



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 19.06.2013  
**Tidspunkt:** 18.30

---

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

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Innhold</b>
PS 38/13	13/289	<b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 39/13	13/289	<b>Referater/Delegerte saker</b>
PS 40/13	08/701	<b>Sletta industriområde - Reguleringsplan, 1. gangsbehandling</b>
PS 41/13	13/186	<b>Søknad om oppføring av skogshusvær/utleiehytte til jakt - Gnr 15 bnr 1 - Hiin.</b>
PS 42/13	13/211	<b>Søknad om dispensasjon for omgjøring av mobil hvilebrakke til permanent koie - Gnr 26 bnr 2 - N. Engerbråten</b>
PS 43/13	13/257	<b>Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for oppføring av nytt bolighus på Mosebyneset. Gnr. 20 bnr. 38 - Abborsvingen 5.</b>
PS 44/13	13/267	<b>Søknad om dispensasjon for tilbygg av garasje ved bolighus. Gnr 91 bnr 165 - Ekornveien 8.</b>

Gunnar Leren  
Leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
38/13	Plan- og miljøutvalget	19.06.2013

---

Protokoll fra Plan- og miljøutvalgets møte 14.05.2013 godkjennes.



## Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2013 - 12.06.2013 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
39/13	Plan- og miljøutvalget	19.06.2013

---

08/796 08.05.2013 DS 37/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 14/20  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 14 bnr. 20 - Furulia**

08/797 08.05.2013 DS 38/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 14/22  
**Øivind Duserud**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 14 bnr. 22 - Vennebo**

12/543 13.05.2013 DS 39/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 20/56  
**Ark Ama AS**  
**Endring av gitt tillatelse for oppføring av bolig på Mosebyneset. Gnr 20 bnr 56 - Mosebynesveien 151.**

13/238 16.05.2013 DS 40/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 117/20  
**Tore Kaltvedt**  
**Tillatelse til oppføring av tilbygg på uthus ved bolig. Gnr 117 bnr 20 - Kirkevold.**

08/747 16.05.2013 DS 41/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 37/11  
**Askim Entreprenør AS**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 37 bnr. 11-Fredheim, Kallak**

13/242 22.05.2013 DS 42/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/94  
**Per Arne Sandli**  
**Tillatelse til oppføring av toalettbygg ved Marker kunstgressbane. Gnr 90 bnr 94 - Marker Idrettsplass, Skolegata 41.**

13/114 23.05.2013 DS 43/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 134/10

**Siv.ark. MNAL Harald Waagaard**

**Tillatelse for tilbygg og påbygg av fritidsbolig. Gnr 134 bnr 10 - Dybvik hyttefelt.**

13/176 23.05.2013 DS 44/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 102/1

**Byggkonsulent Håkon Stubberud AS**

**Tillatelse til oppføring av nytt kyllinghus, driftsbygning i landbruket. Gnr 102 bnr 1 - Holtsrød.**

08/795 24.05.2013 DS 45/13 RÅD/PM/GROGAA GBNR 18/12

**Granli Rør**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr.18 Bnr.12 - Nordli**

12/503 29.05.2013 DS 46/13 RÅD/PM/KARMOG GBNR 38/4

**Liv Unni Rustbakken**

**Søknad om deling av grunneiendommen Klemmetsby - gnr. 38 bnr. 4**

13/269 05.06.2013 DS 48/13 RÅD/PM/KARMOG GBNR 64/51

**Anne Hartikka**

**Konsesjon på erverv av eiendommen Skrikerud søndre - gnr 64 bnr 5. Gnr.64 Bnr.51**

13/248 06.06.2013 DS 49/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/112

**Reidar Trollsund**

**Melding om delegert vedtak - Tillatelse til riving av garasje ved bolighus - Trollsund østre Gnr. 90 bnr. 112**

13/258 06.06.2013 DS 51/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 110/21

**Nils Johan Klund**

**Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av ny hytte etter riving av gammel. Gnr. 110 bnr. 21- Kirkeby/Jøngerud.**



## Sletta industriområde - Reguleringsplan, 1. gangsbehandling

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
40/13	Plan- og miljøutvalget	19.06.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr. 232 og del av gnr. 94 bnr. 149, ut på offentlig ettersyn ihht. Plan- og bygningsloven §12-10.

