



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 17.12.2014  
**Tidspunkt:** 18:30

---

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

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

---

|          |  |
|----------|--|
| PS 70/14 | 14/834<br><b>Godkjenning av protokoll</b>  |
| PS 71/14 | 14/834<br><b>Delegerte saker</b>   |
| PS 72/14 | 13/661<br><b>Søknad om tilleggsareal for fritidsbolig. Fradeling fra gnr 117 bnr 38 - Skjærvik.</b>  |
| PS 73/14 | 14/658<br><b>Søknad om fradeling og rekvisisjon av oppmålingsforretning, G.nr/B.nr: 18/13 - Såstad</b>   |
| PS 74/14 | 14/732<br><b>Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbolig på Rødkinn. Gnr 110 bnr 2 - Kirkeby.</b>                          |
| PS 75/14 | 14/819<br><b>Søknad om plassering av ubetjent kortautomat for dieselpumpe i Slette industriområde. Gnr. 94 bnr. 206 - Sletta Næringspark AS.</b> |
| PS 76/14 | 14/808<br><b>Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje over 50 kvm i Elveveien 25. Gnr. 91 bnr. 93 - Bakkebo.</b>                          |

Gunnar Leren  
Leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

|                          |   |                               |
|--------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Saksnr.:</b><br>70/14 | <b>Utvalg</b><br>Plan- og miljøutvalget | <b>Møtedato</b><br>17.12.2014 |
|--------------------------|---|-------------------------------|

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 18.11.14 godkjennes.



## Delegerte saker

---

| Saksnr.: | Utvalg                 | Møtedato   |
|----------|------------------------|------------|
| 71/14    | Plan- og miljøutvalget | 17.12.2014 |

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

| Arkivsak  | Dato       | Saksnr.   | Avd/Sek/Saksb. | Arkivkode   |
|---|------------|-----------|----------------|-------------|
|   | Navn       |           |                | Resultat    |
|   | Innhold    |           |                |             |
| 14/696  | 12.11.14   | DS 155/14 | RÅD/PM/FINLIN  | GBNR 94/231 |
| <b>Engsvik Bygg og Eiendom</b>  |            |           |                |             |
| <b>Oppføring av ny enebolig med garasje på Krogstadfeltet - Tyttebærstien 17</b>  |            |           |                |             |
| 08/742  | 14.11.2014 | DS 157/14 | RÅD/PM/GROGAA  | GBNR 37/2,3 |
| <b>Marker Anlegg AS</b>   |            |           |                |             |
| <b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 37 bnr. 2, Kallak søndre</b>   |            |           |                |             |
| 12/710  | 17.11.2014 | DS 158/14 | RÅD/PM/GROGAA  | GBNR 84/47  |
| <b>Per Østby Maskin og Graveservice</b>   |            |           |                |             |
| <b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - Gnr. 84 bnr. 47, Gresvik</b>   |            |           |                |             |
| 11/448  | 17.11.2014 | DS 159/14 | RÅD/PM/FINLIN  | GBNR 79/18  |
| <b>Jan Hystad maskin</b>  |            |           |                |             |
| <b>Melding om delegert vedtak - Tillatelse for utvidelse av parkeringsplass og ny avkjørsel for Linnekleppen Gnr 79 bnr 18 - Parkeringsplass.</b> |            |           |                |             |
| 14/727  | 18.11.2014 | DS 160/14 | RÅD/PM/OLEIDE  | GBNR 47/1   |
| <b>Anders og Tove Klund</b>   |            |           |                |             |
| <b>Melding om delegert vedtak - Fradeling fra eiendom G.nr/B.nr:47/1 - Klerud Søndre Gnr. 47 bnr. 1</b>   |            |           |                |             |
| 14/730  | 20.11.2014 | DS 161/14 | RÅD/PM/FINLIN  | GBNR 20/69  |
| <b>Alvsbyhus Norge AS</b>   |            |           |                |             |
| <b>Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av enebolig. Gnr 20 bnr 69 - Sneglestien 11.</b>   |            |           |                |             |
| 14/725  | 21.11.2014 | DS 162/14 | RÅD/PM/FINLIN  | GBNR 84/13  |
| <b>Ole Petter Aarnæs</b>  |            |           |                |             |
| <b>Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av ny driftsbygning, landbruksgarasje/redskapshus.. Gnr 84 bnr 13 - Aarnæs.</b>          |            |           |                |             |



14/787 03.12.2014 DS 163/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 86/89

**Johan Westlie og Sønner A/S**

**Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av garasjetilbygg på bolighus.**

**Gnr 86 bnr 89 – Vidsyn.**



## Søknad om tilleggsareal for fritidsbolig. Fradeling fra gnr 117 bnr 38 - Skjærvik.

---

| Saksnr.: | Utvalg                 | Møtedato   |
|----------|------------------------|------------|
| 72/14    | Plan- og miljøutvalget | 17.12.2014 |

---

### Rådmannens forslag til vedtak :

1. Søknad om tilleggsareal til hyttetomt datert 09.05.2013 avslås med hjemmel i reguleringsplan. Tiltaket anses ikke å være i samsvar med plangrunnlag eller tidligere endring PS 14 og 34/08.
2. Det kan sendes inn ny søknad om dispensasjon for å fradele det angjeldende arealet til parkeringsplass for allmennheten/flere hytteeiendommer.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om fradeling av tilleggsareal til hyttetomt 3 E gnr 117 bnr 46 ved Skjærvik Nebba. Søknaden fremmes pga at arealet ikke er i samsvar med endret bebyggelsesplan og ikke blir sammenhengende med eksisterende tomt, for plan- og miljøutvalget med forslag om at søknaden ikke godkjennes.

