



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus, Formanskapssalen
Møtedato: 14.06.2016
Tidspunkt: 18:30

Forfall meldes på tlf 6981 0500 eller epost til post@marker.kommune.no , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

- | | |
|----------|--|
| PS 32/16 | 16/335
Godkjenning av protokoll |
| PS 33/16 | 16/335
Delegerte saker/referatsaker |
| PS 34/16 | 13/129
Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av bolighus mot ny E18 i Ørje. Gnr 90 bnr 1 - Trollsund. |
| PS 35/16 | 16/149
Søknad om dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig i hytteområde ved Søndre Dybedahl. Gnr 84 bnr 20 og 28 - Solvik. |
| PS 36/16 | 16/251
Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje på 63 kvm ved enebolig i Markveien 2. Gnr 90 bnr 69 - Mon. |
| PS 37/16 | 16/320
Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for oppføring av garasje på 80 kvm i Markveien 26. Gnr. 90 bnr. 166 - Skogly 2. |
| PS 38/16 | 16/322
Konsesjon på del av Lund gård Gnr. 34 bnr. 1 |

Terje Nilsen
leder

Vidar Østenby
kst.rådmann



Godkjenning av protokoll

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
32/16	Plan- og miljøutvalget	14.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 18.05.16 godkjennes.



Delegerte saker /referatsaker

Saksnr.: 33/16	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 14.06.2016
--------------------------	---	-------------------------------

Delegerte saker:

Rådmannens sitt forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte lister tas til etterretning.

Referatsaker:

Se vedlagte sak, saks nr. 16/319, som er blitt behandlet pr epost med utvalgsmedlemmene. Plan- og miljøutvalgsmøtet var i utgangspunktet satt til den 7. juni, da dette møtet ble flyttet til den 14. juni, ble det utfordringer i forhold til entreprenør i denne saken, derfor behandling pr epost.

Ingen medlemmer hadde innvendinger, vedtak i henhold til rådmannens forslag til vedtak.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
16/270	11.05.2016 Vegard Foss Johansen Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av redskapsbod/vedlager. Gnr 2 bnr 8 - Vispa.	DS 44/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 2/8
16/253	11.05.2016 Hans Jørgen Sundby Melding om delegert vedtak - Tillatelse for tilbygg av redskapshus, driftsbygning. Gnr 17 bnr 1 - Høgås Søndre.	DS 45/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 17/1
16/297	19.05.2016 Grombygg AS Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av ny enebolig i Mosebyneset. Gnr 20 bnr 114 - Drotteveien 4.	DS 46/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/114
16/63	25.05.2016 Sandli Bygg A/S v/Per Arne Sandli Melding om delegert vedtak - Tillatelse for nye rømningsveier i Sentrumsgården. Gnr 90 bnr 37.	DS 47/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/37
16/267	26.05.2016 Eivind Westlie Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på bolig mot Hageveien. Gnr 90 bnr 178 - Hageveien 12.	DS 48/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/178
16/257	30.05.2016 Stian Pedersen Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg med bad på bolighus - Rømskogveien 56. Gnr 3 bnr 29 - Modum.	DS 49/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 3/29

16/205 31.05.2016 DS 50/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 112/28

Askim & Mysen Rør AS

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak sanitærinstallasjoner, fritidsbolig, Spjudnesveien 66 Gnr. 112 bnr. 28

09/816 02.06.2016 DS 51/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 3/29

Granli Rør

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Modum, Rømskogveien 26, Gnr. 3 bnr. 29

16/242 06.06.2016 DS 52/16 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 22/5

Einar A og Bente I. Alnæs Opstad

Melding om delegert vedtak - Søknad om fradelig av eiendom - Vestliveien 63 Gnr. 22 bnr. 5

16/242 06.06.2016 DS 53/16 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 22/5

Thor Erland og Heidi Iren Heyerdahl

Melding om delegert vedtak - Fradelig av eiendom - Sukkenveien 72 Gnr. 22 bnr. 14



Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av bolighus mot ny E18 i Ørje. Gnr 90 bnr 1 - Trollsund.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
34/16	Plan- og miljøutvalget	14.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense datert 11.11.2015 for å plassere nytt bolighus på gnr 90 bnr 1 Trollsund avslås ihht uttalelse fra Statens Vegvesen 29.01.2016 ref 15/249726-2

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon omfatter oppføring av nytt bolighus 5 m over regulert byggegrense i gjeldende reguleringsplan i Ørje sentrum. Ny reguleringsplan for ny E-18 Ørje-grensen har ikke endret regulert byggegrense. Søknaden fremmes ihht Vegvesenets uttalelse for Plan- og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 90 bnr 1 - Trollsund.
Søker: Arkitektlaget AS, Pb 611, 2204 Kongsvinger.
Tiltakshaver: Pål J. Martinsen, Haldenveien 1086, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for oppføring av nytt bolighus ved Trollsund. Ny bolig ønskes oppført nærmer E-18 enn regulert byggegrense. Det søkes om 25 m avstand fra veimidt E-18 i stedet for 30 m som angitt i reguleringsplan. Denne delen av Trollsund er etter deling ubebygget og befinner seg vest for bebyggelsen på det fradelte gårdstunet.

Det er tidligere sendt flere henvendelser og søknader om å oppføre nytt bolighus oppe på åsen i nordvest. På grunn av terreng og utsikt ønskes nytt hus plassert over regulert byggegrense mot E-18. Det blir bedre sjøutsikt fra boligen og mindre oppfylling av tomten i sør.

Søknad om dispensasjon:

Søknad om dispensasjon 15.04.2016 sier at det på bakgrunn av framdriften av E-18 utbyggingen er det et riktig tidspunkt for å ta opp saken på nytt. Ny-18 er ferdig prosjektert og tiltak i det aktuelle området er nær forestående. Etter de kjente planer vil ca 3,5 m bli sprengt bort på eiendommen. Denne fjellsprenghningen må utføres på og over eiendommen.

Det sies også i søknaden at de ønsker et møte med alle partene, og dette bør inkludere befaring. Tidspunkt for stedlige sprenghningsarbeider må avklares, og grunnlaget for en dispensasjon for en byggegrense på 25 m i stedet for 30 m.

Begrunnelsen for 25 m er at et nybygg vil kunne ligge godt i terrenget samtidig med at det gir en god utsikt over Rødenesjøen. Ved 30 m byggegrense vil nybygget bli betydelig høyere i

terrenget. Fjellveggen er ca 12 m høy, og både støymessig og visuell skjerming fra E-18 blir ivarettatt på en forskriftsmessig og god måte.

Avstanden fra byggegrensen til eiendomsgrensen til 90/118 i sør er 30 m, og høydeforskjellen 4-5 m. Denne høyeste delen av åsryggen er relativt smal og bratt på begge sider. Det er noe store furutrær i området som i dag preger området.

Det er ikke varslet naboer.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Ørje sentrum/E-18 1985, og av ny regulering av ny E-18 Ørje-Grensen 2015. Området er byggeområde for bolig (gul farge). Det er ikke fastsatt noen ny byggegrense for ny E-18, dette vil trolig bli vurdert senere, men dette er ikke kjent for kommunen. Byggegrensen i reguleringsplan fra 1985 er det byggegrense på 30 m målt fra veimidten, og dette er ved behandlingen gjeldende byggegrense.

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 ulempene 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.

Dispensasjonssøknaden er oversendt Statens Vegvesen og de har i skriv dater 29.01.2016 ref 15/249726 uttalt at de ikke kan akseptere en lavere byggegrense enn det gjeldende reguleringsplan for E-18 gjennom Ørje viser. Det sies i uttalelsen at boligtomten ligger ca 12 m høyere enn E-18 og at ihht støyanalyser vil bolighus i 25 m avstand bli i rød og gul støysone, og ved 30 m i gul støysone.

Etter befaring med administrasjonen/saksbehandler ønsker likevel utbygger å søke dispensasjon fra 30 m byggegrense og saken fremmes derfor for Plan og miljøutvalget. Søker sier de selv vil ivareta de støymessige utfordringene uten noen form for krav mot Statens vegvesen.

