



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus, Formanskapssalen  
**Møtedato:** 18.05.2016

**Tidspunkt: 17.00 - for befaring, oppmøte ved rådhuset**

---

Forfall meldes på tlf 69810500 eller epost til [post@marker.kommune.no](mailto:post@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 23/16	16/255	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 24/16	16/255	<b>Delegerte saker/referater</b>
PS 25/16	15/633	<b>Klagebehandling – Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus, Gnr 120 bnr 1 og 11 ved Hasledalen</b>
PS 26/16	16/114	<b>Fradeling av eiendom - Snesrudveien 22 Gnr.103 bnr. 1</b>
PS 27/16	16/160	<b>Dispensasjon - omregulering av fritidsbolig til permanent bolig på Grislingås vestre Gnr. 132 bnr. 2</b>
PS 28/16	16/213	<b>Midlertidig forbud mot tiltak etter søknad om fradeling av to nye tomter. Gnr. 122 bnr. 1 - Viken.</b>
PS 29/16	16/237	<b>Søknad om dispensasjon for 3 frittliggende bygninger for ett nytt uthus ved fritidsbolig. Gnr 128 bnr 13 - Hyggelia, Østre Otteid.</b>

PS 30/16 16/245  
**Søknad om dispensasjon for plassering av anlegg til Marker Hundeklubb i LNF område. Gnr. 86 bnr. 9 - Befestningsanlegg, Ørjetun**

PS 31/16 16/269  
**Søknad om plassering av LPG anlegg og ny avkjørsel for anlegget i regulert industriområde. Gnr 90 bnr 279 - Glimpex.**

Terje Nilsen  
Leder

Vidar Østenby  
Kst. rådmann



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 23/16	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 18.05.2016
--------------------------	---	-------------------------------

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 12.04.16 godkjennes.



## Delegerte saker/referater

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
24/16	Plan- og miljøutvalget	18.05.2016

---

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

Delegerte saker og referater på vedlagte lister tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
16/105	05.04.2016	DS 25/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 111/7
	<b>Odin Miljø AS</b>			
	<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Knappeneset, Gnr. 111 bnr. 7</b>			
14/185	06.04.2016	DS 26/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 128/5/8
	<b>Øyvind Bjerke</b>			
	<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Solli Gnr. 128 bnr. 5 fnr. 8</b>			
16/187	07.04.2016	DS 27/16	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 43/1
	<b>Arne og Anne H Østbye</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak - Fradeling - Vestre Rødenesveien 1074 Gnr.43 Bnr.1</b>			
16/197	11.04.2016	DS 28/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 82/4
	<b>Thoralf Halvorsrud</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak - Tillatelse til riving av låve. Gnr 82 bnr 4 - Halvorsrud.</b>			
16/131	11.04.2016	DS 29/16	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR VEIARKIV -
	Fugleleikveien			
	<b>Ole Johan Krog Grini</b>			
	<b>TILLATELSE FOR NYBYGGING AV LANDBRUKSVEI KLASSE 7, TRAKTORVEI, - FUGLELEIKVEIEN. Gnr. 2 bnr. 6 I MARKER KOMMUNE. OLE JOHAN GRINI</b>			
16/132	11.04.2016	DS 30/16	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR VEIARKIV -
	Slottetveien			
	<b>Ole Johan Krog Grini</b>			
	<b>TILLATELSE FOR NYBYGGING AV LANDBRUKSVEI KLASSE 7, TRAKTORVEI, - SLOTTETVEIEN. Gnr. 2 bnr. 6 I MARKER KOMMUNE, OLE JOHAN GRINI</b>			
16/133	11.04.2016	DS 31/16	RÅD/PM/KJEBUR	GBNR VEIARKIV -
	Jerpetjernveien			
	<b>Ole Johan Krog Grini</b>			
	<b>TILLATELSE FOR NYBYGGING AV LANDBRUKSVEI KLASSE 7, TRAKTORVEI, - JERPETJERNVEIEN. Gnr. 2 bnr. 6 I MARKER KOMMUNE, OLE JOHAN GRINI</b>			

- 16/148 11.04.2016 DS 32/16 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -  
Fluetjernhælla  
**Ole Johan Krog Grini**  
**TILLATELSE FOR NYBYGGING AV LANDBRUKSVEI KLASSE 7, TRAKTORVEI,  
- FLUETJERNHÆLLA. Gnr. 2 bnr. 6 I MARKER KOMMUNE, OLE JOHAN GRINI**
- 14/218 12.04.2016 DS 33/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 114/2  
**Øyvind Bjerke**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Sandbæk, Gnr. 114 bnr. 2**
- 16/182 14.04.2016 DS 34/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 112/85  
**Mathias Jansson**  
**Melding om delegert vedtak - Tillatelse til tiltak for oppføring av ny frittliggende  
garasje ved enebolig. Gnr 112 bnr 85 - Volenveien 30.**
- 16/176 20.04.2016 DS 35/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 92/52  
**Sign Consult AS**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om tiltak for endring av eksisterende reklameskilt  
til bensinstasjon. Gnr. 92 bnr. 52 - Trekanten 1.**
- 15/685 25.04.2016 DS 36/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 117/15  
**David Gulbrandsen**  
**Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for oppføring av fritidsbolig. 4 E  
området i Nebba. Gnr 117 bnr 15 - Kleveskiftet.**
- 15/629 27.04.2016 DS 37/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 120/22  
**Byggmester Jens Frøne**  
**Tillatelse til tiltak for tilbygg av fritidsbolig etter dispensasjon. Gnr 120 bnr 22 -  
Bessenakken Stora Lee.**
- 16/117 27.04.2016 DS 38/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 87/11  
**Gjermund Syversen**  
**Tillatelse til tiltak for oppføring av garasje ved bolighus. Gnr 87 bnr 11 - Strandli.**
- 16/212 28.04.2016 DS 39/16 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 122/1/27  
**Per Kristian Låche**  
**Melding om delegert vedtak - Fradeling av festetomt - Vikenveien 316 Gnr. 122 bnr. 1  
fnr. 27**

16/235 02.05.2016 DS 40/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/10

**JJB Drift AS**

**Melding om delegert vedtak - Rammetillatelse for bruksendring av Solstrand terrasses til asylmottak. Gnr 91 bnr 10.**

16/235 04.05.2016 DS 41/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/10

**JBB DRIFT AS**

**Melding om delegert vedtak - Brukstillatelse for bruk av Solstrand terrasse til asylmottak. Gnr. 91 bnr. 10 -Haldenveien 160 -174.**