### Sammendrag:

Marker kommune utarbeidet i 2010 forslag til reguleringsplan, områderegulering for Sletta industriområde Nord, og forslaget var ute på høring i perioden 7.juli-30.august, 2010.

Da planforslaget var på høring i 2010 var det ikke klart at det i store deler av planområdet skal sprenges vesentlig mengder fjellmasse for å senke terrengnivået. Det ble ikke omtalt hvordan høyspentlinja i planområdet skal legges om. Videre ble det fremmet som en områderegulering med krav i planbestemmelsene om utarbeidelse av detaljregulering. Som følge av merknader i den offentlige høringen, nye vedtatte planer, og nye og eldre opplysninger ønsker planfremmer å endre plantypen til detaljregulering og legge et revidert og noe mer detaljert planforslag ut på et nytt offentlig ettersyn.

Det kom fire uttalelser i det offentlige ettersynet; Fylkesmannen i Østfold, Østfold fylkeskommune, Statens vegvesen og fra to beboere i nærområdet; Vigdis og Marius Sandli-Ødegaard. Kort oppsummering av deres uttalelser samt kommentar er gitt i revidert planbeskrivelse, se vedlegg 1. Videre er kopi av alle uttalelsene gitt i vedlegg 4.

Revidert plan og planbestemmelser er gitt i vedlegg 2 og 3.

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

### Bakgrunn:

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

På bakgrunn av uttalelsene, overordnede planer, forhold i planområdet samt kommunens ønsker ble det utarbeidet et planforslag. Dette ble behandlet i plan- og miljøutvalget 25.05.2010 i sak 20/10. Forslaget var ute på høring i perioden 7.juli-30.august, 2010.

### Vurdering:

I revidering av planforslaget som ble fremmet i 2010, er flere forhold vurdert. Det gjelder spesielt nye planer, de innkomne uttalelser og nye opplysninger.

### Nye planer

Da planforslaget ble sendt på offentlig ettersyn var ikke Fylkesplan Østfold mot 2050 utarbeidet. Den ble vedtatt ved kongelig resolusjon 11.03.2011. Til grunn for nevnte fylkesplan lå blant annet Strategisk Næringsplan for Indre Østfold 2010-2013. I begge disse planene er planområdet i saken utpekt som regionalt næringsområde. Intensjonen er at arealkrevende næringer i hver region skal samles i disse områdene. Det er fem slik områder i Østfold. Det reviderte planforslagets formålsbeskrivelse er derfor noe utvidet for å tilpasses beskrevne mål for det regionale næringsområdet på Sletta. Vi viser til planbeskrivelsen for utfyllende beskrivelse.

### Uttalelser til det offentlige ettersynet

Det kom fire uttalelser i det offentlige ettersynet;

- Fylkesmannen i Østfold,
- Østfold fylkeskommune,
- Statens vegvesen og
- Vigdis og Marius Sandli-Ødegaard, grunneiere på eiendom ca. 150 m fra planområdet.

Kort oppsummering av uttalelsene samt kommentar er gitt i revidert planbeskrivelse, se vedlegg 1. Videre er kopi av alle uttalelsene gitt i vedlegg 4.

Det er tatt hensyn til uttalelsene ved at de reviderte planbestemmelsene gir en bedre entydighet og dermed bedre avklaringer mellom ulike hensyn. Det er en større detaljgrad i plan og planbestemmelsene. Det er derfor hensiktsmessig at planforslaget fremmes som en detaljregulering.

### Revidering av planforslaget – innhold

Områderegulering skal brukes for større områder, og plantypens intensjon er blant annet krav om detaljregulering for hele eller deler av planområdet. En detaljregulering gjelder gjerne for mindre områder, og den har en detaljgrad som legger til rette for byggesaksbehandling som neste trinn i utbyggingen. Ved å endre plantype fra områderegulering til detaljregulering sikres derfor kortere tids- og arbeidsforbruk i planleggingsfasen.

