



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus, Formanskapssalen  
**Møtedato:** 20.09.2016  
**Tidspunkt:** 18:30

---

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.

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

---

PS 49/16	16/505 <b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 50/16	16/505 <b>Delegerte saker</b>
PS 51/16	12/390 <b>Søknad fra Scanergy AS om forlenget dispensasjon og tillatelse for to vindmålemaster i Høgås området. Gnr. 99/10 og 100/11.</b>
PS 52/16	15/345 <b>Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus. Gnr 56 bnr 3 - Nyborg.</b>
PS 53/16	16/165 <b>Dispensasjon fra bestemmelser for bygging av bolig - Nordengen Gnr. 95 bnr. 2</b>
PS 54/16	16/495 <b>Søknad om dispensasjon for ny garasje på 67 kvm i Elveveien 35. Gnr. 91 bnr. 97 - Elveli.</b>
PS 55/16	16/502 <b>Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av rekkehusbebyggelse på Sagodden. Gnr 92 bnr 59 - Ørje sag og høvleri.</b>

Terje Nilsen  
leder

Vidar Østenby  
leder



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 49/16	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 20.09.2016
--------------------------	---	-------------------------------

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 23.08.16 godkjennes.



## Delegerte saker

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
50/16	Plan- og miljøutvalget	20.09.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til orientering.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
16/434	17.08.2016	DS 78/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 89/2
<b>Trond Ruud</b> <b>Melding om delegert vedtak - Tillatelse for tilbygg og fasadeforandringer for bruk av driftsbygning til sauefjøs Gnr 89 bnr. 2 - Rud.</b>				
16/431	22.08.2016	DS 79/16	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR Gbnr. 22/36
<b>Trond Sigvart Berger</b> <b>Melding om delegert vedtak - Deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - Bergerkroken 40 Gnr. 22, bnr. 36</b>				
16/464	31.08.2016	DS 82/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 18/3
<b>June S. Granli</b> <b>Melding om delegert vedtak - Søknad om tilbygg på driftsbygning med husdyr. Gnr 18 bnr 3 - Stillesby.</b>				





## Søknad fra Scanergy AS om forlenget dispensasjon og tillatelse for to vindmålemaster i Høgås området. Gnr. 99/10 og 100/11.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
51/16	Plan- og miljøutvalget	20.09.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis midlertidig dispensasjon i ytterligere 2 år fra byggeforbudet i LNF område for to 100-120 m høye vindmålermaster på eiendommene gnr 99 bnr 10 Søyby Skog 2, og gnr 100 bnr 11 Søyby Slora.
2. Montering og fjerning av vindmåler mastene med fundament, barduner og transport må ikke utføres i tidsrommet fra 1 mars til 1 juni.
3. Bardunene må utstyres med fugleavvisere for minst hver 5 m bardun.
4. Scanergy AS må ihht Miljøvernaveidningens krav melde inn til kommunen om status for fuglekollisjoner og evt andre skader eller ulemper av vindmålemastene.
5. Tiltakshaver må selv sørge for tillatelser fra berørte grunneiere, dette omfattes ikke av kommunens behandling, jfr plan- og bygningsloven § 21-6.
6. Det er ikke sendt nabovarsel og vedtak sendes berørte parter og naboer.
7. Når mastene fjernes må området ryddes og tilbakeføres så området blir uten synlige inngrep eller tiltak.
8. Scanergy AS overtar ansvaret for mastene.
9. Det gis midlertidig brukstillatelse for de to vindmålermastene til 01.09.2018 og de må da være fjernet, hvis det ikke er søkt på nytt om ytterligere forlengelse.
10. Det må sendes inn søknad om tiltak med ansvarsrett for fjerning av vindmålemastene og for tilbakeføring av området.

### Sammendrag:

De to oppførte vindmålermastene på Høgås søkes beholdt i ytterligere 2 år, dette bla av vedtak i Marker kommune for vindmøller, lang klagebehandlingstid, og innhenting av verdifull vinddata for fremtidig vindkraftverk.