08/296 09.05.2016 DS 42/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 124/7

**Øyvind Bjerke**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 124 bnr. 7 - Volødegård**

# REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: - Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Saksnr Løpenr	Regdato Navn Innhold	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
15/326-21 2002/16	26.04.2016 <b>Fylkesmannen i Vestfold</b> Fylkesmannens behandling av klage vedr. dispensasjon bygging av vei - Eng Gnr. 118 bnr. 8	RÅD/PM/FINLIN GBNR 118/8	





## **Klagebehandling – Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus, Gnr. 120 bnr. 1 og 11 ved Hasledalen**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
25/16	Plan- og miljøutvalget	18.05.2016

---

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

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus imøtekommes ikke, jfr. PBL § 19-2, ettersom det ikke anses å foreligge klare grunner til å gi en dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus ved Hasledalen .

Søker anbefales å utarbeide reguleringsplan for området der både framtidig bo- og næringsaktivitet inngår.

## **Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 12.04.2016**

### **Behandling:**

Representanten Terje Nilsen (H) fremmet følgende forslag til vedtak:  
Klager har anmodet utvalget om befaring, og saken utsettes i påvente av dette.

Representanten Terje Nilsen sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

Klager har anmodet utvalget om befaring, og saken utsettes i påvente av dette.

### **Sammendrag:**

Kommunen mottok søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus/administrativ enhet på eiendommen gbnr. 120/1 og 11.

Søkerne har fått innvilget å dele fra en skogeiendom fra gården de har solgt på Ørje, og ønsker nå å bygge et bolighus på denne skogeiendommen. Bakgrunnen for dette er at de ønsker å drive utmarksturisme med fokus på fiske, jakt, landbruk, veivedlikehold, hytteservice til eksisterende og eventuelt kommende hytter, samt skogsarbeid.

Saken var til høring hos fylkesmyndighetene.

Fylkeskonservator kom med en uttalelse hvor de opplyser om at de har ingen merknader i saken. Fylkesmannen hadde sterke innvendinger mot en eventuell dispensasjon, blant annet på bakgrunn av at tiltaket strider mot en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Plan- og miljøutvalget behandlet søknaden i møte 16.02.16, og søknaden ble avslått. Følgende vedtak ble fattet;

*Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus imøtekommes ikke, jfr. PBL § 19-2, ettersom det ikke anses å foreligge klare grunner til å gi en dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus ved Hasledalen .*

*Søker anbefales å utarbeide reguleringsplan for området der både framtidig bo- og næringsaktivitet inngår.*

Jane og Hans Martin Henningsmoen klaget på vedtaket i brev datert 07.03.16, stemplet hos kommunen 11.03.16. Klagen er vedlagt.

**Bakgrunn:**

Eiendom: gnr 120, bnr. 1 og 11

Søker: Jane og Hans Martin Henningsmoen

Kommunen mottok søknad om dispensasjon, datert 16.11.2015, for bygging av bolighus/administrativ enhet innenfor et område avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud.

Boligen er tenkt plassert innenfor området hvor de i 2006 har søkt om «restaurering av husmannsplassen Hasledal», men samtidig utenfor de gamle kulturlandskapene de ønsker å restaurere. De ønsker å ha denne plassen som senter for fiskere, jegere, hyttefolk, båtfolk, m.m., og lokal mat og aktiviteter vil stå i fokus.

Viser til tidligere saksframlegg for mer informasjon.

Plan- og miljøutvalget behandlet søknaden i møte 16.02.16, sak 6/16. Følgende vedtak ble fattet;

*Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus imøtekommes ikke, jfr. PBL § 19-2, ettersom det ikke anses å foreligge klare grunner til å gi en dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område 4 for bygging av bolighus ved Hasledalen.*

*Søker anbefales å utarbeide reguleringsplan for området der både framtidig bo- og næringsaktivitet inngår.*

Jane og Hans Martin Henningsmoen klaget på vedtaket i brev datert 07.03.16, stemplet hos kommunen 11.03.16. Klagen er vedlagt, og går i hovedsak på at det er et sterkt ønske om å satse på grønn turisme, grønn næringsvirksomhet. Og at de da har et sterkt behov for å bo der de yter service til fisketurister, m.m.

**Vurdering:**

Kommunen kan ikke se at det er innkommet noen nye momenter i saken, og viser derfor til vurderingene i forrige saksframlegg.

**Konklusjon:**

Kommunen kan ikke se at det er innkommet noen nye momenter i saken, og anbefaler derfor fortsatt å avslå søknad om dispensasjon. Dersom det blir aktuelt å regulere arealet i forbindelse med innspillet til kommuneplanen, vil administrasjonsbygg/bolig kunne vurderes i denne planen.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon (med to kart), datert 16.11.15

Bilde av ønsket boligtype

Utsnitt av kommuneplan, 1:25.000

Uttalelse fra fylkesmannen, datert 07.12.15

Uttalelse fra fylkeskommunen, datert 28.12.15

Klage på vedtak fra Henningsmoen, datert 11.03.16

Mer informasjon ligger i saksmappa



## Fradeling av eiendom - Snesrudveien 22 Gnr.103 bnr. 1

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
26/16	Plan- og miljøutvalget	18.05.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av lov om jord (jordloven) og lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og matrikkeloven, gis det tillatelse til å fradele omsøkte parsell med påstående fritidsbolig fra eiendommen Vaagelsby, G.nr/B.nr: 103/1, til ny grunneiendom. Arealet er på inntil 20 daa.

## Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 12.04.2016

### Behandling:

Representanten Per Øyvind Krog (SP) fremmet følgende forslag til vedtak:  
Søknad utsettes for befaring.

Representanten Per Øyvind Krog sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Søknad utsettes for befaring.

### Bakgrunn:

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer er regulert av bestemmelsene i jordloven og plan- og bygningsloven. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Asbjørn Otto Braarud søker om fradeling av parsell bebygd med fritidsbolig fra eiendommen Vaagelsby, G.nr/B.nr: 103/1. Parsellen er tegnet inn på vedlagt kart. Området er avsatt til LNF-område 3 i kommuneplanens arealdel, dvs LNF hvor spredt bolig- og hyttebygging er tillatt.