Nye forhold som er innarbeidet, er først og fremst avklaring mellom ny høyspentlinjetrase og øvrig arealbruk i planområdet. Det gjelder vann og avløp, sikring av grøntarealer og en noe mer målrettet formålsbeskrivelse som er i bedre tråd med overordnede planer. Det gjelder også masseberegning og – håndtering. For å sikre bedre planering og utbygging av planområdet samt akseptable stigningsforhold for vogntog legges det opp til sprenging av ca. 100 000 m<sup>3</sup> fjellmasse ned til kote 136-138. Videre er plan og bestemmelser bedre i tråd med Vegnormalen håndbok 017, Statens vegvesen.

I det reviderte planforslaget legges det til rette for to alternativer for utbygging:

- etappevis utbygging av næringsområdene, gitt ved felt 1 og 2.
- full utbygging av hele næringsområdet.

I det reviderte planforslaget er det lagt vekt på bedre entydighet og konkretisering av plan og bestemmelser slik at kommunen får et godt grep om utviklingen i området. De konkretiserte bestemmelsene gjør det enklere å sette krav til utbygger(e) ved byggesaksbehandlingen.

Plandokumentene anses å ivareta hensyn til trafikkavvikling, sikkerhet, grønnstruktur, framtidig næringsvirksomhet, naboforhold og øvrige forhold som berøres i området. Plandokumentene

tilrettelegger for etablering av næringsvirksomhet i Marker og gjennomføring av overordnede planer.

**Konklusjon:**

Rådmannen anser at forslag til detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr 232 og del av gnr. 94 bnr. 149, kan legges ut på offentlig ettersyn.

**Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse for forslag til detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr. 232 og del av gnr. 94 bnr. 149. Datert 07.05.2013.
2. Forslag til detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr. 232 og del av gnr. 94 bnr. 149. Datert 07.05.2013.
3. Forslag til bestemmelser for detaljregulering for Sletta industriområde Nord, gnr. 94 bnr. 232 og del av gnr. 94 bnr. 149. Datert 07.05.2013.
4. Kopi av uttalelser til det offentlige ettersynet og høringen (kun tilgjengelig på Servicetorget)



## Søknad om oppføring av skogshusvær/utleiehytte til jakt - Gnr 15 bnr 1 - Hiin.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
41/13	Plan- og miljøutvalget	19.06.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Oppføring av nye skogshusvær tillates ikke før kommuneplanens arealdel er behandlet på nytt (rullert), og det er fastsatt nye konkrete krav for hva som kreves for at skogshusvær kan oppføres.

### Sammendrag:

Kommunen mottar jevnlig søknad om oppføring av skogshusvær i byggeforbudsområder. Bygging i slike områder tillates kun dersom det anses å være en del av næringsutøvelsen i området, men det er lite konkretisert i bestemmelsene hva som kan kreves for slik godkjenning. Som del av ordinær skogsdrift synes det i dag ikke være nødvendig med bygg for overnatting.

Kommuneadministrasjonen anser at det bør være mer konkrete krav i kommuneplanen for skogshusvære. Når det foreligger en ny søknad for ett slikt bygg, fremmes søknaden for plan- og miljøutvalget med forslag om at denne legges på vent inntil kommuneplanen er rullert og behandlet på nytt.

### Bakgrunn:

Eiendom: Hiin, gnr 1 bnr 15.  
Tiltakshaver: Sjur Krog, Hiin, 1870 Ørje.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett mottatt 05.04.2013 omfatter oppføring av ny mindre hytte som skal benyttes som skogshusvær og som utleiehytte til jakt.

Nybygget ønskes plassert øst for Øktetjern ved Hansebakkveien.

Bygningen oppføres av 8" laftetømmer og det har saltak med 25 graders takvinkel som får takstein. Bredden er 5,4 m og lengden er 7,6 m, dvs bygningen er på 41 kvm, og bruksarealet er på 36 kvm. Bygningen har sprossevinduer, og vil inneholde stue/kjøkken og 2 soverom.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF 4 område (landbruk,- natur og friluftsområde) med byggeforbud. Byggevirksomhet som direkte har tilknytning til stedbunden næring er tillatt, dvs bygninger som det av hensyn til driften er nødvendig å plassere på dette på stedet.