### Saksopplysninger:

Hans Martin og Jane G. Henningsmoen søker om å fradele ca 1,5 daa fra gnr 117 bnr 38, dette som tilleggsareal til gnr 117 bnr 46 3 E. Denne eiendommen er bebygd med fritidsbolig og er i kartet på 737 m<sup>2</sup> med midlertidig forretning. Tomten eies av Pål Jahren og Ann-Sofie Finsrud. Tiltakshaver har endret søknaden og nytt kart datert 20.12.2013 viser tilleggsarealet på nærmere 2,5 daa.

Pga at plankartet var for dårlig tilpasset bygd vei og parkeringsplass ble tomt 3 E plassert lenger sør enn det plankartet viser. Tomten er adskillig mindre enn det bebyggelsesplan for Nebba viser. Det er også flere fravik inne planområdet og de fleste av disse ble ikke behandlet i forhold til plan, men oppmåling er foretatt etter grensefastsettelse av grunneier. Eier søker derfor som tidligere om tilleggsareal, ikke om dispensasjon eller planendring.

Det er sendt nabovarsel til eier av gnr117 bnr 47, nabotomt sør for tilleggsarealet.

Tiltaket omfattes av bebyggelsesplan for Nebba, 2004.

Planbestemmelsene sier for byggeområde (lysbrun farge) for fritidshus bla. i punkt 2.2 at største tillatt total grunnflate pr enhet, bebygd areal for hytte og uthus er 110 m<sup>2</sup>. Bruksareal for uthus alene skal alene ikke overstige 15 m<sup>2</sup>.

Samlet terrasse areal skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Gjerder og flaggstang er ikke tillatt. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger.

For landbruksområde med grønn farge sier bestemmelsene at det må hensyn i 100 m/50 m sonen langs vann.

For område til privat vei og parkeringsplass sies at de må anlegges mest mulig skånsomt i terrenget.

Området der tilleggsarealet befinner vises delvis som byggeområde 4 E og den nordre delen er i landbruksområde. Det er regulert vei og parkeringsplass EP 2, mellom 3 E og 4 E.

Tomteområdet der tilleggsarealet befinner seg 4 E er tidligere godkjent flyttet lenger sør. Dette i sak den 13.05.2008, av plan- og miljøutvalget. Endelig vedtak var etter klagebehandling og tomten måtte plasseres minst 20 m fra 2 E.

Når det nå søkes om nytt tilleggsareal der tomt 4 E tidligere befant seg, vil dette være i strid med både reguleringsplankartet og tidligere vedtak for endret plassering av tomt 4 E..

Søker sier i søknaden at det nye tilleggsarealet blir så brukere av 117/46 kan parkere biler, båter og hengere der, noe de i dag gjør på snuplassen. Parkering/lagring på snuplassen hindrer i tider tømmertransport og annen tungtrafikk, som snuplassen skal benyttes til og brøytes for. Tilleggsarealet befinner seg på motsatt side av veien og omfatter ca 1,5 daa bak eksisterende tomt og lenger fra strandlinja.

### **Vurdering:**

Kommunen anser det som uheldig å fravike reguleringsplanen ytterligere. Å tillate at to parseller som ei hyttetomt fører til en vesentlig utvidelse av byggeområdet. Mye av hensikten ved tidligere flytting av tomt 117/47 reduseres ved å tillate tilleggsareal her i stedet. Selv om tomtearealet til 3 E i plan er adskillig større enn grensene til 117/46, kan ikke tilleggsareal som omsøkt godkjennes.

Kommunens stiller seg imidlertid positiv til å forbedre parkingsforholdene på stedet, og anser at en parkeringsplass kan anlegges på det angjeldende arealet. Parkeringsplassen bør imidlertid være for allmennheten, og også benyttes av besøkende til hyttene og bedre parkeringsmulighetene for omkringliggende fritidsboliger. Arealet kan tillates fradelt etter gyldig dispensasjon fra bebyggelsesplan. Ny parkeringsplass er søknadspliktig ihht plan- og bygningslovens § 20.1, og må dekkes av godkjent foretak for ansvarsrett.

### **Konklusjon:**

Søknad om tilleggsareal til fritidsbolig avslås.

### **Vedlegg:**

Søknader om utvidelse av tomt gnr 117 bnr 46 datert 03.05.2013 og 09.05.2013.  
Revidert situasjonskart datert 20.12.2013.  
Kartutsnitt med bebyggelses plan i 1:1000. Oversiktskart 1:10000.



## Søknad om fradeling og rekvisisjon av oppmålingsforretning, G.nr/B.nr: 18/13 - Såstad

---

| Saksnr.: | Utvalg                 | Møtedato   |
|----------|------------------------|------------|
| 73/14    | Plan- og miljøutvalget | 17.12.2014 |

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av lov om jord (jordloven) og med henvisning til Plan- og bygningslovens § 20-1 gis det dispensasjon fra lovens § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, tillatelse til å fradele omsøkte parsell med påstående hytte fra eiendommen Såstad, G.nr/B.nr: 18/13. Tomten er på om lag 2.daa og berører ikke dyrket mark.

