ledninger til dette området.

Kommunen kan kreve tilknytning til kommunalt nett og i dette tilfelle er det mest hensiktsmessig med sjøledninger, trykkavløpsledning og hovedvannledning som kan tas over av kommunen når ablegget er ferdig utført. Det bør tilrettelegges for tilknytning til mest mulig eksisterende bebyggelse, dette mht dimensjonering og plassering av pumpekummer.

Godkjent avkjøringstillatelse fra Statens Vegvesen til Fv må foreligge for nye boliger vest for veien og for nye boliger øst for Fv ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplan.

Kommunen anser at delingstillatelse kan gis, men at det ikke kan oppføres bygning eller fradeles nye tomter før kravene i § 27 i plan og bygningsloven er etterfulgt.

Inntil det foreligger tillatelse til annen bruk fra kommunen må det fradelte arealet nyttes til landbruk.

Område med dyrket mark må fortsatt dyrkes/drives ihht jordloven og alle pålegg fra kommunal jordbruksansvarlig må etterfølges.

I sør og vest kan eiendommen være noe i strid med 50 m byggeforbudssonen langs ny E-18 og Fv fylkesveien Kallak-Ørje. Det uklart om det fradelte arealet berører Statens Vegvesen sin eiendom eller veiplaner. Det antas at noe av dette vil fremgå under oppmålingsforretningen.

Det tas derfor forbehold om at Statens Vegvesen kan ha rettigheter som berører arealet ved E-18 eller annen offentlig vei og de kan også kreve deler av arealet innløst.

Oppmålingsforretning må utføres ihht matrikkelloven.

**Konklusjon:**

Søknad om deling av landbrukseiendommen Ysterud søndre av areal avsatt til boligformål i kommunedelplan for Ørje godkjennes, under forutsetning av at tilknytning til infrastruktur ihht plan og bygningsloven § 27 er sikret for oppføring av ny boligbebyggelse eller deling av tomter.

**Vedlegg:**

Søknad om fradeling av jord- og skogbruksareal til boligformål 16.08.2013.



## Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF område for ny bilvei til to hytter. Gnr 118 bnr 8/53 - Eng.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
40/15	Plan- og miljøutvalget	06.10.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for ny bilvei på gnr 118 bnr 53 til to fritidsboliger gnr 118 bnr 48 og 49, avslås med hjemmel i plan og bygningslovens § 19.

### Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for å bygge bilvei til to fritidsboliger som befinner på en odde i Store Le ved Engsvik. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen og LNF område.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 118 bnr 53 (8) – Eng.  
Søker/tiltakshaver: Bjørn Sørlien, Stema Rådgiving AS, Postboks 1, 2031 Nannestad.  
Tiltakshaver: Roald Kirkengen, Borgedalsveien 4, 1640 Råde.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 30.05.2015, for bygging av hyttevei i LNF 4/100 m-sonen. Noe under halvparten av veien på 1.400 m blir i LNF 4 og 100 m-sonen, og resten i LNF 3 område. En kortere del av veien i sør blir i 100 m-sonen.

Tinglyst veirett ble satt som krav ved fradeling av fritidseiendommene gnr 118 bnr 48 og gnr 118 bnr 49. Det er ønskelig å bygge felles vei for de to eiendommene. Det ønskes kjørbare vei for lette kjøretøy fra renovasjonsplass ved Eng til fritidseiendommen hvor det anlegges snu- og biloppstillingsplass.

Som argumenter for tiltaket er bla.:

- Tiltaket berører ikke viktige naturtyper
- Tinglyst veirett ved overskjøting av eiendommene
- Ny vei blir utmerket turvei
- Veien blir nyttig til skogpleie og planting
- Veien vil ha svært begrenset trafikk
- Veien vil være til stor nytte for de to fritidseiendommene som har vanskelig tilkomst
- Del av vei i samme trace som tømmervei
- Tiltakshaver håper på positiv behandling av søknaden.



Landbrukseiendommen gnr 118 bnr 53 Eng befinner sørøst i Øymark mot Store Le og Nebba sør for Buer. Eiendommen er opprettet fra 118/8 Eng.

Omsøkt vei strekker seg fra Eng/(Sagstuen) og til odden mellom Engsvik og Spjudnes, som har 2 hytter gnr 118 bnr 48 og gnr 118 bnr 49. Tiltakshaver er eier til en av disse hyttene 118/48. Det er ca 150 m over vannet ved Engsvik til de to hyttene.