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: Scanergy AS, Maridalsveien 91, 0461 Oslo.

Det foreligger søknad fra Scanergy AS om å beholde to oppførte vindmålemaster øst for Ørje i ytterligere 2 år. Det er tidligere gitt dispensasjon og tillatelse for de to mastene i 3 år dvs til

04.09.2015 til E.on Vind med Sweco som søker, og senere er denne forlenget i 1 år til 06.10.2016.

Søknad fra Scanergy AS datert 22.08.2016 sier årsaken til utsettelse er Marker kommunes vedtak for å trekke klagen på konsesjon.

Forsinkelsen skyldes lang klagebehandling i Olje- og energidepartementet.

Hensikten med vindmålermastene er å kartlegge vindressursene i området for vindkraftverk for å redusere risikoen ved prosjektet.

Tiltaket omfatter to gittermaster godkjent oppført ved igangsettingstillatelse 02.11.2012.

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 Ankerød og Søby, 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 som tidligere at mastene fjernes på samme måte som de ble satt opp, dvs med hjelp fra helikopter og de transporteres fra området med lastebil.

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

*Forrige vedtak i Plan- og miljøutvalget den 06.10.2015 sak 38/15 :*

- 1. Det gis midlertidig dispensasjon i ytterligere 1 år fra byggeforbudet i LNF område for to oppførte vindmålermaster på eiendommene gnr 99 bnr 10 Søby Skog 2, og gnr 100 bnr 11 Søby 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 videreføres 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.*

Det er tidligere sendt nabovarsel 30.05.2012 for vindmålere på Høgås og det forelå merknader fra en eier.

Når det ikke foreligger kvittering av nabovarsel med søknaden sendes vedtaket til berørte parter, grunneiere og naboer. Ved eventuelle klager eller nabomerknader må saken behandles på nytt.

Ny søknad om dispensasjon for å beholde vinmålermastene til 2018 er sendt på høring til Østfold Fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold.

Miljøvernavdelingen sier i sin høringsuttalelse at de ikke har innvendinger, men etterspør status for eventuelle fuglekollisjoner med mastenes barduner. Det vise forøvrig til tidligere uttalelse 13.08.2012. Denne konkluderte med at anleggsarbeidet må utføres så skånsomt mot terreng og vegetasjon, og bardunene må utstyres med fugleavvisere som etterses og evt suppleres etter behov. Hele anlegget må fjernes når måleperioden er over.

Østfold fylkeskommune sier i sin uttalelse at de ber kommunen vurdere behov for tiltak i forhold til storfugl dette ihht til tidligere uttalelse, og vilkår om tidsperiode for fjerning og tilbakeføring av området. De har ingen ytterligere merknader, de viser til tidligere høringsuttalelse og ber om å få tilsendt vedtak i Plan- og miljøutvalget.

#### **Vurdering:**

En forlenging av dispensasjon og tillatelse for vindmålemastene i ytterligere 2 år til sept. 2018, anses å kunne gis når høringsinstansene ikke har innvendinger og det ikke har oppstått ulemper eller andre uforutsette forhold ved tiltaket.

En midlertidig forlengelse i ytterligere 2 år bør kunne tillates i dette tilfelle, sette på bakgrunn av vedtak i kommunen hvor klage på vindkraftverk og vindmøller trekkes tilbake. En ny tiltakshaver bør få mulighet for selv å vurdere nytt vindkraftverk.

I likhet med tidligere foretak/tiltakshaver, vil vindmålinger som det i søknaden sies å redusere risikoen i prosjektet, være viktige for ett vindkraftanlegg som har store kostnader.

De to målemastene har vært plassert i terrenget i flere år og etterhvert mer akseptert lokalt.

Når ett område er klarert for vindmåler anses to midlertidige vindmålemaster som små og ubetydelige i forhold til vindmøller som er både høyere og har mer synlige rotorblader.