Parsellen er bebygd med en fritidsbolig, denne ønskes fradelt. Det tas forbehold om at det tinglyses veirett for den nye tomten, noe som bør gjøres sammen med innsending av melding til tinglysning. Om så ikke skjer, må tinglyst veirett ettersendes kommunen for arkivering i ettertid.

### 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).

Søsknene Degnes v/Kari E. Degnes Krog søker på vegne av sine søsken og seg selv om fradeling av tomt med påstående fritidsbolig fra eiendommen Såstad, G.nr/B.nr:18/13. Tomten er på om lag 2 daa. Eiendommen Såstad er en liten landbrukseiendom som består ihht Skog og landskap sitt gårdskart av totalt 13 daa. Dette fordeler seg slik: 8,5 daa dyrket mark, 2,4 daa skog og utmark og 2,1 daa tun og annen fastmark. Eiendommen Såstad eies av søsknene Degnes i et sameie. De ønsker å oppløse sameiet på småbruket, men ikke på fritidseiendommen. Søsknene Degnes presiserer i sin søknad at det ikke er snakk om endret bruk av området, kun en fradeling av tomt med eksisterende fritidseiendom.

Eiendommen Såstad ligger på østsiden av Rødenessjøen, ca en mil nord for Ørje. Parsellen som søkes fradelt ligger helt ved vannkanten, innenfor 100-metersbeltet til Haldenvassdraget. På grunn av dette har søsknene Degnes søkt om dispensasjon for tiltaket, etter retningslinjene i plan- og bygningsloven.

### Høring:

Søknad om dispensasjon er sendt på høring den 10.11.14, til Fylkesmannen i Østfold og Østfold Fylkeskommune. Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren. Fylkeskonservatoren har ingen merknader til tiltaket. Fylkesmannen skriver i sin uttalelse at de ikke kan se at omsøkte tiltak vil berøre

noen vesentlige regionale eller nasjonale interesser de er satt til å ivareta. Fylkesmannen legger til grunn at fradelingen er til eksisterende hytte og at det ikke legges føringer for annen utvikling eller tiltak i LNF-området. Fylkesmannen har dermed ingen innvendinger mot en eventuell dispensasjon i saken dersom kommunen kommer til en slik beslutning.

Naboer er varslet om tiltaket, de har heller ingen innvendinger mot tiltaket.

**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 tjenelig 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 tjenelig 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:*

Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller andre rettigheter, og er hentet fra jordlovens § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, f.eks turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntektene fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.

Den nye bestemmelsen sier ikke eksplisitt at det kan legges vekt på hensynet til godkjente planer. En kan likevel legge vekt på plansituasjonen, da spørsmålet om hvordan arealet er disponert i plan, vil ha betydning for vurderingen av hensynet til vern av arealressursene.

I utgangspunktet vil leieinntekter fra hytter på en landbrukseiendom gi et bidrag til totalinntekten for bruket. Utleieinntekter på hytter, vil i et slikt tilfelle gå inn under begrepet tilleggsnæring. En fradeling av en hytte vil i så måte være en svekkelse av inntektsgrunnlaget

på bruket. Allikevel er det riktig å si at arealet som søkes fradelt har liten betydning for eiendommens avkastning. Det er begrenset hva man kan innhente av inntekter fra et småbruk av en slik størrelse og ved å leie ut en hytte. I og med at arealet er bebyggt med en hytte, så vil en deling heller ikke føre til endringer i arealbruken.

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.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Dette er en hytte som er satt opp for lenge siden. En deling fører dermed ikke til en dårligere driftsmessig løsning for 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.

Drifts- eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter. Dette har sin årsak i at hytteeiendommer normalt blir brukt mindre enn boligeiendommer.

I dette tilfellet er det snakk om eksisterende fritidsbebyggelse. En er heller ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området. Den omsøkte

fradelingen vil således ikke medføre ytterligere bebyggelse eller trafikk i området, og vil heller ikke medføre drifts- og/eller miljømessige ulemper for eiendommen.

Planstatus:

Eiendommen ligger i et LNF-område. Tiltaket er i 100-meterssonen langs sjøen og trenger således dispensasjon fra bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 1-8, dersom tillatelse skal gis.

Adkomst:

Det opplyses i søknaden at det er privat veg til området. Fradelingen endrer ikke adkomsten. Et vilkår er at det tinglyses rett til adkomst for hytten.

Vann og avløp:

Det opplyses i søknaden at det er privat enkeltanlegg til hytta. En fradeling medfører heller ingen økonomiske, estetiske/miljømessige konsekvenser i forhold til vurderingen etter plan- og bygningsloven.

**Konklusjon:**

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

**Vedlegg:**

- Sakens dokumenter befinner seg i saksmappa.



## Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbolig på Rødkinn. Gnr 110 bnr 2 - Kirkeby.