Deler av veien anleggs i samme trase som en gammel tømmervei. Deler av nordre delen ble grøftet og gravemassen påfylt traseen. Arbeidet ble igangsatt og stanset av kommunen pga manglende tillatelse. Denne delen kan anses som landbruksvei og beholdes. Traseen har ved behandlingen hjulspor etter lettere terrenggående kjøretøyer helt fram til hyttene.

Det foreligger skriftlig tillatelse fra ny eier. Eiendommen er opprettet etter jordskiftesak pga deling av 118/8 til 3 nye grunneiendommer. Grensene er ved oversendelsen ikke i kartet, men merker satt i terrenget. Ny vei vil befinne seg på gnr 118 bnr 53, etter matrikkelføring.

Det er ikke sendt nabovarsel. Ingen naboer anses å være berørt av tiltaket. Tiltakshaver er ansvarlig for nabovarsel.

Kommunen har 09.02.2012 godkjent fradelt en av de to hyttetomtene gnr 118 bnr 49, og etter oppretting, tinglyst en veirettsavtale til de to tomtene som er bebygd med hver sin fritidsbolig. Det foreligger ett kart som viser veitrase tilnærmet der hvor ny vei søkes og den søndre delen ca 250 m er markert som gangsti fram til hytta fra markert oppstillingsplass for bil.

Kommunal skogmyndighet anser at det er lite behov for skogsbilvei/traktorvei i dette tilfelle da det ikke er hogstmoden skog og lite areal. Ihht plan- og bygningsloven er landbruksvei unntatt bla søknadsplikt og angitte bestemmelser, dette behandles etter andre lover, dvs lov om skogbruk og jordloven. Deler av omsøkt vei kan dermed beholdes som landbruksvei. Dette må avklares med skogsjef i kommunen.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og plankartet viser området der veien starter og den nordre delen ca 2/3 er LNF 3 område (landbruk,- natur- og friluftsområde) med adgang til spredt bolig og hyttebygging under angitte vilkår. Ett vilkår er bla at eksisterende veger og avkjørsler må kunne benyttes. Kommuneplanen viser markert 100 m-sone mot Engsvik og LNF 4 område i de søndre 5-600 m. Selv om det ikke er markert 100 m-sonen langs Engselva har området her byggeforbud.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen er ihht gjeldende rutiner sendt på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen i Østfold.

Miljøvernavdelingen fraråder sterkt at det gis dispensasjon. Det sies i uttalelse datert 30.06.2015 ref 2015/4323 421.3 chj, at med bakgrunn i deres vurderinger vil Miljøvern-avdelingen sterkt fraråde at det innvilges dispensasjon i saken. Veitiltaket er for stort til å kunne tillates gjennom en dispensasjonsbehandling. En enhetlig planlegging av fritidsbebyggelsen må foretas av kommunen. Naturverdier og allmennhetens interesser finnes i området. Nye veier ved dispensasjon gir uoversiktlig situasjon og vanskelig håndterbar presedens. Mange hytter er uten veiforbindelse og mange har ønske om vei fram til hytta. Dette vil totalt sett utgjøre store inngrep i naturen. Uttalelsen sier også at inngrepet blir svært stort, veid opp mot hytteiernes nytte. Ny vei i fuktig myrlendt terreng kan gi uoversiktlige

effekter. Det vises også til lovens krav om athensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Fra Fylkeskommunen foreligger kun uttalelse fra kulturminneseksjonen 23.06.2015 og det er ikke kjent fornminner i grunnen i området. Den vanlige meldeplikten må overholdes. Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles. Jfr lov av 9 juni 1978 nr 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

### **Vurdering:**

Å gi dispensasjon for vei til fritidsboliger i LNF områder er uheldig og kan gi uforutsette virkninger for kommunen, da antall hytter uten veiatkomst er stort. Det er mange hytter i kommunen uten vei og begrunnelsene i søknaden er relativt svake, det anses ikke å være nødvendig med bilvei til hytter.

Miljøvernavdelingen fraråder sterkt å gi dispensasjon og ihht pbl § 19 bør det ikke gis dispensasjon. Nye veier til hytter er tiltak som må skje gjennom planlegging og reguleringsplaner. Veiens lengde og omfang med påvirkning på skogsområdet anses som stort og omfattende. Kommunen følger regional planmyndighet i forhold til å fraråde dispensasjon.

Motorisert ferdsel i utmark utenom landbruk er ikke tillatt og det må evt søkes om dispensasjon for å benytte terrenggående motorkjøretøy til fritidsboligene i denne traseen. Dette muliggjør likevel frakt av større gjenstander fram til hytteeiendommen.