Vurdering:

Det er mulig å oppføre bolighus i dette området innenfor byggegrensen. 30 m bør gi plass til et bolighus uten dispensasjon. En utspregning av terreng endring mot nord vil kunne gi god sikt mot vannet, selv om huset blir lavere i terrenget. Dette fører til at ett gammelt furutre må fjernes. Terrenginngrepene blir noe større.

Ett nybygg på denne åskollen blir godt synlig både fra vann, vei og omgivelser. Ved en dispensasjon og plassering lenger nord, blir bygningen trolig mer eksponert og synlig.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 anses det ikke riktig å gå imot Statens Vegvesen som er en berørt statlig myndighet, selv om det i dette tilfellet er vanskelig å forstå at plasseringen som omsøkt vil være vesentlig verre støymessig, siden det også er så stor høyde-

forskjell mellom veibanen og byggets plassering. Høydeforskjellen i forhold veien gjør at avstanden til veibane blir mindre vesentlig enn om det hadde vært flatt. Omsøkt plassering vil ikke være til sjenanse for trafikken, men siden veimyndighet sterkt fraråder en dispensasjon, vil administrasjonen følge dette rådet. Utvalget anbefales en befaring på møtet.

Konklusjon:

Administrasjonen følger tilrådingen fra Statens Vegvesen om ikke å anbefale dispensasjon fra byggegrense E18.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon mottatt 12.11.2015 med kart og terrengprofil.

Uttalelse fra Statens Vegvesen mottatt 01.02.2016 ref 15/249726-2.

Kartutsnitt med reguleringsplan inkludert ny E-18.



Søknad om dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig i hytteområde ved Søndre Dybedahl. Gnr 84 bnr 20 og 28 - Solvik.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
35/16	Plan- og miljøutvalget	14.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene for å overskride 95 m² tillatt bruksareal for fritidsbolig med 18 m², for gnr 84 bnr 20, beliggende i 100 m sonen ved Øymarksjøen.
2. Det er et vilkår for dispensasjon at det på ubebygd tomt gnr 84 bnr 28 ikke oppføres fritidsbebyggelse med ett bruksareal på over 77 m². Ved evt endring av arealbegrensninger i kommuneplan eller ved regulering vil dette vilkåret kunne opphøre.
3. Det må foreligge godkjent søknad om tiltak i delegert vedtak fra kommunen før byggearbeider med nytt tilbygg kan igangsettes.

Sammendrag:

Svein Erik Andersen søker om ett mindre tilbygg på sin fritidsbolig i uregulert hytteområde ved Søndre Dybedahl i 100 m-sonen langs Øymarksjøen. Søker eier to gnr/bnr og dette godkjennes i dette tilfelle som to tomter. Det er kun gnr/bnr 84/20 som er bebygd og gnr/bnr 84/28 som er ubebygd kan evt bebygges tilsvarende mindre. Søknaden fremmes for Plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon for å overskride tillatt bruksareal på 95 m², når det settes som vilkår at eieres nabotomt kun kan bebygges tilsvarende mindre.

Saksutredning:

Eiendom: Gnr 84 bnr 20 og 28 Solvik.

Tiltakshaver: Svein Erik Andersen, Rustadtorget 3, 1430 Ås.

Kommunen har mottatt søknad om tiltak og om dispensasjon mottatt 25.04.2016 fra Svein Erik Andersen, for ett tilbygg på 21 m² ved sin fritidsbolig, som befinner seg på tomt med to bnr, dvs to tomter. Eiendommen er beliggende ved Søndre Dybedahl og i ett hytteområde ved Øymarksjøen.

Søknad:

Søker eier to tomter som ligger ved siden av hverandre og det er kun bnr 20 som er bebygd. Bnr 28 vil aldri bli utbygd. De søker om å benytte 20 m² fra bnr 28 så de får 110 m², eller evt at garasjen legges til nabotomten. Tilbygget legges vestover så det ikke blir synlig fra vannet. Det er behov for en omfattende reparasjon av hytta for å få den i orden og det angis råteskader.