Tiltak innenfor det forskrifter og veiledere sier er innenfor landbruksbegrepet, er tillatt. Husvære for skogsdrift i følge landbruk pluss kan tillates hvis bruken er knyttet til hogst, bruk til annet formål, herunder utleie, i begrensede deler av året er tillatt. Hvis bygningen i hovedsak brukes til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, er den ikke tillatt.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Fylkeskonservatoren er oversendt tiltaket og de har i skriv dat 02.05.2013, ref 2013/3761, ingen merknader, det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innen for tiltaksområdet. Den vanlige varslingsplikten etter kulturminneloven må overholdes.

Hiin er på ca 4000 daa og det er ca 2,6 km i luftlinje fra gårdstunet til stedet det nybygget ønskes plassert.

### **Vurdering:**

Kommunen vil foreløpig ikke tillate flere skogshusvær, men ved neste behandling eller rullering av kommuneplanen vil det foreslås at slike tiltak er bedre angitt og beskrevet i de utfyllende bestemmelsene til arealdelen av kommuneplanen.

Kommunen vil dermed trolig få en endret praksis og deres søknad om tiltak kan dermed ikke behandles ennå. Søknaden legges på vent inntil kommuneplanen er rullert eller Marker kommune har fastsatt ny praksis for husvær til skogsdrift. Kommuneplanen er tenkt rullert i løpet av 2014.

Det må påregnes at størrelse på landbrukseiendommen og påregnelig skogsdrift, vil være avgjørende områder for om det kan oppføres skogshusvær og som kan få fastsatte krav i de utfyllende bestemmelsene i arealdelen.

Ved evt. behandling av søknaden vil det være ønskelig med en dokumentert inntekt til landbrukseiendommen for utleie av bygningen til jakt. Hvis jakt/fiske har en økonomisk betydning for landbrukseiendommen kan mindre koier, gapahuker og lignende vurderes tillatt oppført i begrenset omfang.

### **Konklusjon:**

Søknad om oppføring av skogshusvær på eiendommen Hiin gnr 15 bnr 1 behandles ikke før det foreligger ny revidert kommuneplan hvor skogshusvær er vurdert og evt fått egne bestemmelser.

### **Vedlegg:**

Søknad om tiltak uten ansvarsrett, med beskrivelse av tiltaket.  
Situasjonskart 1:1000 og 1:5000.  
Tegninger av nytt skogshusvær.  
Oversiktskart 1:50000.



## Søknad om dispensasjon for omgjøring av mobil hvilebrakke til permanent koie - Gnr 26 bnr 2 - N. Engerbråten

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
42/13	Plan- og miljøutvalget	19.06.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for ombygging og endring av mobil hvilebrakke til koie på gnr 26 bnr 2 Braaten, iht til søknad datert 18.04.2013. Bygningen tillates opprettholdt og restaurert som midlertidig transportabel hvilebrakke for skogbruk.

### Sammendrag:

Søknad om dispensasjon for endring av mobil hvilebrakke til permanent koie. Søknaden er sendt på høring og saken fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag iht høringsuttalelsen, som fraråder dispensasjon, at det ikke gis dispensasjon.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 26 bnr 2 – Braaten.  
Tiltakshaver: Morten Jaavall, Nordre Engerbråten, 1870 Ørje.

Det foreligger søknad om dispensasjon fra Morten Jaavall for endring og ombygging av mobil hvilebrakke til permanent koie. Søker er bror til framtidig rådmann. Saksframlegget er utarbeidet og utsendt før 1. juni da ny rådmann tiltrer.

Eksisterende smal brakke med buet tak bygges om med nytt bredere saltak så den får takoverbygg og bod. Bygningen flyttes 50 m vestover for bedre grunnforhold.

Landbrukseiendommen består av 3 parseller, og den østre hvor hvilebrakke befinner seg er ved Vestre Bumosen i nærheten av Butjernsveien. I luftlinje er det ca 2 km fra gårdstunet, men via bilvei ca 8 km.