En tinglyst veirett er ingen dispensasjon for å bygge bilvei til hytter i 100 m-sonen og LNF 4 områder med byggeforbud. Kommunen anser dette å være en tillatelse fra grunneier som sikrer adkomst i forhold til pbl § 27-4. Det er ikke noe krav i kommunen om bilvei til hytter. En annen kortere veiløsning for eksempel i LNF 3 område i kommuneplan vil være mindre til ulempe for natur og omgivelser, men dette krever ny dispensasjonssøknad.

Plan- og bygningslovens § 19 sier også at hvis hensynene til de bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke gis dispensasjon. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Ulempene ved en relativt lang hyttevei, som påvirker hele området og i forhold til det ubebygde LNF området, er større enn fordelene.

En dispensasjon i dette tilfelle vil føre til presedensvirkning ved mange tilsvarende saker og uønsket veiutbygging. I LNF 2 og 3 vil det kunne tillates bilvei til nye hytter og hus, men ikke i dette tilfelle til eksisterende hytter i 100 m-sonen, når området veien befinner seg i er ubebygde. Det anses ikke å være behov for veien til skogsdrift.

**Konklusjon:**

Søknad om dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for ny bilvei på gnr 118 bnr 53 til to fritidsboliger gnr 118 bnr 48 og 49, godkjennes ikke. Forutsetningene i plan- og bygnings-lovens § 19 for å gi dispensasjon foreligger ikke, det er ingen klare fordeler i forhold til ulempene den nye veien vil gi. Fylkesmannens anbefaling følges.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 30.05.2015.

Kart over veitrase

Uttalelse fra Miljøvernavdelingen 30.06.2015 ref 2015/4323

Uttalelse fra Fylkeskommunen kulturminneseksjonen 23.06.2015

Kartutsnitt kommuneplanens arealdel.



## Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje over 50 kvm i Tyttebærstien 24 og 22. Gnr. 94 bnr 241.

---

<b>Saksnr.:</b> 41/15	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 06.10.2015
--------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for Krogstad, for oppføring av frittliggende garasje med grunnflate på 78 m<sup>2</sup>, på gnr 94 bnr 241, som er godkjent tilleggsareal til gnr 94 bnr 225 Tyttebærstien 22 og 24.

Søknad om tillatelse til tiltak sak 15/425 må være godkjent av kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Tilleggsarealet må sammenføres med hovedeiendommen.

### Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for å oppføre garasje over 50 kvm på tilleggsareal til enebolig med sekundærbolig i Krogstadfeltet.

### Bakgrunn:

Eiendom: Gnr 94 bnr 241 (94/225) Tyttebærstien 22 og 24.  
Tiltakshaver: Kim Ljøner, Tyttebærstien 24. 1870 Ørje.  
Ansv. søker: Tommy Rambøl, Sletta, 1870 Ørje

Det foreligger søknad fra Kim Ljøner om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av en ny frittliggende garasje på over 50 m<sup>2</sup> ved bolighus i Krogstadfeltet.

Garasjen ønskes oppført på nabotomten som kommunen tidligere har solgt som tilleggsareal til søkers boligtomt.

### Dispensasjonssøknad:

Søknad om dispensasjon datert 10.06.2015 sier at det ikke er garasje på eiendommen, kun en vedbod. Det er behov for å bygge en garasje med plass til to biler og nødvendig bodplass for sin bolig og utleieboligen.

*Jeg vil bygge boligen i samme stil som bolighuset dvs med valmet tak og 22 graders takvinkel. Det vil derfor ikke aktuelt med loftsrom med bodplass som mange har i dag. Som en følge av vår egne og leietagers plassbehov for garasje/bodplass søker vi om å få bygge 70 m<sup>2</sup> garasje. Garasjen blir plassert på tilleggsareal 94/241 som er kjøpt inntil hovedtomten 94/225. Slår man sammen arealet på disse to tomtene vil det være fullt mulig å bygge 2 garasjer på 50 m<sup>2</sup>, men ønsker heller å bygge en garasje på 70 m<sup>2</sup>. Det håpes på en positiv behandling av søknaden.*

Ny garasje er 7,8 x 10 m, dvs 78 m<sup>2</sup> inkludert takoverbygg. Innvendig bruksareal er 65 m<sup>2</sup>. Bygningen har valmtak. Bygningen har 5,5 m bred port i langvegg mot vest og dør. I langvegg mot øst er det tre lave vinduer. Endeveggene har to vinduer. Alle vinduene er like sprossevinduer.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke fra naboene.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Krogstad. Tomtene er regulert til boligformål. Bestemmelsene sier at det kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggeflukt eller gruppe må ha en harmonisk utforming. Garasjer kan oppføres frittliggende inntil 50 m<sup>2</sup> og i 1 etasje. Tillat bebygd areal er BYA maks 25 % av netto tomt.