Det foreligger tegninger tilbygget og det er i yttermål 4 x 5,2 m, dvs 20,8 m². Tilbygget er ett vinkeltilbygg i flukt med nordveggen. Tilbygget vil inneholde soverom og gang.

Fritidseiendommen gnr 84 bnr 20 og bnr 28 er på ca 2759,3 m², men det er ikke registrert oppmålt. Denne er ifølge søknaden bebygd med en fritidsbolig med ett bruksareal på 60 m², og en garasje/båthus på 34 m². Etter tiltaket er utført med tilbygg på 19 m², får bygningene etter kommunens beregning ett samlet bruksareal BRA på 113 m².

Området er bebygget med flere hytter vest for Øymarksjøen. Bygningene befinner seg lavt ved en bekk nede i ei vik i Øymarksjøen.

Det må foreligge gyldig utslippstillatelse for å ha innlagt vann.

Kommuneplanens arealdel viser området som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse (rød farge). Hytta er i 100 m sonen langs Haldenvassdraget.

Kommuneplanens arealdel, utfyllende bestemmelser: De generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse sier bla. i § 3.2 at Det sies også at innenfor 100 m fra strandlinjen skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige maksimalt 95 m². Mer enn 100 m fra vannet er det tillatt med 150 m². Maksimal tillatt fasadengde mot tiliggende synlige vann-/sjøområder i Haldenvassdraget og Stora Le er 12 m. Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 30 m². 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.

Tiltaket er ikke i samsvar med plangrunnlaget. Etter tilbygg før hyttebebyggelsen et samlet bruksareal BRA på 113 m², dvs 18 m² mer enn det som er tillatt på 95 m².

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Det foreligger tillatelse til tiltak for garasje/båthus på 40 kvm. Bygningsrådet jnr 2/89 ark 84/20, 04.01.89.

Det er registrert ett tilbygg i 1970, hvor hytte utvides 3 m sørover.

Det er registrert skylddelingsforretning SK for gnr 84 bnr 28 den 21.06.1963, og for gnr 84 bnr 21 i 08.08.1959.

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. Hvor regional myndighet har uttalt seg negativt bør det ikke gis dispensasjon fra forbudet i § 1-8.

Det foreligger søknad om tiltak uten ansvarsrett for tilbygget og denne behandles administrativt etter gyldig dispensasjon.

Vurdering:

I dette tilfelle eier søker to bruksnummer gnr 84 bnr 20, og gnr 84 bnr 28, og ihht til skylddelingsforretninger godkjennes dette som to tomter. Kun en er bebygd og det med en garasje/bod på 35 m² bruksareal.

De to tomtene vil da hver kunne bebygges med 95 m² bruksareal ihht gjeldende kommuneplan. Søknaden oppgir at det ikke er planlagt å bebygge den søndre delen bnr 28.

Det foreslås derfor at det kan gis dispensasjon, men at det samlet for begge tomtene må overholdes 190 m² BRA, noe som fører at intensjonen med arealbegrensningen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er eksisterende uthus som fører til overskridelsen og hytta etter tilbygg får ett bruksareal under 80 m². Dette er den generelle aksepterte størrelsen på hytter med en bod på 15 i tillegg. Dette anses dermed å gi få ulemper ved en dispensasjon og når tilbygget er plassert fra vannet, kan det gis dispensasjon for 18 m² mer på 84/20 så denne kan bebygges med nytt tilbygg, under forutsetning av at gnr 84 bnr 28 evt kun kan bebygges med 77 m², eller inntil det gnr 20 overskrider tillatt bruksareal. Dette blir ett vilkår for dispensasjon og bør være en tinglyst heftelse på eiendommen og som følger 84/28 ved en utbygging, eventuell deling og salg.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra bestemmelsene for det omsøkte tilbygget, kravene i plan- og bygningslovens § 19 for dispensasjon overholdes når samlet bruksareal for hele eiendommen ikke overskrider to hytter eller 190 m² samlet bruksareal.