Eiendommen Vaagelsby er ihht arealregisteret fra Landbruksdirektoratet på totalt 916 daa. Dette fordeler seg slik: 264 daa dyrket mark, 570 daa skog og utmark og 82 daa klassifisert som annet areal. Omsøkte areal ligger på vestsiden av Fylkesvei 21 (Haldenveien), fra veien og ned mot Øymarksjøen.

Braarud ønsker å fradele omsøkte parsell og beholde denne ved en eventuell overdragelse av hovedbølet til sine barn. Parsellen er bebygd med en hytte og har veitrase.

Søknaden har vært nabovarslet, det er ikke innkommet merknader.

### Relevante bestemmelser:

- Lov om jord (Jordloven) 12. mai 1995 nr 23
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) 27.juni 2008 nr 71
- Rundskriv M-1/2013, Omdisponering og deling ( LMD).

### Vurdering:

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordlovens § 12, tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosettingen på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Jordlovens § 12, tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

#### Hensynet til vern av arealressursene:

Formuleringen «hensynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Når det skal legges vekt på vern av arealressursene, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Landbruksarealene til G.nr/B.nr: 103/1 skal driftes som tidligere, det blir dermed ingen endring i bruken av arealene. Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Formuleringen driftsmessig god løsning er hentet fra jordlovens § 1, og omfatter det samme i jordlovens § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord, selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

I og med at omsøkte areal for det meste er utmark og bebyggd med en fritidseiendom, vil det ha liten betydning for landbruksdriften på eiendommen.

Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige, må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles, eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift.

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom, og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra den som utsettes for ulempen.

Det er beskjedent med dyrket mark i dette tilfellet. En er heller ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området.

Planstatus:

Eiendommen ligger i LNF-område 3 i kommuneplanens arealdel, dvs LNF- område tillatt med spredt bolig- og hyttebygging. I og med at saken gjelder en bebyggd parsell er det heller ikke snakk om tomt for nybygg. En fradeling som omsøkt vil ikke medføre noen endring i bruken av området i og med at parsellen er bebyggd.

Adkomst:

I søknaden opplyses det at det er privat vei til aktuell parsell, det forutsettes at denne retten videreføres til ny grunneiendom.

Vann og avløp:

Det opplyses i søknaden at det er vannforsyning fra offentlig vannverk. Det er en forutsetning at det er godkjent vann og avløpssystem til eiendommen.

En fradeling medfører heller ingen økonomiske, estetiske/miljømessige konsekvenser i forhold til vurderingen etter plan- og bygningsloven.

**Konklusjon:**

En fradeling av parsell med påstående bebyggelse, vil ikke være av vesentlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven og plan- og bygningsloven. Søknaden bør derfor innvilges.

**Vedlegg:**

- Søknad om deling
- Kart over omsøkt område
- Nabovarsel



## Dispensasjon – bruksendring av fritidsbolig til permanent bolig på Gnr. 132 bnr. 2 – Grislingås vestre

---

<b>Saknr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
27/16	Plan- og miljøutvalget	18.05.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 meterssonen for bruksendring av fritidsbolig til permanent bolig på gnr. 132, bnr. 2 – Grislingås vestre imøtekommes, jfr. PBL § 19-2.

Det må foreligge godkjent tillatelse til tiltak før arbeid kan igangsettes.

### Sammendrag:

Det har kommet inn en søknad om dispensasjon for bruksendring av fritidsbolig til permanent bolig på gbnr. 132/2.

Et av familiemedlemmene på gården Grislingås vestre ønsker å benytte seg av denne fritidsboligen som permanent bopel. Det er ikke ønskelig å bygge andre steder på gården, for å slippe å bygge på dyrket mark, beite eller tilstøtende skogsområder.

Saken har vært til uttalelse, og fylkeskonservator har ingen innvendinger. Fylkesmannen har ingen innvendinger dersom kvoten på max 15 nye boliger innenfor LNF-3 områdene ikke er brukt opp i denne kommuneplanperioden.

### Bakgrunn:

Eiendom: gnr. 132, bnr. 2  
Søker: Inger-Marit Grislingås

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for bruksendring av fritidsbolig til bolig på gnr 132, bnr 2 – Grislingås vestre.

Bakgrunn for søknaden er et ønske om å bruke fritidsboligen som bolig for et av familiemedlemmene. Det er ønskelig å benytte seg av den eksisterende fritidsboligen i stedet for å bygge ny bolig, for dersom det skal velges et annet sted på eiendommen vil boligen enten legges på dyrket mark, beite eller tilstøtende skogsområder.

Fritidsboligen ble bygget i 1975, og har et totalareal på 70m<sup>2</sup> og en overbygget terrasse på 9m<sup>2</sup>. Det er innlagt strøm, men ikke innlagt vann og avløp. Det er ikke ønskelig å utvide bygget i areal, det vil bli boret etter vann, og søkt om tillatelse til å installere minirensanlegg. Dette skal erstatte dagens utedo, og direkte utslipp av gråvann. Fasadene skal holdes slik de er, med unntak av et nytt, større vindu mot sydøst for å slippe inn mer lys.



Det er noe uklart hvordan man skal måle avstand til sjøen på grunn av en litt uklar overgang mellom bekkeløp og sjø, men fritidsboligen ligger uansett under 100 meter fra vannet, og en dispensasjon er påkrevd.

Bukta utenfor fritidsboligen er langgrunn med slam/leirebunn og tett bevokst med ulike vannplanter. Det er derfor et lite attraktivt område for allmennheten. Området innenfor 100 metersbeltet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-område 3 med spredt bolig- og hyttebygging tillatt.

Saken har vært til uttalelse hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Fylkeskonservator svarte i brev datert 29.04.16, at de ikke har merknader i saken. De gjør imidlertid oppmerksom på meldeplikten;

*Dersom en under arbeid i området treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd.*

Fylkesmannen svarte i brev datert 19.04.16. Miljøvernavdelingen konkluderer med at de er skeptiske til en eventuell bruksendring dersom kvoten på maksimalt 15 nye boliger i LNF-3 områder allerede er brukt opp.