Tomteareal med tilleggsareal utgjør 1541 m<sup>2</sup> og 25 % tillater 385,5 m<sup>2</sup>. Bolighus på 230 kvm og ny garasje gir 300 m<sup>2</sup>. Boden antas å være maks 20 m<sup>2</sup> dvs tillatt bebygd areal overholdes for tomtene.

*Formannskapet behandlet i møte 11.10.2012 sak 74/12. Følgende vedtak ble fattet:*

*Det gis dispensasjon fra vist tomtedeling i reguleringsplan for Krogstad, og det godkjennes deling av tomt 37 til to tilleggsarealer for naboeiendommer som omsøkt.*

### **Vurdering:**

Tiltaket kan ses på som ett utbyggings alternativ hvor det oppføres en bygning i stedet for to. Ett større behov for garasje ved to boenheter i forhold til en enebolig.

En bygning i dette tilfelle gir en god visuell kvalitet med relativt god avstand mellom bygningene. En plassering bak bolighuset fører til at boden må rives.

Bolighuset har sekundærbolig og to garasjer på inntil 50 m<sup>2</sup> er tillatt uten dispensasjon. Saken omfatter kun størrelse på uthus/garasjer. En dispensasjon gir færre bygninger på tomt.

Bestemmelsene tillater 25 % bebygget areal og tiltaket som omsøkt utgjør ett bebygget areal på 21 %. Eiendommen kan utvides ytterligere ca 65 m<sup>2</sup> bebygd areal (dette evt ved terrasser lavere enn 0,5 m over terreng), dvs tilbygg, ett uthus inntil 50 m<sup>2</sup> eller garasje inntil 22 m<sup>2</sup>.

Nybygget anses å ha en arkitektur som er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Når tomten tidligere er godkjent benyttet som tilleggstomt er det ikke urimelig at denne kan bebygges med kun ett større garasjebygg en det som er tillatt.

Når tilleggsarealet 94/241 bebygges må det sammenføres med hovedeiendommen 94/225.

**Konklusjon:**

Det kan gis dispensasjon for en garasjebygning på over 50 m<sup>2</sup> i dette tilfelle, dette pga tidligere godkjent tilleggsareal, og at tilhørende bolighus har sekundærbolig.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 10.06.2015.  
Situasjonskart og tegninger.



## Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje, for endring av industritomt til boligtomter. Gnr 91 bnr 221 - Skogbrynet ved Sølveien.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
42/15	Plan- og miljøutvalget	06.10.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje for å oppføre boligbebyggelse i avsatt område til industri på gnr 91 bnr 221 Sølveien 4.

Det gis dispensasjon fra krav til regulering under forutsetning av at ny boligbebyggelse harmoniserer med omkringliggende bebyggelseskarakter. Det tillates småhus med maksimal tomteutnytting 20 % BYA og boligbygg i maks 2 etasjer. Det anbefales at tomt nr 1 nedsenkes 1-2 m i forhold til Sølveien vest for tomten.

Søknad om tillatelse til tiltak må behandles av plan og miljøutvalget, delingstillatelse ihht til vedlagt kart, og rivingstillatelse kan gis i delegerte vedtak.

Kommunen anbefaler påkobling av vann i Sølveien sørvest, og avløp i øst eller nord.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for å oppføre tre bolighus på industritomt ved Sølveien. Eksisterende sementfabrikk på eiendommen rives. Søknaden er vedlagt tomtedelingsplan og det søkes dispensasjon fra å regulere før deling og utbygging med boliger.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 91 bnr 221 Skogbrynet.

Søker: Idehus Østfoldbygg AS, 1850 Mysen.

Eier:

Krog Eiendom ved Erland Krog, Åsveien 7, 1870 Ørje.

Det foreligger søknad om dispensasjon fra Idehus Østfoldbygg AS som på vegne av eier Erland Krog ønsker å bebygge eiendommen gnr 91 bnr 221 Skogbrynet, Sølveien 4 med boligbebyggelse.