Høringsinstansenes ønske om en status for eventuelle fuglekollisjoner og evt. tiltak må etterfølges.

Ny tiltakshaver Scanergy AS må innhente opplysninger om fuglekollisjoner eller andre skader i forbindelse med tiltaket, og melde dette inn til kommunen som vidresender dette til Miljøvernavdelingen. Avbøtende tiltak vil bli vurdert når nye data foreligger i kommunen.

Vedtaket i Plan- og miljøutvalget sendes naboer, grunneiere og høringsinstansene og andre parter i saken. Ved mottak av klager eller nabomerknader må søknaden behandles på nytt.

**Konklusjon:**

Søknad om forlenget dispensasjon og tillatelse for de to omsøkte vindmålere i Høgåsområdet fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det under vilkår angitt i høringsuttalelsen, gis midlertidig dispensasjon for tiltaket i ytterligere 2 år.

Ved nabomerknader eller klager må saken behandles på nytt,

**Vedlegg:**

Søknad fra Scanergy AS om forlenget tillatelse og dispensasjon, datert 22.08.2016.

Kart og tegninger av gittermastene.

Nye høringsuttalelser fra Miljøvernavdelingen og Østfold fylkeskommune.



## Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus. Gnr 56 bnr 3 - Nyborg.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
52/16	Plan- og miljøutvalget	20.09.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for nytt våningshus på gnr 56 bnr 3 Nyborg, avslås med hjemmel i plan og bygningslovens § 19.

### Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for å oppføre nytt våningshus på landbrukseiendommen gnr 56 bnr 3 Nyborg plassert i 100 m sonen langs Rødenessjøen. Nytt bolighus søkes plassert ett annet sted enn på gårdstunet og det eldre våningshuset blir generasjonsbolig.

Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon, dette ihht til Miljøvernavdelingens høringsuttalelse og med hjemmel i § 19 i plan- og bygningsloven som har generelle krav til dispensasjoner, og bla. sier at det ikke bør gis dispensasjon når en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjons-søknaden.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 56 bnr 3, Nyborg.  
Tiltakshaver: Hilde Nyborg Braarud, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 08.06.2016 fra Hilde Nyborg Braarud for oppføring av nytt våningshus på landbrukseiendom. Eiendommen Nyborg befinner seg nord for Rødenes kirke og er på ca 114,2 daa. Den er bebygd med ett mindre bolighus, låve og stabbur plassert som ett tun noe over 100 m fra vannet. Eiendommen har lang strandlinje.

Det søkes som alternativ 1 om dispensasjon for å oppføre nytt våningshus lenger øst, innenfor 100 m sonen og ca 60 m fra Rødenessjøen. Hele området og eiendommen er LNF 4 område med byggeforbud. Sør for eiendommen ved Rødenes Kirke er det reguleringsplan.

Søknaden oppgir at eksisterende bolighus vil bli beholdt og benyttet som kårbolig/praktikant-bolig, for den yngre generasjon.

Omsøkt plassering av nytt våningshus som er mest ønskelig av tiltakshaver (alternativ 1), befinner seg ved ytterkanten av dyrket mark i ett skrint område. Avstanden til Rødenessjøen er ca 60 m. Tiltaket omfatter også vei til bolighuset. Plassering ihht alt. 1 er i ett skrint område med fjell i dagen 10 m inn på jordet. Områdene ved vannet på eiendommen har i lang til vært jordbruk med kulturbeiter med slåtteenger.

Alternativ 2 er lenger sør og mer enn 100 m fra vannet, men midt i jorde med dyrket mark.

Dispensasjonssøknaden oppgir bla at det eksisterende våningshuset er lite og eldre, det er uheldig plassert med lite lys og sol. Årsaken til søknad om dispensasjon er også at det er ønskelig at to generasjoner kan bo på eiendommen samtidig.