---

| Saksnr.: | Utvalg                 | Møtedato   |
|----------|------------------------|------------|
| 74/14    | Plan- og miljøutvalget | 17.12.2014 |

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF 4 område for riving og oppføring av ny fritidsbolig på Rødkinn gnr 110 bnr 2 Kirkeby. Det er følgende vilkår for dispensasjon:
  - Ved riving og oppføring av ny fritidsbolig på Rødkinn må den nye bygningen ha tradisjonelt saltak, og mønehøyden kan maksimalt bli 5 m, målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget, dette ihht bestemmelsene.
  - Ny bygning må plasseres noe lenger fra vannet enn eksisterende hytte, og i samme retning med endevegg mot vest.
  - Bygningen på eiendommen må ha en avdempet stedstilpasset natur farge, uten markerende lyse farger på listverk og omramninger. Taket må være mørkt og matt.
  - Det må opprettholdes noen store trær og skjermende vegetasjon ved vannet.
  - Det tillates oppført ny fritidsbebyggelse med inntil 80 m<sup>2</sup> BRA bruksareal, i tillegg kan det være kjeller, og hems uten målbart bruksareal.
  - Alle bygninger inkludert ett av uthusene i nord må rives når ny fritidsbolig er oppført. Det vestre uthuset i nord (fjøsset) kan beholdes.
  - Ny fritidsbolig kan ikke fradeles landbrukseiendommen.
2. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak fra kommunen i delegert vedtak før byggearbeider inkl. riving kan igangsettes. Det må foreligge utslipps-tillatelse før det gis igangsettingstillatelse for ny fritidsbolig med innlagt vann.

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for riving av fritidsbolig i 100 m sonen og oppføring av ny fritidsbolig på tilnærmet samme sted. Saken fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon for ei noe større hytte. Tiltaket gir ett økonomisk bidrag til driften av landbrukseiendommen, og er en forbedring og fornying, uten øket bebyggelse.

### Saksutredning:

Kommunen har mottatt søknad om søknad om dispensasjon 16.10.2014 for riving og oppføring av ny fritidsbolig beliggende på Rødkinn.

Eiendommen befinner seg på østsiden av Øymarksjøen sør for Øymark kirke.



Eksisterende hytte befinner seg ca 65 m fra vannet, i ett område med dyrket mark, vei, gammel tømmerslipp og skog.

Tiltaket omfatter riving av ei hytte på ca 45 m<sup>2</sup> og ett anneks på 15 m<sup>2</sup>. Området har også to mindre uthusbygninger nord for hytta.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som 100 m sone og som LNF 4, landbruks-, natur- og friluftsområde med byggeforbud. Riving og oppføring av ny fritidsbolig er ikke tillatt i 100 m sonen. Mer enn 100 m fra vannet er det her tillatt med spredt bolig- og hyttebygging, LNF 3 område.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

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. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemper etter en samlet vurdering. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Gjermund Øistad og Hege Fundingsrud sier bla i sin dispensasjonssøknad 16.10.2014 at tiltaket omfatter riving og oppføring av ny fritidsbolig på Rødkinn, en husmannsplass på landbrukseiendommen gnr 110 bnr 2. Eksisterende bygning sies å være dårlig og lite brukervennlig. Det ønskes kjeller under og innlagt vann. Området beskrives og det sies at kantsonen blir vedlikeholdt for en naturlig avskjerming mot vannet. Båttrafikken er vest for Kirkebyøya. Ny fritidsbolig blir til sesongbasert utleie og inngå som en naturlig del av næringsgrunnlaget til landbrukseiendommen. Plassen sies å være egnet for fisketurisme, og det som mangler er kvalitet på husværet. Ett nybygg vil ha de kvalitetskrav som er nødvendig for fisketurisme. De håper på en velvillig behandling av søknaden. Kopi av søknaden er vedlagt.

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring.

Det foreligger høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold datert 29.10.2014 ref 2014/7180 421.3 OMA. De har ingen innvendinger under forutsetning av at det settes vilkår som nevnt i deres vurderinger.

De ser positivt på å samle dagens hytte og anneks til en enhet, og fjerning av øvrig bebyggelse. Deres vurdering er at tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper i forhold til allmennhetens interesser i 100 m sonen på stedet. De ser det som viktig at ny hytte får en størrelse og utforming som gjør at den ikke blir mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet. De forventer at at det settes som vilkår at samlet bruksareal ikke overskrider 70 kvm, hems uten målbart bruksareal, og vilkår vedr. materialbruk og bygningsmessige arbeider. slik at hytta ikke blir liggende unødig fremtredende i landskapsbildet.

Det foreligger svar fra Østfold Fylkeskommune og fylkeskonservatoren påpeker det historiske kultur miljøet. Det minnes også om den vanlige varslingsplikten ved påtreff av kulturminner i grunnen. Haldenvassdraget er ett regionalt viktig kulturmiljø, og har nasjonal betydning. Det sies bla i uttalelsen at det er flere kulturminner langs Haldenvassdraget som samlet gjør at en

får en godt definert visuell opplevelse av det historiske kulturmiljøet slik det fremstår i dag. Det må utvises stor varsomhet i dispensasjonssaker som omhandler utbyggingssaker i det historiske kulturmiljøet.

Tiltakshavere har i skriv datert 28.11.2014 kommet med tilleggsopplysninger etter mottak av høringsuttalelsene. De sier at for bruk til fisketurisme er det nødvendig med 3 soverom og 70 kvm blir for lite. De kan tilpasse seg i forhold til tidligere og den nye fritidsbolig kan ha ett bruksareal BRA på 80 kvm, og den kan trekkes noe bakover, avstanden blir 68 m fra vannet. De synes også at det minste uthuset i nord på 4 kvm som de kaller fjøset bør beholdes, og dette kommer da i tillegg til ny hytte på 80 kvm. De bekrefter opprettholdelse av skjermende vegetasjon, en avdempet fargebruk, og at hytta ikke vil bli fradelt.