Det planlegges å rive eksisterende næringsbygg, og deretter dele opp eiendommen i tre boligtomter, ihht vedlagt tomtedelingsplan. Søknaden viser til at eiendommen er uregulert og

de søker dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje 2007-19, for å benytte eiendommen til bolig i stedet for industri, samt dispensasjon fra å regulere området.

Det sies i søknaden at framtidige eneboliger på eiendommen vil harmonere godt med eksisterende planer og bebyggelsen i nærområdet, og de mener dermed at dispensasjon som omsøkt bør innvilges for tiltaket.

Tomtedelingsplan med søknaden viser tomt 1 i vest med ett areal på 1.062 m<sup>2</sup>. Denne grenser mot Sølvsveien som lenger nord har 4 m byggegrense fra regulert veikant.

Tomt nr 2 som er midterste tomt har ett areal på 1.020 m<sup>2</sup>.

Tomt nr 3 i øst har ett areal på 1.005,9 m<sup>2</sup>.

I tomt 1 og 2 er det 5 m bredt felles veiareal på 231,8 m<sup>2</sup> i sør.

Eiendommen er på 3.088/3.097,8 m<sup>2</sup> og den har en høydeforskjell på 4-5 m. Husplasseringen må påregnes bli nedtrappet mot øst.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen nabomerknader.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje 2007-2019 (bestemmelser og retningslinjer til arealdelen) vedtatt av kommunestyret 18.12.2007. Eiendommen vises på plankartet med blå farge, dvs nåværende byggeområde for industri.

Bestemmelsenes siste punkt 7.1 sier at kommunen kan gi dispensasjon fra planen og/eller tilhørende bestemmelser dersom særlige grunner foreligger. Dispensasjoner som berører nasjonale eller regionale interesser og verdier, skal til angitte høringsinstanser. Ved vurdering av dispensasjon skal søkers særlige grunner anføres og veies opp mot allmennhetens hensyn og interesser.

Bestemmelsenes punkt 1.2 sier at for nye områder til avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres tiltak før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Punkt 1.6 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.

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 er krav til parkeringsplass for bil, og også for sykkelparkering. For boliger med mer enn 2 rom må det være 2 biloppstillingsplasser. Det må opparbeides småbarn lekeplasser, minst 10 kvm pr boenhet, dvs i dette tilfelle felles lekeplass på 30 kvm.

Disse kravene må etterfølges når det ikke utarbeides reguleringsplan for området.



Reguleringsplan lenger nord viser 4 m byggegrense mot Braarudveien/Sølvveien for bolig-tomtene nord for 91/221. 15 m byggegrense fra veimidt er gjeldende i uregulerte områder. Bestemmelsen til denne planen tillater maks 20 % BYA pr tomt og maks boliger i 2 etasjer. Garasje maks 50 kvm og 1 etasje.

Plan- og bygningsloven må også etterfølges og denne 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.

Vann og avløp.

Ny boligbebyggelse på tomten må tilknyttes kommunalt nett og renseanlegg. Utvendige va-ledninger og tilknytning må prosjekteres og utføres av godkjente foretak for slike tiltak.

Kommunen anbefaler tilknytning til kommunal vannledning 160 VL i Sølvveien. Dette anses som den beste løsningen selv om avløpet må ledes mot øst.

Spillvann (kloakk) bør tilknyttes i øst og/eller nord til hovedledning mot pumpestasjon Helgetjern vest. Stikkledninger fra boligene kan legges mot nord og/eller øst.

Det befinner seg kommune avløpsledninger over eiendommen. Dette er spillvann- og overvannsledninger på den vestre delen av eiendommen. Det er ikke tillatt å bygge over kommunale va-ledninger, det må være minst 3 m avstand og så ledningen kan graves opp uten at bygning skades. Kommunen gir tillatelse til at ledningene kan legges om av tiltakshaver/eier, og dette er ett søknadspliktig tiltak.

Det er ikke kjent planer i kommunen om fortau eller gang og sykkelvei på denne eiendommen, dette vil evt trolig bli på vestsiden av Sølvveien og til eksisterende gangvei vest for trevarefabrikk i industriveien.

### **Vurdering:**

Eiendommen er i dag bebygd med en eldre sementfabrikk og særlig etter utbygging i nord og gjennomfart på Sølvveien, er det positivt med en sanering og opparbeidelse av området. Eiendommen befinner seg mellom et nyere industri bygg og nye boliger i Braarudveien. En endring til bolig er akseptabel i forhold til avstanden til boligfeltet i nord. Tomten er relativt liten og lite egnet til industri. Området er byggeområde fra før og en endring av fra industri til bolig er en forbedring i forhold til allmennhetens interesser og miljø.