Dispensasjonssøknaden er vedlagt.

Det er sendt nabovarsel til en nabo og det foreligger ingen merknader.

Søknad om dispensasjon er sendt på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen i Østfold.

Miljøvernavdelingen hos fylkesmannen fraråder sterkt at det gis dispensasjon. Det sies i uttalelse datert 15.07.2016 ref 2016/4122 421.3 oma at de sterkt fraråder en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. De ber om å få tilsendt vedtak i saken.

I deres vurdering sier bla. at for en dispensasjon må denne føre til en forbedring av allmennhetens interesser. De to omsøkte plasseringene kan de ikke se vil en forbedring av allmennhetens interesser i strandsonen på stedet. Ett våningshus vil bli eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Det vises til at Haldenvassdraget er omfattet av en verneplan og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, som bla er for unngå inngrep som reduserer verdien til landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, og vilt, samt å sikre og utvikle friluftsverdien.

Det sies i uttalelsen de er skeptiske til flere boenheter, og at eksisterende må rives. Riving og oppføring av nytt på samme sted vil heller ikke medføre vesentlige inngrep i landskapsbildet på stedet.

Fra Fylkeskommunen foreligger kun uttalelse fra kulturminneseksjonen 22.06.2016 ref 84613/9034 og det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor tiltaksområdet. 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.

Tiltakshaver H. Nyborg Braarud har i kommentar til høringsuttalelsene 30.08.2016 bemerket at Miljøvernavdelingen ikke skiller på de to alternativene og det er kun alternativ 1 som omfattes av dispensasjonssøknaden. Vurderingene om at noe må rives når nytt oppføres og mer natur i strandsonen, anser tiltakshaver ikke er like viktig der det er kulturlandskap i strandsonen i en landbrukseiendom i innlandet.

Videre nevnes at eksisterende hus er lite og bygget på leirholdig grunn. Bygningen anses også å være verdifull i ett kulturhistorisk perspektiv. Våningshuset skal være fra 1924 med restaurering i 1988. Bedre sol- og lysforhold, og ønske om mer luft mellom generasjonen/boligene nevnes på nytt. Det sies også at kommunens praksis har vært å godkjenne kårbolig uten klassifisert spredt boligbygging. Vurdering av at en plassering ihht alternativ 1 i randsonen av dyrket mark/innmarksbeite blir naturlig i landskapsbildet,

oppretholdes. Det neves også at eksisterende våningshus som ikke ønskes revet er tenkt benyttet av eldste sønn etter endt utdanning som økologisk agronom. Tiltakshaver sier til slutt at det er ønske om å delta ved befaring.

**Vurdering:**

Kommuneadministrasjonen viser til 4 avsnitt i § 19-2 i Plan- og bygningsloven som sier at kommunen ikke bør dispensere når statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Når Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen sterkt fraråder en dispensasjon legges deres vurderinger til grunn.

Kommunen anser videre at hensynet med byggeforbudet i LNF 4 område generelt er å unngå nye boliger i slike områder hvor natur, kulturlandskap, vilt og miljø er viktig. Hensynet med byggeforbudet i 100 m sonen er å unngå ny utbygging ved vannet og mer synlig bebyggelse langs vassdrag og vann. Ett nytt våningshus i 100 m sonen anses som ett større tiltak som vil påvirke området ved vannet vesentlig mer eksisterende bolighus og gårdstun. Når nybygget også blir synlig fra vassdraget anses ikke kravene for å gis dispensasjon i § 19 å bli etterfulgt.

En dispensasjon i dette tilfelle vil også føre til presedensvirkning ved mange tilsvarende saker å kunne gi øket boligbygging i 100 m sonen og på sikt ett redusert vassdrag.

De to alternativene anses begge å gi ulemper, og alternativ 2 berører mye dyrket mark.