Kommuneplanens arealdel har også generelle bestemmelser som ikke kan overskrides uten dispensasjon. De generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse sier bla. i § 3.1 at maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlige vann-/sjøområder i Haldenvassdraget og Stora Le er 12 m. Det sies også at innenfor 100 m fra strandlinjen skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige maksimalt 95 m<sup>2</sup>, og hytta kan maks. være 10 % av tomtearealet. Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Stedlig vegetasjon skal bevares. Det er tillatt med en hytte og ett uthus, bebyggelsen må ikke overstige 1 etasje, med maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m.

§ 3.4 sier bla at hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon må i størst mulig grad bevares. Materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø.

Tiltakshaver må sørge for at det i søknad om tillatelse til tiltak er dokumentert at gjeldende høydekrav er etterfulgt. Ved kjeller vil det påvirke gjennomsnittlig terreng og det må fremgå i fasadetegninger at høydekrav og vilkår for dispensasjon etterfølges.

Når dispensasjon er gyldig må det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett. Denne må være godkjent av kommunen i delegert vedtak før byggearbeider inkl. riving kan igangsettes. Ved innlagt vann bør det foreligge utslippstillatelse før det gis igangsettings-tillatelse for ny fritidsbolig.

### **Vurdering:**

Ny hytte på Rødkinn vil bli til utleie som inntekt for grunneier. Den blir for fisketurisme og også for jakt. Dette anses å være en fordel for dispensasjon, så ny forbedret hytte kan oppføres på samme sted. Den blir en del av næringsgrunlaget for landbrukseiendommen, og det bør derfor være ett vilkår at den ikke fradeles landbrukseiendommen.

Det foreligger i saken en uttalelse fra utmarksavdelingen for Akershus og Østfold, som sier at huset på Rødkinn ikke har de kvaliteter som er nødvendig for å leies ut til fisketurisme. Det mangler innlagt vann, bad med dusj og wc. Det anbefales 3 soverom. Huset er dårlig isolert og har mange mangler. Plassen er godt egnet og det er god tilgang til sjøen. Det anses å være ett stort potensiale for utleie og fisketurisme, og dette er spesifisert som 20 uker, i tillegg er det noen jaktuker.

Kommunen anser pga av bruk til fisketurisme at det kan gis dispensasjon for ei større hytte enn det som Miljøvernavdelingen forventer. Ett nybygg med 3 soverom og bad er hensiktsmessig i dette tilfelle, og kommunen anser derfor at det kan tillates en ny fritidsbolig med ett bruksareal på 80 m<sup>2</sup>. Tiltakshaver aksepterer dette i eget skriv etter mottak av høringsuttalelser. Det foreslås derfor at det gis dispensasjon for ett øket bruksareal, dvs ca 10 m<sup>2</sup> mer enn det eksisterende. I tillegg kan ett av de to uthusene nord for hytta beholdes, det vestre «fjøset» som tiltakshaver anser har en verdi som ett eldre bygg i brukbar stand. Dette bidrar til det kulturhistoriske miljøet langs vassdraget. Kommunen anser også at ett nybygg må ha saltak for å overholde tradisjonell eldre byggestil.

Miljøvernavdeling anser at størrelsen på ny hytte må være så den ikke blir mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Tiltakshaver opplyser at den nye hytta også vil bli plassert i øst-vest retning, dvs den vil bli mye mindre enn 12 m som er maksimum synlig fasadelengde mot vannet i kommuneplanen. Krav til avdempet fargebruk og skjermende trær ved vannet, gjør bygningen mindre eksponert eller synlig sett fra vannet.

Fargebruken på fritidsbebyggelse er viktig for omgivelsene. I dette tilfelle bør hytta ikke ha sterke lyse farger, men an avdempet fargebruk, tilpasset fargene på omkringliggende natur og kulturlandskap. Dette settes som ett vilkår for dispensasjon ihht Miljøvernavdelingens krav.

Kommunen anser ikke at tiltaket påvirker allmennhetens interesser i området. Det er lokalvei mot vannet og dyrket mark mellom vannet og bebyggelsen. Tiltaket begrenser ikke ferdsel for allmennheten eller andre. Kommunen ser det også som positivt at det etableres flere utleieheter av høy kvalitet i forbindelse med fisketurisme.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anser at det kan gis dispensasjon. Det få ulemper ved tiltaket, og næring/utleie bidrar til at det kan gis dispensasjon for en fritidsbolig med hensiktsmessig størrelse. Det må settes vilkår for å redusere synlighet og eksponering fra vassdraget.

### **Vedlegg:**

Oversiktskart 1:5000.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område datert 16.10.2014.

Tilleggsopplysninger fra tiltakshaver 28.11.2014.

Bilder av eksisterende bygg før riving.

Uttalelse fra Miljøvernavdelingen 29.10.2014 ref.nr 2014/7180 421.3 OMA.

Uttalelse fra Fylkeskonservatoren 12.11.2014 ref 2010/14659 - 11 (pergjel).