Det er kun nye byggeområder som kreves regulert ihht bestemmelsene, og det kan gis dispensasjon fra å regulere når kommunedelplanens bestemmelser etterfølges, det meste blir ivaretatt mht bygningsutforming, bilparkering og lekeplasser. Byggegrenser og plassering av bygg kan ivaretas ved søknad om tiltak med tilhørende prosjektering.

Eiendommen er liten og omfanget med 3 eneboliger, gjør det uforholdsmessig kostbart og tidkrevende å lage ny reguleringsplan.

Terrenget er skrånende og det er liten avstand til ett større industribygg i sør. Det må utføres en grundig prosjektering av bygningstiltak på de tre tomtene, og dette kan anbefales før tomtedeling, for å sikre tilstrekkelig plass for enebolig med garasje på hver tomt. Tomtearondring og husplasseringer må gi gode visuelle kvaliteter. Terrengendring, planering og plassering av bygning må fremgå ved søknad om tillatelse til tiltak for å bebygge de tre boligtomtene.

Det kan anbefales at tomt nr 1 nedsenkes 1-2 m i forhold til Sølvsveien vest for tomten.

Kommunen anser at området kan bebygges som tilgrensede tomteområde i nord, dvs småhusbebyggelse (enebolig og tomannsboliger), boliger i 2 etasjer, garasje i 1 etasje og maks tomteutnytting 25 % BYA.

### **Konklusjon:**

Det gis dispensasjon ihht til kommunedelplans bestemmelser 7.1 for å benytte gnr 91 bnr 221 til bolig i stedet for industri. Det gis dispensasjon fra å regulere eiendommen under forutsetning av at alle relevante bestemmelser i kommunedelplan for Ørje 07-19 etterfølges og at søknad om tiltak for oppføring av bygninger må behandles av plan og miljøutvalget.

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 24.08.2015 med gjenpart av nabovarsel.  
Situasjonskart med tomtedeling.  
Kommunedelplan med va-ledninger. Kartutsnitt.



## Søknad om midlertidig dispensasjon for oppføring av bod i Spjudnes hytteområde Gnr 112 bnr 88 - Neset.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
43/15	Plan- og miljøutvalget	06.10.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Spjudnes hytteområde 2005, for nytt uthus gnr 112 bnr 88 i spesialområde friluftsområde land.
2. Det er følgende vilkår for dispensasjon.
  - Dispensasjon gis i inntil 10 år og det må sendes inn ny dispensasjonssøknad hvis uthuset skal være plassert på dette stedet utover dette.
  - Bygningen må ha en harmonisk og miljøtilpasset farge, matt og mørkt tak, ikke har omramninger og listverk i hvite eller lyse farger.
  - Det må opprettholdes naturlige trær og vegetasjon mot vannet.
  - Uteplass/parkeringsplass på eiendommen der ny bod plasseres må tilgros/påfylles så får ett inntrykk som naturlig skogbunn.
  - Når eiendommen gnr 112 bnr 88 bebygges med fritidsbolig må uthus plasseres i nær tilknytning til dette.
  - Tillatelse til tiltak behandles av kommunen ved delegert vedtak.

### Sammendrag:

Eier av Neset ytterst på Spjudnes nebb søker om oppføre en bod på fradelt tomt gnr 112 bnr 88, som er ubebygd. Pga terreng ønskes bygningen plassert i regulert friluftsområde/ 15 m byggeforbudssone, og tiltaket er også søknadspliktig pga at eiendommen er ubebygd. Tiltakshaver eier i tillegg til hytteeiendommen to ubebygde tomter, og nytt uthus oppføres på den ubebygde for bruk til eksisterende hytte.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 112 bnr 88 – Neset Spjudnes.  
Tiltakshaver: Randi Skjeltorp, Høienhaldgt 5, 1532 Moss.

Tiltaket omfatter oppføring av frittliggende bod på 12 m<sup>2</sup> på ubebygd fradelt tomt i regulert friområde.

Det foreligger søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak for tiltaket.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i Spjudnes hytteområde for den nye bodbygningen som søkes oppført.