### **Vurdering:**

Da omsøkt eiendom ligger inntil 100 metersbeltet langs Øymarksjøen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, kreves dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

Det er satt en kvote på maksimalt 15 nye boliger i LNF-3 områder i kommuneplanen. Av disse 15 er det bygget i underkant av 10 stk, og dette er derfor ingen grunn til å avslå søknaden. Fylkesmannen ønsker at kommunen vurderer konsekvensene av fremtidig utbyggingspress i området dersom bygningen brukes til bolig, mtp. økt press på størrelsen på bygget og på flere bygninger, som garasje, uthus, osv.

Det er tenkt at det skal benyttes eksisterende garasje som allerede er på gården, ikke bygge ny i tilknytning til bygningen som nå omsøkes. Det er heller ingen planer om utvidelse av bygget.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sier at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Området innenfor 100metersbeltet er allerede avsatt til LNF-område 3 med spredt bolig- og hyttebygging tillatt. Således kan vi si at de statlige planretningslinjer er oppfylt, og det er ingen grunn til å avslå søknaden.

100 metersbeltet er til for at det skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

En dispensasjon i 100 metersbeltet skal ikke føre til negative konsekvenser for allmennhetens interesser, og det omsøkte tiltaket kan ikke anses å gi særlige negative konsekvenser. Området

er ikke mye brukt av allmennheten pga. at bukta utenfor er langgrunn med slam/leirebunn, og tett bevokst med ulike vannplanter.

Dispensasjoner skal også vurderes opp mot Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven. Loven sørger for at naturen ikke ses isolert, men i sammenheng på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå. Paragrafene 8 – 12 skal vurderes og vektlegges i alle saker som berører natur.

Saksbehandler mener at kunnskapsgrunnlaget (jfr. § 8) er dekket ved at kilden.skogoglandskap.no er sjekket. Det vises ingen rødlistearter, viktige naturtyper, osv. i området og tiltaket vil mest sannsynlig ikke føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet eller økosystemet (jfr. §§ 9 og 10). Det er viktig at tiltakshaver skal dekke eventuelle merkostnader for å unngå miljøforringelse, og at tiltaket blir gjort i tråd med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (jfr. §§ 11 og 12). På bakgrunn av vurderingene opp mot Naturmangfoldloven er det ingen særskilte grunner til å avslå søknaden.

**Konklusjon:**

Rådmannen anser at det foreligger klare grunner for å kunne gi en dispensasjon, og foreslår derfor at søknaden imøtekommes. Det skal i midlertid settes visse vilkår/forutsetninger for dispensasjonen, jfr. PBL § 19-2.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon med vedlegg, datert 14.03.16

Utsnitt av kommuneplanen, 1:4000

Uttalelse fra fylkesmannen, datert 19.04.16

Uttalelse fra fylkeskonservator, datert 29.04.16



## Midlertidig forbud mot tiltak etter søknad om fradeling av to nye tomter. Gnr. 122 bnr. 1 - Viken.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
28/16	Plan- og miljøutvalget	18.05.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i § 13-1 i plan- og bygningsloven nedlegges midlertidig forbud mot tiltak for gnr 122 bnr 1 Viken med fradelte hyttetomter. Forbudet gjelder i inntil 2 år og til plansituasjonen er endelig avgjort. Tiltak og fradeling av nye hyttetomter eller endring av grenser som kan vanskeliggjøre planleggingen kan ikke igangsettes før planspørsmålet er endelig avgjort.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om fradeling av to nye hyttetomter i ett område som kommuneplan viser som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse og plassert med grense til vannet. Den omsøkte fradeling anses å kunne vanskeliggjøre planlegging og være uheldig i forhold til framtidig regulering, og pga av tidligere midlertidige forbud mot tiltak er løpt ut på tid, fremmes forslag om at det nedlegges nytt midlertidig forbud mot tiltak i inntil 2 år.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 122 bnr 1 – Viken.  
Søker/tiltakshaver: Per Kristian Låche, Vikenveien 316, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad om fradeling av to hyttetomter ved Stora Le ved Viken sørøst i Marker. Plasseringen er ved sørkanten til Vikstjernet sør for Vikenøya.

Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning mottatt 13 april omfatter to nye tomter på ca 1400 m<sup>2</sup>. Tomt nr 1 er vest for 122/6 og tomt nr 2 nord for 122/6, og de er i 100 sonen og får grense mot vannet. Tomtene ønskes som selvstendige grunneiendommer. Området oppgis 0,5 daa dyrket mark og 2,5 daa skog. Tomtene er tenkt til en barndomsvenn og søkers svoger, som da kan treffes for samvær og turer.

Søknad om deling er vedlagt arkeologisk registrering fra Fylkeskonservatoren sak 2013/4982. Denne konkluderer med at det ikke ble påvist automatisk freda kulturminner i markoverflaten eller i prøvestikkene på Viken øya og Viken.

### Planstatus:

Bygeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og dette er uregulert. Disposisjonsplan (1969-71) som viser hytter plassert ca 50 m fra vannet.

Tidligere midlertidig forbud mot tiltak:

Det er tidligere 14.02.2012 nedlagt midlertidig forbud, dette i sak 5/12 (Esak 11/631), dette i forbindelse med dispensasjon for ny hytte til tidligere eier.

Dette forbudet er utløpt på tid etter 4 år og kan dermed ikke forlenges, jfr § 13-2 og 3.

Søknader som er mottatt i forbudstiden må tas til behandling. Nye søknader som er mottatt etter fristen utløp kan stanses ved ett nytt midlertidig forbud mot tiltak.

Til tidligere sak hvor det samtidig med dispensasjon for ny tomt gnr 122 bnr 9 ble nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i 2012, forelå følgende uttalelser:

*Miljøvernavdelingen sa i sin uttalelse datert 02.12.2011, ref. 2011/8631 423.1 OMA, bla. at det ihht gjeldende bestemmelser ikke er nødvendig med dispensasjon eller krav til regulering for det omsøkte tiltaket.*

*De sa videre at de anser det som uheldig at kommuneplanen tillater nye hytter i 100 m sonen, i uregulerte områder. De anbefaler kommunen å vurdere midlertidig forbud mot tiltak (pbl § 13-1) inntil dette løses ved rullering av kommuneplanens arealdel.*

*Plan- og miljøseksjonen i Østfold Fylkeskommunen sa at de anser det som uheldig på sikt om vassdragslandskapet på stedet bygges ytterligere ned, og ber kommunen vurdere området på nytt ved neste rullering av kommuneplanen. De anbefaler ny bebyggelse trukket så langt fra vannet som mulig, og at den må ha en naturtilpasset farge og materialbruk. Det bør bevares vegetasjon rundt ny bebyggelse for å redusere i vassdragslandskapet. Det er naturverdier og viktige naturtype av naturbeitemark/slåttemark som innehar sjeldne botaniske verdier.*

*Fylkeskonservatoren hadde ingen merknader, men minner om den vanlige varslingsplikten.*

*Statens Vegvesen sa i svar datert 25.11.2011 ref. 2011/1728 at tiltaket ikke er av betydning for deres del, men råder til en praksis som er håndterbar i ettertid og ikke skaper presedens.*

Det er ikke innhentet nye uttalelser og juridisk avdeling hos Fylkesmannen er kontaktet og anser at det i dette tilfelle kan nedlegges nytt midlertidig forbud pga ny søknad og to nye hyttetomter.