Søknaden har vært sendt på høring og Miljøvernavdelingen fraråder en dispensasjon. Kopi av høringsuttalelsen er vedlagt.

### Vurdering:

Tiltaket er vurdert avhengig av dispensasjon, endring til koie for eget bruk er i strid med plangrunnlaget. Kommunen har vurdert at det ikke er behov for skoghusvær, da skogstykket anses for lite for dette. Bygninger er ikke tenkt benyttet som utleie eller for leiere av jakt og fiske som en del av inntekten til landbrukseiendommen.

Den nye koia er kun til eget bruk som ei mindre hytte og rammes dermed av byggeforbudet i LNF områder (landbruk-, natur- og friluftsområder).

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Etter ombygging blir brakka 5 x 7 m, dvs 35 kvm. Bebygd areal eller grunnflata blir dobbelt så stor som tidligere.

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

Miljøvernavdelingens vurdering som er at en dispensasjon i denne saken kan medføre en uheldig presedens, legges til grunn. Det foreslås at det ikke gis dispensasjon for tiltaket, bygning tillates ikke endret eller utvidet.

Kommunen anser at bygningen kan beholdes som en mobil hvilebrakke for skogbruk på landbrukseiendommen, men ikke som permanent koie.

Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag iht høringsuttalelsen.

### **Konklusjon:**

Det gis ikke dispensasjon for endring av mobil hvilebrakke, plan- og bygningslovens krav for å gi dispensasjon foreligger ikke.

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 18.04.2013.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett dat 18.04.2013

Situasjonskart 1:500 og 1:5000.

Tegninger av nytt bygg. Bilde av av ett bygg tilsvarende det eksisterende.

Høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen 02.05.2013.

Høringsuttalelse fra Østfold fylkeskommune 02.05.2013.

Oversiktskart 1:50000.



## Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for oppføring av nytt bolighus på Mosebyneset. Gnr. 20 bnr. 38 - Abborsvingen 5.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
43/13	Plan- og miljøutvalget	19.06.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene på Mosebyneset for et bebygd areal (BYA) på 23,5 % av netto tomteareal, dvs 3,5 % over det planen tillater, dette under forutsetning av at tomten gnr 20 bnr 38 bebygges med boligbebyggelse i 1 etasje (ett plan).

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for å overskride tillatt bebygd areal på boligtomt gnr 20 bnr 38 Abborsvingen 5 på Mosebyneset. Eier ønsker å oppføre bygg på ett plan, og tillatt bebygd areal på 20 % blir dermed ikke tilstrekkelig.

Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon under forutsetning at det kun kan oppføres bygg i en etasje på denne tomten.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 20 bnr 38 Abborsvingen 5. Mosebyneset tomt 10.

Søker: J. Westlie & Sønner AS, Sletta 11, 1870 Ørje.

Eier: Karin og Åge Rørvik.

Tiltaket omfatter nytt bolighus i regulert boligfelt. Boligtomten som bebygges, er tomt nr 10 på Mosebyneset. Tomten gnr 20 bnr 38 er oppmålt og har ett areal på 1004,5 m<sup>2</sup>. Adressen er Abborsvingen 5.

De foreløpige tegninger av nybygget er vedlagt og viser ett lavt hus med saltak og vinkeltilbygg, garasje er utført som ett tilbygg i nord.

Bebygget areal med garasjetilbygg og terrasse, blir ca 234 kvm. Bebygget areal er medregnet takutlegg og bygningsdeler som målt fra gjennomsnittlig terreng er mer en 0,5 m over bakkenivå.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset 2006, rev 2008. Tomten som befinner seg i B 8 området på planen, og er regulert til boligformål. Møneretning er vist på planen i nordvest retning. Bygg skal ha god terrengtilpassing. Det er krav til 2 parkerings-plasser pr tomt. Overflatevann skal håndteres lokalt. Forstøtningsmurer over 1,5 m er ikke tillatt.