Eiendommen befinner seg sør på Sjudnesnebba nord i Store Le (Otteidvika), og på nordøst-siden av Oddeøya. Tiltakshaver er eier av til sammen 3 eiendommer og to av dem er opprettet etter regulering. Gjenstående eiendom av gnr 112 bnr 10 er bebyggd med tiltakshavers fritidsbolig og anneks. Gnr 112 bnr 74/87 i vest er bebyggd med uthus. Gnr 112 bnr 88 er ubebyggd og ny bod søkes plassert lengst nord på denne ved parkeringsplass i enden av adkomstveien.

Tomten er ihht målebrev på 1.731 m<sup>2</sup>, jnr 09/15-1, nr M7-2010.

Søknad om dispensasjon:

Randi Skjeltorp sier i sin dispensasjonssøknad at bakgrunn til dispensasjon for å plassere ny bod innen for 15 m byggeforbudssonen langs vannet, er helsemessige årsaker. Stien opp til hytta er bratt og ulendt. Boden er ment å huse en firehjuling for transport og en selvgående snøfreser. Byggets plassering vil ikke synes fra vannet og vil være til liten eller ingen sjenanse for naboer. Det søkes om midlertidig tillatelse i 10 år.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Sjudnes hytteområde 2005.

Området ytterst på Sjudnesnebba vises både som spesialområde friluftsområde på land, og som byggeområde for hytter. Hensetting av båter eller parkering av biler er ikke tillatt i friluftsområde land. Eksisterende naturlig trevegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Båtopplag, båtfester og fortøyningsanordninger er ikke tillatt. Dette er heller ingen andre tekniske inngrep som kan forringe friluftsområdene. Plan kartet viser at en 15 m bred sone langs land øst på gnr 112 bnr 88, er friluftsområde land (grønn med skravor).

I byggeområde for fritidsbebyggelse er det på denne tomten tillatt med ett samlet bruksareal på 65 m<sup>2</sup>, hytte og uthus. Uthuset kan være på inntil 12 m<sup>2</sup>. Nybygg skal ligge minst 15 fra sjøkanten (høyeste vannstand).

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett og når det foreligger gyldig dispensasjon kan søknad om tiltak behandles. Ubebyggd tomt fører til søknadsplikt.

Tiltaket anses kun å berøre lokale interesser og dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring.

### **Vurdering:**

Omsøkt plassering av bod har en god terrengetilpassing og den blir lavt i terrenget. Bygningen blir til parkering/lagring av mindre traktor/firehjuling og snøfreser som skal benyttes fra uthuset til eksisterende fritidsbolig, og plasseringen er dermed hensiktsmessig. Kjørertraseen antas å være innenfor byggeområde for fritidsbebyggelse i reguleringsplanen, og dermed tillatt. Opparbeidet plass på eiendommen er ikke i regulert område for parkeringsplass, og denne må tilgros og evt påfylles så den får inntrykk som naturlig skogbunn. Det må søkes om dispensasjon for å fravike reguleringsplanen.

En plassering som omsøkt er lavt i terrenget og bak den høye odden. I forhold til allmennhetens interesser og eksponering sett fra vannet er plasseringen gunstig.

Terrenget er som det oppgis i søknaden bratt opp til hytta og når det er helsemessige årsaker foreligger det en begrunnelse som tilsier at det kan gis dispensasjon.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra å bli vesentlig tilsidesatt. Det er kun en liten del av friluftsområdet som bebygges og denne delen er lite egnet for allmennheten. Ved at det settes vilkår til avdempet fargebruk, skjermende vegetasjon

Det er få ulemper for allmennheten og for eksisterende regulert godkjent fritidsbebyggelse en stor fordel for eier. En dispensasjon anses ikke å være i strid med § 19.

Dispensasjonen er kun midlertidig og ved oppføring av fritidsbolig på denne, må boden flyttes og plasseres ved tilhørende hytte.

**Konklusjon:**

Det kan gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Spjudnes i 10 år, for plassering av uthus i regulert spesialområde friluftsområde land og 15 byggeforbudssone.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon mottatt 03.09.2015.

Situasjonskart og tegning.

Reguleringsplan for Spjudnes hytteområde. Kartutsnitt med bestemmelser.



## Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for oppføring av ny bolig i Abborsvingen 13, Mosebyneset Gnr 20 bnr 46.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
44/15	Plan- og miljøutvalget	06.10.2015

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset bestemmelsens § 4 punkt 5 og 6 for takterrasse på bolighus og sekundærbolig på gnr 20 bnr 46 Abborsvingen 13.
2. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for en gesimshøyde på 7,4 m i stedet for 4,5 m, for ett hus med flatt tak, dette under forutsetning av at bygningen plasseres lavt i terrenget.
3. Dispensasjoner gis under forutsetning av at det ikke foreligger nabomerknader, og ved merknader må saken behandles på nytt.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for ny bebyggelse på tomt gnr 20 bnr 46 Abborsvingen 13 på Mosebyneset. Det foreligger ennå ikke endelige tegninger, men søkes dispensasjon for en bygning med flatt med en høyde på 7,4 m og for takterrasse på hele hustaket og terrasse taket til sekundærbolig.