### **Vurdering:**

Kommunen anser at det fortsatt er uklart om det blir utarbeidet ny reguleringsplan og hvordan denne evt. blir og hvilke områder den omfatter. Flere nye hytter i strandsonen er uheldig i forhold til miljøet lokalt og allmenne interesser. Den tidligere disposisjonsplanen for området er etterfulgt for mange hytter lenger sør på Viken som ligger ca 50 m fra vannet.

For å unngå at en evt framtidig reguleringsplan ikke får reduserte muligheter til friområder, bevare strandsoner, opprettholde visuelle kvaliteter og miljø, bør det fastsettes ett nytt midlertidig forbud mot fradeling og oppføring av nye hytter.

Oppmåling av eksisterende tomter, festetomter (punktfester i kart) og rullering av kommuneplanen må være utført før reguleringen er avklart eller søknad om tiltak for nye

bygg og tomter behandles. Tilbygg, fasadeforandring, bod/uthus, vil i utgangspunktet ikke omfattes av forbudet.

Det er usikkert når kommuneplan er rullert og når alle eksisterende tomter er ferdig oppmålt med riktige grenser, og 1 år kan bli for liten tid. Forbudets varighet fastsettes derfor til 2 år med mulig forlengelse, og når plansituasjonen er avklart oppheves forbudet.

Plan- og miljøutvalget bør også vurdere å nedlegge midlertidig forbud i alle tilsvarende uregulerte hytteområder i kommune plan for hele kommunen.

**Konklusjon:**

Det nedlegges midlertidig forbud i inntil 2 år ihht § 13-1 i plan- og bygningsloven, dette for tiltak som kan vanskeliggjøre planlegging for gnr 122 bnr 1 Viken.

**Vedlegg:**

Søknad om deling av to nye tomter for fritidsbolig mottatt 13.04.2016.  
Kartutsnitt av kommuneplanens arealdel.



## Søknad om dispensasjon for 3 frittliggende bygninger for ett nytt uthus ved fritidsbolig. Gnr 128 bnr 13 - Hyggelia, Østre Otteid.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
29/16	Plan- og miljøutvalget	18.05.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Otteid -99, § 4.2, dette for nytt frittliggende uthus på 22,5 m<sup>2</sup> med lavt saltak som eksisterende hytte på 128/13.
2. Uthuset må ha en avdempet fargebruk og ikke-reflekterende materialer.
3. Uthus kan ikke innredes til overnatting og benyttes som annekst.
4. Det må sendes inn søknad om ferdiggattest når tiltaket er ferdig utført.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og søknad om tiltak for oppføring av ett nytt frittliggende uthus ved fritidsbolig som har ett annekst/gjestehus fra før. Plangrunnlaget tillater maks en bod pr fritidseiendom og maks bodstørrelse er 10 m<sup>2</sup> bruksareal. Det søkes om dispensasjon for tilsammen tre bygninger og for ett nytt uthus på 22,5 m<sup>2</sup>, 12,5 m<sup>2</sup> mer enn det som planen tillater. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 128 bnr 13, Hyggelia Østre Otteid.  
Søker/eier: June og Egil Heed. 1870 Ørje.

Søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak mottatt 11.04.2016 gjelder oppføring av nytt frittliggende uthus ved fritidsbolig. Eiendommen befinner seg mer enn 100 m fra Store Le ved Østre Otteid.

Hytta som uthuset befinner seg i regulert hytteområde i Østre Otteid. Tomten er på 2272,2 m<sup>2</sup> og er bebyggt med fritidsbolig godkjent 08.09.1971. Denne har ett bruksareal på ca 50 m<sup>2</sup>.

Det foreligger en skriftlig tillatelse for annekset fra 14 juni 1973, dette beskrevet som stabbur (gjestehus, pyntehus) med bebyggt areal på ca 15 m<sup>2</sup>. Marker bygningsråd sier at de vil nekte mer bebyggelse og at oppbevaringsskuret må rives.

Tiltaket omfatter ny uthusbygning på 3 m x 7,5 m, det har saltak med takvinkel på ca 20 grader. Uthusbygningen har ett bebyggt areal (BYA) på 22,5 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) på 20 m<sup>2</sup>. Mønehøyden er ca 3,5 m og gesimshøyden ca 2,75 m. Bygningen oppføres på peler og i samme utførelse som den eksisterende hyttebebyggelsen.

Plasseringen av uthuset er sør for hytta, ved tomtegrensen i vest, og med møneretning som hytta ca i nord-sør retning. Den blir ca 10 m fra hytta og ca 1 m fra nabogrensen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.  
Tiltakshaver ivaretar nabovarslingen.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Otteid, 1999. Tomten er vist til fritidsbebyggelse på plankartet. Mindre vesentlig reguleringsendring 15.08.2006 sak 43/06, sier at tillatt maksimal bruksareal (BRA) er 150 m<sup>2</sup>, men maks 10 % av tomtearealet. Endringen ble godkjent etter endring av de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og etterfølges på samme måte som disse for hytter utenfor 100 m sonen.

Bestemmelsene til planen sier også at fritidsbebyggelse tillates oppført i 1 etasje og det tillates en bruksenhet pr tomt. En frittliggende bod er tillatt, maks. bruksareal 10 kvm.

Hemsløsning/loft uten målbart bruksareal er tillatt. Bebyggelsen må ha saltak mellom 27 og 37 grader, og ha avdempet fargebruk og ikke-reflekterende materialer.  
Eksisterende trær og vegetasjon skal bevares så langt dette er mulig.