Bestemmelsene til planen sier i § 8 at det kan oppføres eneboliger med sekundærleilighet. Maksimalt 20 % (BYA) av netto tomteareal. Tomten er på 1004,5 m<sup>2</sup>, noe som tillater 201 m<sup>2</sup> bebyggelse. Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m og maks. gesimshøyde 4,5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

Garasje kan bygges utenfor byggegrensen, men 8 m avstand til senter adkomstvei. Garasjene i feltet kan maks ha ett bebygd areal (BYA) på 50 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde for garasjer er 4,5 m og gesimshøyden maks. 2,75 m.

Tiltaket overskrider tillatt bebygd areal med 3,5 %.

Det søkes om dispensasjon fra tillatt bebygget areal. Ansvarlig søker J. Wsetlie & sønner AS ved Eivind Westlie sier i sin dispensasjonssøknad datert 16.05.2013 at det er enebolig på en flate som er årsaken til overskridelse av tillatt bebygd areal, men til gjengjeld er mønehøyden kun 5,6 m.

Det er sendt nabovarsel for bygningstiltaket og det foreligger samtykke.

### **Vurdering**

Dispensasjonssøknaden oppgir eiers ønske om en bolig på en flate som begrunnelse, og mønehøyden blir kun på 5,6 m.

En utnyttning av tomten på 23,5 % BYA utgjør ca 35 kvm bebyggelse. Dvs 236 kvm i stedet for 201 kvm på denne eiendommen.

Tillatt mønehøyden er 7,5 m og nybygget blir med mønehøyde 5,6 m, dvs 1,9 m lavere enn det som er tillatt i bestemmelsene.

Tomten befinner seg i tomterekken nærmest Rødenessjøen og ett lavere bygg kan være en fordel for synligheten fra vannet og for framtidig bakenforliggende boligbebyggelse.

En øket bebyggelse anses å kunne føre til redusert sikt, men det er ikke noe krav i bestemmelsene til maks lengde på hus. Det er ingen regulert byggegrense mot nabotomtene og 4 m avstand vil kunne etterkommes ved 29-30 m bred tomt og 21 m langt hus.

Fordelen med att lavt bygg anses som stor, og det kan gis dispensasjon for ett bebygget areal på 23,5 %.

### **Konklusjon**

Oppføring av ett 1,9 m lavere bygg enn det reguleringsplanen tillater, bidrar til at det kan gis dispensasjon for ett større bebygd areal enn det planen tillater for tomten.

### **Vedlegg:**

Søknader om dispensasjon 14 og 16 mai 2013.

Foreløpige tegninger av det nye bolighuset.

Situasjonskart med kvittering av nabovarsel.

Reguleringsplan med relevante bestemmelser.



## Søknad om dispensasjon for tilbygg av garasje ved bolighus. Gnr 91 bnr 165 - Ekornveien 8.

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
44/13	Plan- og miljøutvalget	19.06.2013

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplan for Ørje for tilbygg av garasje med 21 kvm til 106,6 kvm på gnr 91 bnr 165 godkjennes.
2. Det må sendes inn søknad om tiltak (uten ansvarsrett), og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for tilbygg av eksisterende garasje ved bolig i Ekornveien. Iht gjeldende praksis tillates ikke nye garasjer over 50 kvm i Ørje og det må gis dispensasjon også for tilbygg utover denne arealbegrensningen.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 91 bnr 165, Ekornveien 8.  
Eier: Øystein Jaavall, Ekornvn. 8, 1870 Ørje.  
Søker: J. Westlie & Sønner AS, Sletta 11, 1870 Ørje.

Søknad om dispensasjon datert 22.05.2013 omfatter utvidelse av garasjebygg i Ekornveien 8 gnr 91 bnr 165. Det søkes om utvidelse pga plassmangel, tiltakshaver trenger lagringsplass til en veteranbil.

Nytt tilbygg av garasje er 3,5 m x 6 m, dvs det har ett bebygd areal (BYA) på 21 m<sup>2</sup>. Etter tilbygg vil garasjebygningen bli 17,8 m x 6 m, dvs 106,8 kvm. Bygningen utvides i lengderetningen med 3,5 m, med samme bredde og saltak som eksisterende bygg.