Tidligere praksis i kommunen har vært at vi tilknyttet stedbunden næring er noe mer liberal til bygging i 100 meter-sonen. Det er rimelig at det gis tillatelse til å bygge på et gårdstun når dette ligger innenfor sonen, og dette gjelder både bolig og driftsbygning. Her søkes det imidlertid bygget utenfor tunet og nærmere sjøen, og det vurderes derfor som det finnes andre muligheter, selv om eiendommen er av en slik størrelse at det meste av arealet ligger innenfor byggeforbudsgrensen. Behov for to boenheter synes ikke å være tilstede slik driften i dag er, og anses derfor ikke være et argument for dispensasjon. Få landbrukseiendommer har i dag behov for kårbolig, og denne må i så fall plasseres sammen med øvrig bebyggelse uten mulighet til senere fradeling. Alternativ 2 er enklere i forhold til byggeforbudssonen, men berører dyrket mark. Bygging på dyrket mark forsøker vi så langt som mulig unngå i vår kommune.

**Konklusjon:**

Hensynet med byggeforbudet i 100 m sonen anses å bli vesentlig tilsidesatt ved oppføring av nytt våningshus, og ulempene ved dette større enn fordelene som er beskrevet i søknaden. Søknaden fremmes for Plan- og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon, dette ihht høringsuttalelser og plan- og bygningslovens § 19.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon dat. 08.06.2016 med vedlegg.

Høringsuttalelser fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmann, og fra Østfold Fylkeskommune.

Kommentarer fra tiltakshaver til høringsuttalelsene, dat. 30.08.2016.

Oversiktskart med kommuneplan.



## Dispensasjon fra bestemmelser for bygging av bolig - Nordengen Gnr. 95 bnr. 2

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
53/16	Plan- og miljøutvalget	20.09.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt i LNF-område 4, avslås med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2

### Saksopplysninger:

Marker kommune har mottatt søknad om dispensasjon datert 16.03.16 fra Einar og Asbjørn Brandsrud, Østre Rødenesvei 22, 1870 Ørje. Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt i LNF-område 4, G.nr/B.nr:95/5, Nordengen. Det søkes om å fradele inntil 2 daa tomt. Ønsket tomt ligger ikke på dyrket mark. Einars sønn ønsker å bygge bolig og bosette seg der med sin familie.

Søknad om dispensasjon er sendt på høring ihht gjeldende rutiner til Fylkesmannen i Østfold, Østfold Fylkeskommune og Statens vegvesen. Marker kommune har mottatt høringssvar fra Fylkesmannen v/miljøvernnavdelingen, datert, 21.04.16, fra Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren, datert 27.06.16 og Statens vegvesen, datert 03.05.16.

Miljøvernnavdelingen hos Fylkesmannen sier at omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Fylkesmannen vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon i saken, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Fylkesmannen ber også om å få tilsendt endelig vedtak i saken.

Statens vegvesen påpeker i sitt høringssvar at i LNF-sone 4 er all form for oppføring av ny bebyggelse uten stedbunden næring forbudt. Statens vegvesen stiller seg derfor negativ til søknad om fradeling til boligtomt i LNF-område 4.

Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren har ingen merknader til saken, men beklager seint svar.

Søknaden er nabovarslet, det er ingen innkomne merknader til søknaden.

### Relevante bestemmelser:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) 27.juni 2008 nr 71



### **Vurdering:**

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kapittel 19 i plan- og bygningsloven sier at kommunen ikke bør gi dispensasjon når statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Kommunen skal vurdere søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Dersom kommunen skal kunne ivareta nasjonale forventninger og styringssignaler om fortetting og omforming, er det viktig at nye boliger etableres innenfor de områder som er avsatt til dette i kommuneplanens arealdel.