Bestemmelsene til arealdelen av kommuneplanen sier i § 9.3 at for hytter skal samlet areal for terrasser (både overbygde og åpne) ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Hytta har ett bruksareal på 40 m<sup>2</sup>, uthus/anneks ca 15 m<sup>2</sup> og med nytt uthus på 20 m<sup>2</sup> utgjør bebyggelsen 75 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

Uthuset har en takvinkel på ca 18 grader, og dette er tilnærmet den samme som hytta.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak, sak 16/211 og denne vil bli behandlet så snart dispensasjonssøknaden er endelig avgjort. Tiltaket som mindre enn det gjeldende saksbehandlingsforskrift krever søknad for, frittliggende uthus som ikke er til beboelse, og mønehøyde under 4 m og gesimshøyde under 3 m. Ved gyldig dispensasjon kan bygningen oppføres uten tillatelse til tiltak.

### **Vurdering:**

Det anses som enkel dispensasjon å tillate to frittliggende uthusbygninger ved fritidsbolig utenfor 100 m sonen, når arealbegrensningen totalt på 150 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) overholdes. Reguleringsendringen hvor tillatt maks bruksareal BRA ble øket fra 90 til 150 m<sup>2</sup> omfattet ikke § 4.2 som sier bla maks 1 bod med størrelse BRA = 10 m<sup>2</sup>. Kommuneplanens bestemmelser inneholder ingen arealbegrensning for bod/uthus, i 100 m sonen gjelder maks 15 m<sup>2</sup> ihht retningslinjer for dispensasjon. Det anses derfor å være uten konflikter eller å føre til presedensvirkning å tillate større uthus ved denne fritidsboligen.

Ved en endring av kommuneplan bør det vurderes å tillate flere bygninger når det er tillatt med 150 m<sup>2</sup> og eiendommen er mer enn 100 m fra vannet.

Eiendommen er relativt stor, 2,27 mål, og ved 10 % er det tillatt med 227 m<sup>2</sup> dvs tomtearealet begrenser ikke bebyggelsen.

Den eksisterende frittliggende bygningen er ett anneks og kan regnes som hytteareal og en ny frittliggende kan dermed tillates. I forhold til tidligere vedtak i 1973 anses denne ikke å måtte etterfølges etter reguleringsendringen i 2006.

Den nye bygningen har en god arkitektur som er tilpasset eksisterende bebyggelse. Det anses ikke at kravet til minst 28 grader takvinkel må etterfølges når eksisterende hytte har en lavere takvinkel.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra å bli vesentlig tilsidesatt. Dette pga at tiltaket i hovedsak med unntak av antall bygninger er i samsvar med reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Når ett eksisterende sekundærbygg er godkjent som anneks er det klare fordeler for ett nytt uthus og ingen ulemper. Ett uthus reduserer utvendig lagring og sikrer og bevarer utstyr og redskap.

Ihht til gjeldende saksbehandlingsforskrift (SAK 15) er frittliggende uthus under 50 m<sup>2</sup> og med mønshøyde under 4 m og gesimshøyde under 3 m unntatt søknad om tiltak. Etter gyldig dispensasjon kan uthuset oppføres, og når det er ferdig oppført må det sendes inn søknad om ferdigattest.

**Konklusjon:**

Tiltakets art som er uthus/bod og plangrunnlaget som tillater 150 m<sup>2</sup> bebyggelse, fører til at det ihht plan- og bygningslovens § 19 kan gis dispensasjon.

**Vedlegg:**

Oversiktskart 1:5000.

Søknad om dispensasjon 22.04.2016.

Søknad om tiltak med tegninger av nytt uthus og situasjonskart.

Kartutsnitt av reg.plan Otteid og reguleringsbestemmelser.





## Søknad om dispensasjon for plassering av anlegg til Marker Hundeklubb i LNF område. Gnr. 86 bnr. 9 - Befestningsanlegg, Ørjetun

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
30/16	Plan- og miljøutvalget	18.05.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon plassering av anlegg til Marker Hundeklubb i LNF område i kommunedelplan for Ørje på gnr 86 bnr 9 (Ørjetun). Det er følgende vilkår for dispensasjon:
  - a. Tiltakshaver må sørge for at anlegg og drift ikke forurenses, forsøpler eller fører til ulemper for omgivelser, natur og dyreliv.
  - b. Området kan opparbeides til uteplass i nivå med bilveien.
  - c. Det må oppføres gjerde rundt hundeanlegget.
  - d. Sti og område sør for anlegget opprettholdes uberørt
  - e. Kommunal hovedvannledning vest på området må sikres, og denne må kunne graves opp ved ledningsbrudd eller vedlikehold.
  - f. Bilparkeringen nord for anlegget må kunne benyttes av allmennheten og besøkende på Nordre Fort.
  - g. Områder må ryddes og anlegget fjernes hvis virksomheten opphører.
2. Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak for anlegg av ny uteplass, og for nybygg til beboelse eller utover det som er fritatt søknad. Sikring av hovedvannledningen må fremgå i søknaden.
3. Eier av grunneiendommen i vest må varsles som nabo og evt nabomerknader må være ferdigbehandlet før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeidet.
4. Tillatelse fra Marker kommunene som grunneier behandles av formannskapet/ ordfører.
5. Tiltaket må ikke påføre skade på energiverkets kabel- og ledningsnett.
6. Vurdering ihht naturmangfoldsloven er at det ikke er registrert forekomster av sjeldne arter eller naturtyper.
7. Den vanlige meldeplikten ved påtreff av kulturminner i grunnen må overholdes.
8. Igangsettingstillatelse må være gitt før grunnarbeidene starter. Søknad om ferdigattest må sendes inn når arbeidet er ferdig utført. Alle vilkår for dispensasjon og tiltaket må etterfølges.

**Sammendrag:**

Marker Hundeklubb har mistet sitt område pga ny E-18 til grensen, og de søker nå om å ha sitt anlegg på kommunens eiendom nord for Ørjetun inntil adkomstveien til N Fort, dette etter forslag fra kommunen. Det søkes om dispensasjon fra LNF formålet i kommunedelplan Ørje for plassering av anlegget.

**Saksopplysninger:**

Søker: Marker Hundeklubb ved Tove Mette Korsmo.  
Grunneier: Marker kommune.  
Eiendom: Gnr 86 bnr 9 – Befestningsanlegg ved Ørje.