### Saksutredning:

Tiltaket omfatter oppføring av nybygg i to etasjer med sekundærdel i Mosebyneset boligområde.

Abborssvingen 13 befinner seg nordvest i boligfeltet. Tomt nr 6, gnr 20 bnr 46, har ett areal på ca 1150 m<sup>2</sup>.

Ny bolig er i to etasjer, og huset får flatt tak med takterrasse. Det er tilbygg med en mindre sekundærbolig i en etasje og denne får også takterrasse. Bygningshøyden til bolighuset målt utvendig fra terreng til tak er 7,4 m.

Det foreligger ennå ikke endelige tegninger, men de foreløpige viser en bygning i to etasjer med flatt tak og en frittliggende sekundærbygning sammenbygget med bolighuset med ett takoverbygg.

Dispensasjonssøknad:

Grombygg AS ved A. Gromholt sier søknad datert 25.09.2015 at det søkes om dispensasjon for gesimshøyde og terrasseregulering på Mosebyneset. Tiltaket omfatter ny bolig i Abborsvingen 13, felt B 11 i reguleringsplan for Mosebyneset. De vil bygge bolig med flatt tak og med takterrasse.

Topp rekkverk blir 7,4 m over terreng. Terrassen vil ikke være synlig som sammenhengende terrasse da deler av rekkverk blir en forlengelse av yttervegg på hus. Hustegningene er ikke helt ferdige og vedlagt er foreløpige utkast. Det vil ikke bli store forandringer.

Det er ikke sendt nabovarsel og videre prosjektering er under forutsetning av at alle naboene samtykker.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset, 2007 og revidert -08. Tomt nr 6 som befinner seg i B 11 området på planen er regulert til boligformål og 20 % BYA.

Det er ikke tillatt med terrasser som dekker hele fasadelengder og/eller går sammenhengende over hele fasadelengder.

Fellesbestemmelsene sier etter tidligere revidering i § 4 pkt 11, at for bygg med flate tak er gesimshøyden bestemmende for høyden på bygningen.

Bestemmelsene til planen sier i § 10 at det kan oppføres eneboliger med sekundærleilighet.

Maksimum tillatt mønehøyde for bolighus er 7,5 m og maks. gesimshøyde 4,5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget. Det søkes dispensasjon fra gesimshøyden.

#### ***Tidligere vedtak i Plan og miljøutvalget 08.05.2012:***

- 1. Det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset 20.10.2006 rev. 18.04.2008 fra reguleringsbestemmelsernes krav til maksimal gesimshøyde.*
- 2. Dispensasjon innenfor punkt 1 kan gis sammen med tillatelse til tiltak i delegert vedtak som refereres for plan og miljøutvalget.*
- 3. Det igangsettes en planendring hvor reguleringsbestemmelsene vurderes endret ved at tillatt gesimshøyde endres eller fjernes.*

Med unntak av gesimshøyde og takterrasser er tiltaket i samsvar med plangrunnlaget. Takterrasse som omsøkt anses som sammenhengende over hele fasaden.

Det er ikke sendt nabovarsel og det nabovarsles etter prosjektering for både dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak.

#### **Vurdering:**

Det er tidligere gitt flere dispensasjoner fra tillatt gesimshøyde. Bygningen har flatt tak og en vanlig takhøyde. Tiltatt mønehøyde på 7,5 overholdes.

Rekkverk på takterrassen er en øking av vegg høyde og takterrasse blir lite synlig. En bruk av taket som terrasse kan aksepteres, dette betraktes ikke direkte å være i strid med plan.

Det må sendes inn kvittering av nabovarsel som bekrefter at alle naboer er riktig varslet om tiltaket og dispensasjon. Eventuelle nabomerknader må behandles av plan- og miljøutvalget.

Søknad om tiltak behandles når det foreligger gyldig dispensasjon.

**Konklusjon:**

Det kan gis dispensasjon for takterrasse som omsøkt og for en gesimshøyde på 7,4 m, på ett hus med flatt tak.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon med hustegninger.