Kart 1:1000 og utsnitt av kommuneplanens arealdel.



## Søknad om plassering av ubetjent kortautomat for dieselpumpe i Sletta industriområde. Gnr. 94 bnr. 206 - Sletta Næringspark AS.

---

| Saksnr.: | Utvalg                 | Møtedato   |
|----------|------------------------|------------|
| 75/14    | Plan- og miljøutvalget | 17.12.2014 |

---

### Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis midlertidig tillatelse i 2 år for oppføring av ubetjent kortautomat for dieselpumper på gnr 94 bnr 206, ihht søknad datert 17.11.2014, med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Etter to år kan det søkes til plan- og miljøutvalget om ny tillatelse, evt må anlegget fjernes.
4. Det må sendes inn skriftlige risikoanalyser for sikkerhet ved brann med henvisning til gjeldende temarettledninger, og i forhold til miljø og fare for forurensing.
5. Ved fare om forurensende søl ved påfylling fra kunder må det anlegges støpt plate med helning mot sluk tilknyttet tett avløpsledning til oljeutskiller, evt må det foreligge en miljørisikoanalyse som konkluderer med at dette ikke er nødvendig.
6. Alle krav i teknisk forskrift må etterfølges. Gjeldende avstandsbestemmelser for slike anlegg må overholdes og det må bla være tilgjengelig brannslukningsapparat.
7. Tiltakshaver Olje og energisentret AS må sørge for å overholde vilkårene og byggeforskrifter.
8. Ved endring av ansvarsforhold må det sendes søknad til kommunen
9. Det må sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse med den dokumentasjon som krevet i dette vedtak.

### Sammendrag:

Søknad om dieselpumpe i containerløsningen i Sletta industriområde fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at søknaden godkjennes midlertidig i 2 år under forutsetning av at det sendes inn skriftlig risikoanalyse av sikkerhet mot brann, og av miljø i forhold til forurensingsloven med forskrifter.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 94 bnr 206 – Sletta Næringspark AS.  
Tiltakshaver: Olje- og energisentret AS, 3300 Hokksund.

Søknad mottatt 28.11.2014 omfatter oppføring av to stk sammenbygde drivstoff containere med påfyllingsanlegg for tiltakshavers kortkunder.

Eier av eiendommen G. Syversen har tidligere forepurt kommunen om plassering av oljetank på dette stedet, og kommunen fritok søknad under forutsetning at den ble meldt inn til DSB, Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap. Det framkom senere at det ble solgt diesel via ubetjent kortautomat i container med innvendig dieseltank. Kommunen krevde søknad og Olje- og Energisentret ved Terje Bjørnstad søker om tillatelse for å beholde anlegget. Tiltaket kan betraktes som midlertidig for å sjekke markedet.

Eiendommen befinner seg i Sletta industriområde øst for Ørje. Eiendommen er bebygd med verksted/lagerbygg med vaskehall og benyttes i dag bla av Bilextra.

Søknaden omfatter to stk containere hver på 9,9 m<sup>3</sup> plassert inntil hverandre med påfyllings automat i hver ende. Utvendig er containeren i vanlig størrelse, dvs 2,44 x 6,06 m og ca 1,8-2 m høye. En er for avgiftsfri diesel og en er for blank diesel. Anlegget er 29,6 m<sup>2</sup>.

Anlegget er plassert øst for verksted/lager bygget, 5,5 m fra husveggen med adkomst for bil på hver side.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke fra de som er varslet. Det er en eier av en eiendom i sør som pga ferie ikke er varslet som nabo, og hvis denne har merknader må saken behandles på nytt.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Sletta -87. Bestemmelsen sier bla at i tillegg til industribebyggelse kan det oppføres lagerbygg. § 4 sier at det må være parkeringsplasser, 18 pr 1000 m<sup>2</sup> industri- og servicebygg, og 4 p-plasser pr 1000 m<sup>2</sup> lager. Bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggefelt må ha en harmonisk utforming. Bestemmelsene sier også at mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bygningslovgivningen.

Eksisterende bebyggelse er på 1461 m<sup>2</sup> og med nytt på 20 m<sup>2</sup>, og en eiendommen på 5825 m<sup>2</sup> blir tomteutnyttelsen på 25,4 %.

Tiltaket kan være mer til salgsvirksomhet(forretningsformål) eller bensinstasjon, og må ihht bestemmelsene behandles av bygningsrådet som ett mindre vesentlig unntak, dvs av plan og miljøutvalget.

Tiltakshaver Olje- og energisentret AS ved Terje Bjørnstad må sørge for å overholde alle forskriftskrav og temarettledninger for slike anlegg.

Det må sendes inn ny skriftlig dokumentasjon på at anlegget tilfredsstillere alle krav til sikkerhet ved brann. En risikoanalyse som henviser til både gjeldende temarettledninger fra DSB Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om brannforebyggende tiltak, og om omtapping av farlig stoff, må bekrefte at tiltaket er innenfor regelverket. Det er egne avstandskrav for oljetanker og drivstoffanlegg til bla bygninger og det må bla framgå hvorfor tiltaket kan plasseres som omsøkt, 5,5 m fra bygning. Andre forebyggende tiltak må framkomme i risikoanalyse. Det må være tilstrekkelig med brannslukningsapparater ved anlegget.