Omsøkte areal ligger i nærheten av et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område 3, hvor det er tillatt med spredt bolig og hyttebygging. Omsøkte areal ligger heller ikke langt fra Ørje, hvor det i kommuneplanens arealdel er avsatt flere områder til boligformål. Det er dermed mulig å finne tomter i områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Begrunnelsen som er fremlagt av søker i dette tilfellet kan sies å være av svært generell karakter som kan fremlegges av mange grunneiere med liknende ønsker. En eventuell dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens, som på sikt kan bidra til å svekke kommuneplanens arealdel som et viktig styringsmiddel for arealplanlegging.

### **Konklusjon:**

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt i LNF-område 4 avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

### **Vedlegg:**

- Søknad om dispensasjon, datert 16.03.16
- Oversiktskart med kommuneplandel påtegnet
- Oversiktskart, utsnitt av kommuneplan
- Høringsbrev, oversendt høringsinstanser, datert 12.04.16
- Hørings svar fra Fylkesmannen v/miljøvern avdelingen, datert 21.04.16
- Hørings svar fra Statens vegvesen, datert 03.05.16

Hørings svar fra Fylkeskonservatoren, datert 27.06.16



## Søknad om dispensasjon for ny garasje på 67 kvm i Elveveien 35. Gnr. 91 bnr. 97 - Elveli.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
54/16	Plan- og miljøutvalget	20.09.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplan for Ørje 07-19, for å overskride tillatt garasjeareal på 50 m<sup>2</sup> best. punkt 2.1.3, for ny garasje med grunnflate på 67 m<sup>2</sup> på gnr 91 bnr 97, Elveveien 35.
2. Garasjen må oppføres i utvendige materialer og ha fargebruk som harmoniserer med omkringliggende bebyggelses karakter. Takkledningen kan ikke være reflekterende.
3. Ny garasje på over 50 m<sup>2</sup> tillates plassert nærmere nabogrensen i sør enn 4 m, under forutsetning av brannsikring og/eller avstandskrav er ivaretatt.
4. Det må sendes inn ny søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett for ny garasje med ett samlet bruksareal på 85 m<sup>2</sup> og som ihht tek § 6-1 kan bli i to etasjer.
5. Byggearbeider kan ikke igangsettes før det foreligger tillatelse til tiltak. Når arbeidet er ferdig utført må det sendes inn søknad om ferdigattest.

### Sammendrag:

Søknad om dispensasjon for garasje over 50 m<sup>2</sup> på gnr 91 bnr 97 ved Elveveien fremmes for Plan og miljøutvalget med forslag om det gi dispensasjon pga tiltakshavers næringsvirksomhet og behov for mye garasje-/lagerplass.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 91 bnr 97 - Elveli.  
Søker: Arild Ljøner, Elveveien 35, 1870 Ørje

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for oppføring av ny garasje ved Elveveien. Ny garasje oppføres med en grunnflate på 67 m<sup>2</sup>. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplan for Ørje 2007-19, for å overskride tillatt garasjeareal på 50 m<sup>2</sup>.

Boligeiendommen Elveveien 35 befinner seg ved Ørjeelva og tomten er i kartet på 1.233 m<sup>2</sup>. Eiendommen er bebygget med enebolig og uthus.

Ny garasje blir nedsenket i terrenget pga skrånende terreng. Nybygget er 7,7 m x 8,7 m, målt langs yttervegg og garasjeport, dvs den har ett bebygget areal (BYA) på 67 m<sup>2</sup>. Bygningen har ett samlet bruksareal (BRA) på 85 m<sup>2</sup>, 56 m i garasjen og 29 m<sup>2</sup> i loft/2 etasje. Nybygget har saltak med en takvinkel på 36 grader. Mønehøyden er 6,3 m og gesimshøyden er 3,4 m. Bygningen har loftsrom og det er ytterdør fra terreng til loft. Bygningen er plassert med

møneretning i øst-vest og med 5 m bred garasjeport mot vest. Det er to vinduer i hver sidevegg og dør i tillegg til port i endevegg mot vest. Ytterkledningen blir i mur nederst og liggende trepanel oppe i gavel.