Bygningen er plassert med møneretning i nord-sør og med garasjeporter mot vest. Det er ca 4 m avstand til eiendomsgrensen og over 8 m til bolighuset.

Det er i tidligere tillatelse for tilbygg av garasjen 20.05.2008 i sør, en erklæring fra eier av eiendommen i sør hvor denne forplikter seg til ikke å utvide sin garasje mot nord. Avstanden mellom garasjen er minst 8 m.

Mot nord er det før tilbygg ca 13 m til nabogrensen det vil dermed være minst 8-9 m avstand til denne etter tilbygg.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

I øst er det ca 4 m til nabogrensen og hvis tilbygget vil befinne seg nærmere denne enn 4 m, må det innhentes skriftlig samtykke på erklæring eller må det påregnes at den nye garasjen må utføres i branncellebegrensede konstruksjon innenfor en avstand på 4 m fra eiendomsgrensen.

Plangrunnlaget.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for reguleringsplan for Torpåsen øst fra 1970.

Eiendommen er regulert til boligformål med byggegrense mot vei i vest. Det er regulert intern fellesvei i sør, og det er boligformål i øst, men ikke fradelte tomter. Marker kommune er eier av ubebygd areal i øst.

Bestemmelsene til planen sier at bebyggelsen skal være åpen med bolighus på ikke over 1 etasje med adgang til noe utnyttet underetasje.

Utnyttelsesgraden skal ikke være over 0,15, eksklusiv egen garasje, evt dobbelgarasje. Garasje skal sammenbygges med boligen når forholdene gjør dette naturlig. Evt. frittliggende garasje skal samstemmes arkitektonisk med bolighuset. Samme fasademateriale bør anvendes. Det skal være to parkeringsplasser på hver tomt i tillegg til garasjeplassene. Bestemmelsen har også krav til at bygninger har en god form og materialbehandling. De skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje fra 2007. Bestemmelsene til kommunedelplanen sier bla at det skal være god estetisk utforming av alle nye bygg, påbygg og tilbygg. Arkitektur, form, stiltrykk, utvendige materialtype, vindusutforming og fargebruk skal harmonisere med omkringliggende vegetasjon, terreng og bebyggelses karakter. 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.

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

### **Vurdering:**

Reguleringsplanen er gjeldende og bolighuset beregnet etter gammel u-grad med kjeller medregnet, har tilnærmet en u-grad på 0,15, dvs 236 kvm bruttoareal. Planen tillater dobbelgarasje og garasje skal ikke inngå i utnyttingsgraden, tiltaket med tilbygg av garasje anses ikke direkte å være i strid med den gamle reguleringsplanen.

Når det gjelder størrelse på garasje er gjeldende praksis å etter følge bestemmelsen i kommunedelplan for Ørje, dvs ha ett maks areal på 50 kvm.

Det må derfor foreligge dispensasjon fra denne bestemmelsen i kommunedelplanen for at garasjer kan utvides utover 50 kvm.

Eksisterende garasje er plassert lavt bak huset og mot ubebygd område. Naboene berøres lite det er endeveggene som er mot naboene.

Det er mange lange bolighus i området og ved Ekornveien er alle plassert i nord-sør retning.

Søknad om dispensasjon oppgir at tiltaket er for lagringsplass for veteranbil. Dette anses som en god begrunnelse, selv om det ikke er næring. Eldre biler bør ha gode garasjeforhold for å kunne tas vare på. Dette er en tilstrekkelig begrunnelse for at garasje plassert på dette stedet kan utvides med 21 kvm, da dette også anses som bedre for omgivelsene enn lagring utendørs.

Det må foreligge skriftlig tillatelse fra kommunen før byggearbeidet kan igangsettes. Det må sendes in søknad om tiltak for tilbygget og tilbygg under 50 kvm kan dekkes av tiltakshaver med søknad om tiltak uten ansvarsrett, jfr pbl § 20.2.

**Konklusjon:**

Det anses å foreligge en nytte og fordel for tiltakshaver, så det kan gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplan for Ørje for en utvidelse av garasjebygget som omsøkt.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 22.05.2013  
Tegninger av nytt tilbygg.  
Reguleringsplankart.