Marker Hundeklubb ble stiftet i 1988 og er tilknyttet landsorganisasjonen Norsk Kennelklubb. Klubben hadde i 2015 ca 40 medlemmer. De har hundetrening ca en gang i uka, lydighets- og miljøtrening. Klubben har også valpekurs, og nybegynnerkurs.

Tidligere anlegg var plassert på kommunens grunn gnr 97 bnr 26 sør for E-18 ved vektstasjonen øst for Ørje.

Deres anlegg for trening og opplæring av hunder er på ca 4000 m<sup>2</sup> og har hinder, bane, innretninger for dette. Anlegget omfatter også en bygning for klubbhus (hvilebu) m.m.

Det aktuelle området er på vestsiden av veien til Nordre Fort/Vestgårdsstua og i ca 100 m sørover i en bredde på 35-45 m. Området er i dag fuktig med dike/bekk i vest og granskog.

Arealet må påregnes bli opparbeidet med steinfylling og grøfting i vest. Overflaten blir trolig grusdekk eller evt tilsådd. I tillegg til hundebane blir det ett bygg på ca 50 m<sup>2</sup>.

Det vil bli sendt nabovarsel for tiltaket og dispensasjon. Ved eventuelle nabomerknader må saken behandles på nytt.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje 2007-2019, vedtatt 18.12.07. Området vises i plankartet som LNF område (landbruk, natur- og friluftsområde). Arealdelens bestemmelser som sier at all form for oppføring av ny bebyggelse som ikke er stedbunden næring er forbudt.

**Søknad om dispensasjon:**

*Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område, for nytt anlegg til Marker Hundeklubb. Gnr 86 bnr 9 – Befestningsanlegg, Ørjetun.*

*Marker Hundeklubb søker herved om dispensasjon for å plassere sitt anlegg, hundebane med utstyr og ett klubbhus på inntil 50 m<sup>2</sup> på kommunens eiendom gnr 86 bnr 9 nord for Ørjetun.*

*Det foreligger en foreløpig avtale med kommunen om å skaffe ett nytt sted, etter at ny E-18 utbygging som fører til at Hundeklubben ikke lenger kan være ved Rødser/Gjøsjødegård.*

*Tiltaket omfatter ett område på 4 daa beliggende inntil adkomstveien til Nordre Fort og Vestgårdstua som er aktuelt, og dette er kommunedelplan for Ørje vist som LNF formål (landbruk, natur- og friluftsområde).*

*Tidligere aktuelt sted i friområde ved Ørjeelva nord for renseanlegget ble ikke valgt pga nabomerknader.*

*Det vil bli sendt nabovarsel, og kvittering av nabovarsel til kommunen. Eventuelle nabomerknader vil bli ettersendt.*

*I forhold Plan og bygningslovens § 19 anses kravene for dispensasjon å kunne bli etterfulgt i dette tilfelle. Området har mye ferdsel og vei fra før. Arealet er fuktig, med dike/grøft og er i dag lite brukbart for personer eller andre tiltak. Området opparbeides til en uteplass med anlegg på bakken og evt ett nybygg som trolig blir under 50 kvm og lavere enn 4 m. Anlegget blir gjerdet inn og benyttes kun på dag og kveldstid, det er ingen hunder i anlegget utover dette. Tiltakets omfang og bruk som delvis kan sies å være friluftsmål, bidrar til at intensjonene med LNF formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordeler i form av aktivitetstilbud, medlemmer/hundeeiere, opprettholde virksomhet bidrar fordeler som er klart større enn ulempe.*

*Det søkes herved om dispensasjon og tillatelse for å ha anlegg til Marker Hundeklubb ved Ørjetun.*

### **Vurdering:**

Marker Hundeklubb ønskes opprettholdt og når deres første ønske om nytt sted på kommunens grunn nord på Bommen ved Ørjeelva nord for renseanlegget, ble skrinlagt pga nabomerknader, ble det av kommunen fremmet forslag om området nord for Ørjetun som i dag er lite egnet for ferdsel og fuktig, som ett sted som egnet for Hundeklubben.

Området er i kommunedelplan for Ørje LNF landbruk-, natur og friluftsområde. Tiltaket anses å være for friluftsliv og området har fra før mange turstier, lysløype og annen tilrettelegging. En dispensasjon for slike anlegg anses lite å stride med LNF formålet selv om det ikke er næring. Tidligere anlegg var også i LNF sone. Fordelene anses derfor som klart større enn ulempe, og intensjonen med LNF formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt med ett slikt anlegg i dette området.

Det kan settes vilkår for dispensasjon og i dette tilfelle må tiltakshaver ha ansvaret for anlegget og virksomheten ikke er til stor ulempe for omgivelsene. Det er liten avstand til boliger, kulturminner/N. Fort og til viktige naturområder med mye ferdsel. Det er derfor ett vilkår for dispensasjon at det ikke blir forurensning, forsøpling eller ulemper for omgivelser, natur og dyreliv.

I forhold til eksisterende terreng og dike bør området påfylles steinmasser og drenes, det bør derfor settes ett krav til høyden på plassen og den bør være i nivå med bilveien. Gjerde må oppføres rundt anlegget og ifølge tiltakshaver blir dette bygget.

Sti og område sør for anlegget må opprettholdes uberørt. Dette området inngår ikke i de 4 daa som kommunen tillater benytte av hundeklubben og dette området har med fjellgrunn og større naturverdier. Det er også en merket stil til grusplass og veien bak U. kulturhus.

Virksomhet drift og vedlikehold krever at den kommunale hovedvannledning vest på arealet må sikres. Dette er vannforsyningen til hele Ørje og kommer fra bassenget ved Nordre Fort. Det må fremgå i søknad om tiltak at vannledningen ikke skades og den må kunne graves opp ved ledningsbrudd eller vedlikehold.

Lokal vernemyndighet krever at bilparkeringen nord for anlegget må kunne benyttes av allmennheten og besøkende til Nordre Fort.

Kommunen som grunneier ønsker at når virksomheten eventuelt opphører eller flytter til annet sted at området ryddes og anlegg fjernes, dette også etter avtale med kommunen.

**Konklusjon:**

Det kan gis under vilkår dispensasjon for plassering av anlegg til Marker Hundeklubb plassert inntil bilvei nord for Ørjetun på kommunens eiendom gnr 86 bnr 9, som vist på tilhørende kart. Tillatelse fra kommunen som grunneier behandles av formannskap/ordfører.