Ny garasje er plassert 2,5 m fra eiendomsgrensen i sør, 4 m fra bolighuset og 11 m fra Elveveien.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke fra 3 naboer. Det er sendt nabovarsel til eier av 91/108 den 05.08.2016.

Ett mindre uthus bygg rives når nytt oppføres.

Dispensasjonssøknad:

Arild Ljøner sier i sin dispensasjonssøknad at de ønsker å bygge ny garasje i Elveveien 23, og de søker om dispensasjon for en større garasje enn 50 m<sup>2</sup>. Garasjen kommer til å bli brukt til lagring av små maskiner og verktøy som blir brukt til næring.

Tiltaket omfattes ikke av noen reguleringsplan, området er uregulert byggeområde for bolig.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje fra 2007. Eiendommen øst for Elveveien er avsatt til boligformål, og øst for veien ned til elva, friområde. Bestemmelsene til kommunedelplanen sier bla at det skal være god estetisk utforming av alle nye bygg, påbygg og tilbygg. Arkitektur, form, stiluttrykk, utvendige materialtype, vindusutforming og fargebruk skal harmonisere med omkringliggende vegetasjon, terreng og bebyggelses karakter.

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.

Med unntak av grunnflate/areal er tiltaket i samsvar med plangrunnlaget.

Ny garasje over 50 m<sup>2</sup> plasseres nærmere nabogrensen i sør enn 4 m. Dette kan tillates etter samtykke fra eier av naboeiendommen og som i skriftlig erklæring forplikter til ikke å oppføre bygning nærmere nybygget enn 8 m (evt 2 m for mindre uthus). Hvis ikke dette foreligger må de bygningsdeler som er nærmere eiendomsgrensen i øst enn 4 m må utføres i branncellebegrensende konstruksjon. Det er egne krav til brannsikring av garasjer og for garasjerom over 50 kvm er kravet EI-60 på de branncellebegrensende konstruksjoner. Løsning på overholdelse av forskriftskrav må fremgå i søknad om tillatelse til tiltak.

Tegningene viser ett loftsrom mrk disponibelt, og dette kan kun benyttes til lager/bod og kan ikke innredes eller benyttes til overnatting eller beboelse. Annen bruk krever søknad om bruksendring. Det er bla. krav til røyktette konstruksjoner mellom garasje og boligrom pga bla eksos. Bruk av loftsrom må være beskrevet i ny søknad om tiltak.

Det må søkes kommunen for å legge inn vann i bygningen, og for sluk i gulv.

Bygningen overskrider det som kan dekkes av tiltakshaver uten ansvarsrett. Samlet bruksareal er over 70 m<sup>2</sup> og nybygget kan bli i 2 etasjer ihht tek § 6-1. I forhold til gjennomsnittlig terreng rundt bygget vil i forhold til tegningen ikke garasjerommet kunne regnes som kjeller, jfr tek § 6-1, himlingen er ihht kommunens beregning ca 1,9 m over gjennomsnittlig terreng.

Kjellerveggen i øst blir høyere enn 1,5 m og vil fungere som en forstøtningsmur. Denne må vises spesiell oppmerksomhet med tanke på jord- og vanntrykk og dekkes med ansvarsrett fra godkjent foretak.

Det må sendes inn ny søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett. Denne må være fra godkjent foretak for ansvarsrett eller evt som selvbygger fra person som bruker huset som sin enebolig. Det må bekreftes sikret nødvendig kompetanse i tiltak i søknaden. Brannsikring og bruk av loft må fremgå i søknad om tiltak.