Forurensingsforskriftens kapitel 18 må etterfølges. Drivstofftank over 10 m<sup>3</sup> har krav til miljørisikoanalyse § 18-2, og bla forebyggende tiltak § 18-6. En skriftlig utredning om kravet frafaller ved to tanker på 9,9 kbm må sendes inn til kommunen med lovhenviisning.

Kommunen ønsker pga omgivelsene nærliggende elv, beboelse, veier å sikre mest mulig mot forurensing ved tanking fra kunder. Der påfylling fra biler foregår må det være støpt plate (evt asfalt) med helning mot sluk tilknyttet avløpsledning til oljeutskiller. Eksisterende anlegg kan benyttes hvis det er tilstrekkelig kapasitet. Hvis det sendes inn en miljø-risikoanalyse som bekrefter at drivstoffpumpen kan plasseres rett på grunnen, vil kommunen vurdere å frafalle kravet.

### **Vurdering:**

Kommunen anser at ett ubetjent anlegg kun for påfylling av diesel drivstoff med kortautomat for tiltakshavers kunder, kan tillates midlertidig som ett mindre vesentlig unntak fra reguleringsformålet industri, i Sletta Industriområde. Dette under forutsetning av at det sendes inn skriftlig risikoanalyse av sikkerhet mot brann, og utredning av miljø i forhold til forurensingsloven med forskrifter eller miljørisikoanalyse.

Det må sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse med den dokumentasjon som er krevet for brannsikkerhet og miljøfare, og kommunen må ha gitt skriftlig brukstillatelse før anlegget er endelig godkjent. En midlertidig brukstillatelse kan trekkes tilbake og hvis brukstillatelse ikke kan utstedes pga manglende dokumentert etterfølgelse av gjeldende krav, må anlegget fjernes.

### **Konklusjon:**

Det kan gis midlertidig tillatelse i 2 år for ubetjent dobbel dieselpumpe på gnr 94 bnr 206.

### **Vedlegg:**

Søknad om ubetjent kortautomat datert 17.11.2014.  
Reguleringsplan for Sletta (utsnitt) med bestemmelser.  
Oversiktskart i 1:4000.



## Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje over 50 kvm i Elveveien 25. Gnr. 91 bnr. 93 - Bakkebo.

---

|                 |                        |                 |
|-----------------|------------------------|-----------------|
| <b>Saksnr.:</b> | <b>Utvalg</b>          | <b>Møtedato</b> |
| 76/14           | Plan- og miljøutvalget | 17.12.2014      |

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplan for Ørje 07-2019, for å overskride tillatt garasjeareal på 50 m<sup>2</sup> i best. pkt 2.1.3, for ny garasje på gnr 91 bnr 93 med ett areal på 63 m<sup>2</sup>.
2. Søknad om tiltak uten ansvarsrett mottatt 25.10.2014 for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny større garasje godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
3. Nybygget må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett.
4. Ny garasje må plasseres minst 6,0 m fra veikant og evt. hvis mulig 6,5-7 m. Dette pga biloppstillingsplass foran garasjeporten, som må utføres som leddport.
5. Garasjen må oppføres i utvendige materialer og ha fargebruk som harmoniserer med omkringliggende bebyggelses karakter.
6. Loftet kan ikke innredes eller benyttes til overnatting eller beboelse.
7. Ny garasje på over 50 m<sup>2</sup> tillates plassert nærmere nabogrensen i nord enn 4 m, under forutsetning av at tiltakshaver som er eier til begge eiendommene ivaretar avstandskrav/evt. brannsikring.
8. Tiltakshaver må sørge for at byggeforskriftene og vilkårene etterfølges.
9. Når tiltaket er ferdig utført må det sendes inn søknad om ferdigattest.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for ny garasje på 63 m<sup>2</sup> i uregulert område i Ørje. Garasjen er 13 m<sup>2</sup> større enn det bestemmelsene i kommunedelplan for Ørje tillater og søknaden fremmes for Plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

### Saksutredning:

Eiendom: Gnr 91 bnr 93 Bakkebo.  
Tiltakshavere: Inger Marie og Matti Ljøner, Elveveien 25, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for oppføring av ny garasje ved Elveveien. Eksisterende garasje rives og ny oppføres med ett areal på 63 m<sup>2</sup>. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplan for Ørje for å overskride tillatt garasjeareal på 50 m<sup>2</sup>.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett gjelder riving og oppføring av garasje under 70 m<sup>2</sup> ved bolighus. Boligeiendommen Elveveien 25 befinner seg ved Ørjeelva og tomten er i kartet på

1907,7 m<sup>2</sup>. Eiendommen er bebygd med enebolig, uthus og garasje. Naboeiendommen i nord gnr 91 bnr 35 eies også av tiltakshaver. Det er andre tomtearealer i kartet i forhold til det som er angitt i målebrev.

Ny garasje er 7 m x 9 m, dvs den har ett bebygd areal (BYA) på 63 m<sup>2</sup>. Bygningen har ett bruksareal (BRA) på ca 57 m<sup>2</sup>. Den har saltak med en takvinkel på 30 grader. Mønehøyden er 5,2 m og gesimshøyden er 3 m. Bygningen har loftsrom med innvendig takhøyde under 1,9 m og det er innvendig trapp til loft. Bygningen er plassert med møneretning i nord-sør og med 5 m bred garasjeport mot vest. Det er to vinduer i hver endevegg og dør i tillegg til port i langvegg mot vest. Ytterkledningen blir i mur nederst og liggende trepanel oppe i gavel.