**Vedlegg:**

Søknas om dispensasjon datert 27.04.2016.

Kart i 1:1000 over det aktuelle området.

Kartutsnitt av kommunedelplan for Ørje.



## Søknad om plassering av LPG anlegg og ny avkjørsel for anlegget i regulert industriområde. Gnr 90 bnr 279 - Glimpex.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
31/16	Plan- og miljøutvalget	18.05.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det godkjennes som ett mindre vesentlig unntak fra reguleringsformålet industri i reguleringsplan for Helgetjern Øst 1979 for oppføring av LPG anlegg med gasstank på eiendommen gnr 90 bnr 279 som har etablert byggevarehandel.
2. Tiltakshaver må sørge for att anlegg og installasjon overholder gjeldende krav, og for at det ikke fører til ulempe for omgivelsene.
3. Det godkjennes ny avkjørsel til kommunal vei Elgfaret, dette under forutsetning av at veinormalen etterfølges, og at tilstrekkelig frisikt opprettholdes.
4. Kommunen melder anlegget inn til IKS Indre Østfold Brann og redning.
5. Det må foreligge igangsettingstillatelse fra kommunen for grunnarbeid, avkjørsel og plate på mark. Søknad om ferdiggattest må sendes inn når tiltaket er ferdig utført.

### Sammendrag:

Søknad om tillatelse for plassering av LPG propan/gassanlegg på industritomt bebygd med forretningsbygg/trevare Ørje Byggmarked AS, fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag at tiltaket godkjennes som ett mindre vesentlig unntak fra industri formålet. Anlegget var tidligere plassert i en tidligere bensinstasjon i Åssvingen, og etter ny E-18 til grensen som blir avkjørselsfri søkes anlegget flyttet til nytt sted.

### Bakgrunn:

Eiendom: Gnr 94 bnr 337 – Glimpex..  
Søker: LPG Ørje v/ Ståle Solheim, Snarveien 4, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter plassering av LPG anlegg (propangass anlegg), som flyttes pga ny E-18 til grensen. Det søkes om ett mindre unntak fra industriformålet for plassering av LPG anlegg (propangass) ved Ørje Byggmarked AS.

Eksisterende anlegg var for fylling av propangass på biler og flasker. Det var bilpåfylling hele døgnet og for mindre tanker og flasker bare i betjent åpningstid.

Mottatt søknad:

Søknad datert 02.05.2016 fra LPG Norge AS ved Ståle Solheim sier at de bistår Ørje Byggmarked AS for plassering av fylleanlegg for LPG (propan) på 13 m<sup>3</sup> for biler og flasker. I tillegg søkes om etablering av en ny avkjøring til denne virksomheten for å sikre trafikk-avviklingen. Anlegget meldes inn DSB. Anlegget er unntatt krav til ansvarsrett, anlegget er etter brann- og eksplosjonsloven.

Unntaket omfatter ikke grunn- og terrengarbeider eller fundament (70 m<sup>2</sup> plate på mark).

Anlegget får ett tak på 2,6 m<sup>2</sup>, og omfatter en 12 m<sup>3</sup> container og 2 mindre containere. Søknaden oppgir at dette er mindre tiltak som kan dekkes med søknad om tiltak uten ansvarsrett.

Plangrunnlaget:

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for gnr 90 bnr 273 fra 1983. Området er regulert til industriformål (rosa) og plankartet viser en byggegrense på 20 m fra veimidten. Bestemmelsene sier bla at i tillegg til industri tillates oppført bebyggelse for lager. Bygningsrådet kan forby virksomhet, som etter rådets skjønn er sjenerende for omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. § 11 sier at mindre vesentlige unntak fra kan tillates når særlige grunner foreligger

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Gassanlegg, tanker under 50 m<sup>3</sup> skal kun meldes inn til DSB, direktoratet for samfunns-sikkerhet og beredskap. Tiltakshaver er ansvarlig for dette og dette bekreftes i søknaden.

Kommunen melder tiltaket inn til brannmyndighetene IKS Indre Østfold Brann og redning.

Anlegget med unntak av avkjørsel, grunnarbeid og fundament kan dekkes av tiltakshaver i søknad om tiltak uten ansvarsrett. Regelverket som forutsettes etterfulgt er temarettledning for gassanlegg.

Tiltakshaver må selv ivareta forholdet til arbeidstilsynet og om nødvendig innhente samtykke ved faste arbeidsplasser. Alle deres pålegg fra Arbeidstilsynet må etterfølges.

Tillatelse fra andre myndigheter vedr. anlegg, driften, sertifiseringer og lignende omfattes ikke av kommunens behandling, og dette må ivaretas av tiltakshaver.

**Vurdering:**

Tiltaket er ved en forretning med salg av byggevarer og ikke en industribedrift. Dette bidrar til at en mer salgsrettet virksomhet av gassbrensel, kan plasseres på dette stedet. Det er god plass der anlegget plasseres og relativt god avstand til bolighus.

Ny avkjørsel blir på ett sted med god frisikt og gir en rundkjøring som trolig er hensiktsmessig.

Det forutsettes at ett evt. gassanlegget anlegges, vedlikeholde og drives ihht til gjeldende regelverk for slike anlegg. Tiltakshaver må ivareta sikkerheten i forhold til næromgivelsene og offentlig trafikk. Ihht plan- og bygningslovens § 29-6 skal anlegg og installasjoner ikke føre til ulempe for omgivelsene. Kommunen kan gi pålegg om nødvendige tiltak.

Det forutsettes at det er godkjente produkter CE merking eller annen dokumentasjon på at byggevaren oppfyller de grunnleggende krav.

Det foreligger erklæring om ansvarsrett fra Sandli Bygg AS og denne med grunnarbeid, plate på mark og avkjørsel behandles administrativt. Kommunen følger opp ny avkjørsel ved behandling av søknad om tiltak og før ferdigattest utstedes.

### **Konklusjon**

Plassering av LPG anlegg (gass) på eiendommen gnr 90 bnr 279 som er bebygd med byggevareforretning, godkjennes som ett mindre vesentlig unntak ihht § 11 i reguleringsbestemmelsene.

### **Vedlegg:**

Søknad om plassering av LPG anlegg 02.05.2016  
Reguleringsplan med bestemmelser.