**Vurdering/konklusjon:**

Det kan tillates ett større garasjebygg enn 50 m<sup>2</sup> i dette tilfelle, den omsøkte bygningen på 67 m<sup>2</sup> har en tilfredsstillende arkitektur, terrengtilpassing og hensiktsmessig plassering. Nedsenking i terrenget og god avstand til Elveveien, bidrar til at det kan gis dispensasjon. Tiltakshavers næring er anleggsgartner noe som kan kreve øket garasje-/lagerplass plass og behov for flere biler. Det oppgis 4 biler og reparasjon av biler som øket plassbehov. Området ved Ørjeelva og Lilleveien har gammel trehusbebyggelse uten noen enhetlig byggemønster. En overskridelse av areal fra 50 m<sup>2</sup> til 67 m<sup>2</sup> utgjør liten endring av fasadene og bygget er nedsenket i terrenget i bakkant. Dispensasjon gir liten påvirkning på omgivelsene.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon med tegninger og situasjonskart.  
Kartutsnitt av kommunedelplan for Ørje med va-ledninger.



## Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av rekkehusbebyggelse på Sagodden. Gnr 92 bnr 59 - Ørje sag og høvleri.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
55/16	Plan- og miljøutvalget	20.09.2016

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Saken fremmes for Plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak, og eventuelt forslag kan foreligge på utvalgsmøtet.

### Sammendrag:

Ny søknad om dispensasjon og rammetillatelse mottatt 12.09.2016 omfatter endret bygningstyper og tilpassing av utearealet ihht dette. Det søkes om mindre rekkehus i 1-2 etasjer istedet for 6 boligblokker i 3 etasjer i tidligere rammetillatelse 2014. Vist adkomst i reg.plan E-18, og gang- og sykkelveien får endret utførelse og plassering. Søknaden ble sendt til kommunen ved utsendelsesfristen og sendes derfor foreløpig uten forslag til vedtak.

### Saksopplysninger:

Eiendom: gnr 92 bnr 59 Ørje sag og høvleri.

Tiltakshaver: Sagodden Brygge AS ved Gulbrand Eng.

Søker: Arkama AS

Tiltakshaver søker om å endre bebyggelsen på Sagodden Brygge. Det er tidligere gitt rammetillatelse for boligblokker med 5 boenheter i sak 13/274, og 2 bygninger i sak 13/780.

Det søkes i ny rammesøknad om rekke-/kjedehus i stedet for boligblokkene. Det er tilsammen 23 boenheter fordelt på 7 rekkehus. Ytterst på odden og mot vest er det 4 bygninger hver med 3 boenheter. Bygningen har flatt tak og terrasse.

Mot øst blir det rekkehus med saltak delt i tre hoveddeler.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Saga Brygge 2012. PBL § 12-2/3 område-/detaljregulering. I område for boligbebyggelse er det tillatt med blokk bebyggelse og 50 % BYA. Maks møne/gesimshøyde er 14 m.

Det er sendt nabovarsel 09.09.2016 og det er ennå ikke avklart om det blir nabomerknader.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan for ny E-18 Ørje-riks grensen for adkomstveien til eiendommen. Denne anses vanskeligjøre utnyttelsen, og påvirker utearealer og parkering. Planen viser en adkomst ihht tidligere bebyggelse og anses ikke å ha betydning for veianlegg

eller E-18. Søker oppgir at endringen gir bedre utearealer og parkering innenfor regulert boligformål. Forslaget likestiller veiadkomsten til Sagodden og Neset ved at det planlagte T-krysset endres i utforming.

Søknad om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelsene for Sagodden omfatter saltak i stedet for flatt tak eller pult tak, som planen tillater punkt 5.1.4. Søknad oppgir at bestemmelsen er regulert for blokkbebyggelse og denne passer ikke like godt for lave rekkehus.

**Vurdering:**

Saken er ikke oversendt Statens Vegvesen og det er ikke avklart om det foreligger merknader fra naboer.

Saken fremmes for Plan og miljøutvalget uten forslag til vedtak for eventuelle merknader. Dersom det foreligger tilstrekkelig med uttalelser til møtet, vil forslag til vedtak fremmes. Dette på grunn av at søker ønsker en så rask tilbakemelding som mulig på søknaden.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse med tegninger og situasjonsplan.