Ny garasje er plassert 1 m fra eiendomsgrensen til gnr 91 bnr 34-40 som tiltakshaver også eier. Situasjonskartet med søknaden viser 6 m avstand til veikant og 8 m til veimidt.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Dispensasjonssøknad:

Inger Marie og Matti Ljøner sier i sin dispensasjonssøknad at de ønsker å bygge ny garasje i Elveveien 25, og de søker om dispensasjon for en større garasje enn 50 m<sup>2</sup>.

De har i dag en liten garasje helt nede ved Elveveien, men den er såpass liten at den kun fungerer som bod. De har behov for plass til to biler og to motorsykler, noe som krever ca 50 m<sup>2</sup>. For å oppnå ett mer ryddig og estetisk resultat ønsker de å rive dagens bod/garasje på 16,5 m<sup>2</sup>, og heller bygge den nye garasjen litt større. En ny garasje på 63 m<sup>2</sup> vil ha den samme bodplassen som de har i eksisterende garasje i dag. Dette tror de gir ett langt bedre resultat både praktisk og estetisk, enn to separate bygninger langs Elveveien.

De har ganske bratt tomt, og få naturlige steder på tomten å plassere andre ting som henger, båt osv. De ønsker derfor å etablere parkeringsplass der eksisterende garasje er plassert i dag. De håper på en positiv behandling av søknaden.

Tiltaket omfattes ikke av noen reguleringsplan, området er uregulert.

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 garasjestørrelsen er tiltaket i samsvar med plangrunnlaget.

Nybygget oppføres ca 8 m fra veimidten i Elveveien som er kommunal vei. Vanlig praksis er å tillate garasje plassert nærmere veimidt enn 15 m, men hvis porten er vendt mot veien må det være biloppstillingsplass foran garasjeport. Det anses i dette tilfelle at 6 m er tilstrekkelig, men at det pga snøbrøyting og ved evt. framtid bredere vei, bør være noe større avstand 6,5-7 m, med det er tiltakshaver/eier som selv må vurdere dette.

Tegningene viser ett loftsrom med innvendig takhøyde i mønet på 1,9 m, dvs ikke målbart bruksareal. Loftet kan kun benyttes til lager/bod og kan ikke innredes eller benyttes til



overnatting eller beboelse. Takhøyden er for lav og det er også krav til røyktette konstruksjoner mellom garasje og boligrom, dette pga bla eksos.

Ny garasje over 50 m<sup>2</sup> plasseres nærmere nabogrensen i nord enn 4 m, dette bryter både med plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Eier av begge eiendommene som også er tiltakshaver kan skrive en skriftlig erklæring for gnr 91 bnr 35 som tillater plasseringen og som 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 EI-30. Løsning på overholdelse av forskriftskrav må fremgå i søknad om ferdigattest, eller evt. ved sammenføyning vil krevet frafalle, og forholdet må også være avklart ved evt salg.

Tiltaket er innenfor det plan- og bygningslovens § 20-2 tillater kan ivaretas av tiltakshaver. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.

### **Vurdering:**

Det kan tillates ett større garasjebygg enn 50 m<sup>2</sup> i dette tilfelle, den omsøkte bygningen på 63 m<sup>2</sup> har en tilfredsstillende arkitektur. Plasseringen er hensiktsmessig i forhold til den bratt terreng og oppkjøringen til bolighuset.

To motorsykler anses som en tilstrekkelig begrunnelse for behov for mer garasjeplass enn vanlig. En garasje på for eksempel 7 x 6 m gir plass til to biler men neppe to motorsykler i tillegg. Den nye garasjen er 7 m dyp og ved ett areal på 50 m<sup>2</sup> blir lengden 7,14 m, og dette er for lite, en motorsykel trenger trolig 2-3 m mer bredde. En 9 m lang garasje som omsøkt gir plass og adkomst for to biler og motorsykel. 7 m dybde gir også noe lagringsplass foran bil.

Elveveien 25 er en bratt tomt og bolighuset er plassert øverst på tomten. Eksisterende garasje som rives er plassert nede ved Elveveien. Det er en meget bratt adkomstvei opp fra garasjen til bolighuset. Adkomstveien opp til bolighuset gjør at en stor garasje nede ved Elveveien kan være hensiktsmessig og praktisk, dette særlig om vinteren.

Området ved elva og Lilleveien har gammel trehusbebyggelse uten noen enhetlig byggemønster, og garasjer finnes i mange størrelser. En overskridelse med 13 m<sup>2</sup> er relativt liten, og tiltaket er i ett område med blandet bebyggelse og garasjer i mange størrelser og utførelser.

### **Konklusjon:**

Tomtens terreng og bratte adkomstvei opp til huset sammen med dokumentert plassbehov fører til at det kan gis dispensasjon for en frittliggende garasje på 63 m<sup>2</sup>, og søknad om tiltak uten ansvarsrett kan godkjennes.

**Vedlegg:**

1. Søknad om dispensasjon datert 25.10.2014.
2. Tegninger av ny garasje
3. Situasjonkart som viser ny garasje og kart over eksisterende bebyggelse.
4. Kommunedelplan for Ørje med bestemmelser.