Vedlegg:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett og dispensasjon, med tegninger og vedlegg.
Kartutsnitt over eiendommen og området.



Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje på 63 kvm ved enebolig i Markveien 2. Gnr 90 bnr 69 - Moen.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
36/16	Plan- og miljøutvalget	14.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplan for Ørje 2007-2019 for ny garasje over 50 m² i Markveien 2 gnr 90 bnr 69.
2. Søknad om tillatelse til tiltak behandles i delegert vedtak.

Sammendrag:

Tiltaket omfatter oppføring riving av en gammel garasje og oppføring av ny større garasje ved bolighus i uregulert område sør i Lilleveien. Området anses å ha blandingsbebyggelse og når det foreligger en god begrunnelse i næringsvirksomhet, som fører til øket behov for lagringsplass, fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 90 bnr 69 – Markveien 2.
Tiltakshaver: Kjell-Arne Krog, 1870 Ørje.

Søknad om dispensasjon mottatt 03.05.2016 omfatter ny garasje på 63 m² ved bolighus, dvs 13 m² over det som er tillatt på 50 m².

Boligtomten som bebygges er Markveien 2 som befinner seg ved Lilleveien og har et areal på 831,8 m². Den er bebygd med enebolig og garasje/uthus.

Eksisterende garasje er relativt gammel og søkes revet. Bygningen skal være fra ca 1950 og lokal vernemyndighet har ingen innvendinger til riving. Eksisterende uthusbygning er på ca 40 m², og plassert nærmere både nabogrense og Markveien, enn den nye som ønskes oppført.

Ny garasje er 7 m bred og 9 m lang. Den har saltak med takvinkel på 33 grader og har en mønehøyde på 5,77 m. Bygningen har loft med målbart bruksareal, det er 2,2 m innvendig takhøyde til hanebjelke. Bruksarealet er 8,7 x 6,2 = 54 m², og loft 3,8 m x 8,7 dvs 33 m². Ny garasje har ett bebygd areal 63 m² og samlet bruksareal på 87 m².

Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje og det søkes dispensasjon fra bestemmelsene for byggeområder bolig 2,1 punkt 2.1.3 som sier at garasjer er tillates med maksimalt areal på 50 kvm.

Søknad om dispensasjon datert 29.04.2016 oppgir at det søkes om en garasje over 50 m², de har to biler, og søker har jobb som selvstendig næringsdrivende i byggebransjen. Det trengs derfor noe mer lagerplass for verktøy og materialer, slik at dette kan lagres innendørs og ikke utendørs.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Det foreligger erklæring fra eier av boligeiendommen i øst gnr 90 bnr 76 som tillater plassering 1,5 m fra eiendomsgrensen, og som forplikter å overholde forskriftenes minsteavstand mellom bygninger.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak i sak 16/252 med ansvarsrett som selvbygger fra Kjell Arne Krog.

Vurdering av dispensasjon:

Ny garasje er på 63 m² og grunnflaten er kun 13 m² mer enn det som bestemmelsene i kommunedelplan tillater. Ny garasje er tilpasset bolighuset og selv om nabohuset i øst er relativt lavt anses nybygget å ha en god utforming og arkitektur.

Området sør på moen har varierende bebyggelse og varierende tomteutnytting. Det er flere bolig eiendommer som har større garasjer i dette området, og noen endret bebyggelseskarakter anses nybygget ikke å utgjøre.

Eiendommen er på 831,8 m², bolighuset har ett bebygd areal på ca 117 m² og ny garasje er på 63 m². blir samlet bebygd areal 180 m² og tomteutnyttingen blir på 21,6 %. Dette anses ikke å være i strid med plangrunnlaget.

Plasseringen er godkjent av nabo og ny bygning plasseres lenger fra Markveien noe som er en fordel for gatebildet og visuelle kvaliteter.

Tiltakshavers behov for mye lagringsplass til sin næringsvirksomhet anses å bidra til at det kan gis dispensasjon. Dette er klare fordeler og det er få ulemper med ett nybygg 13 m² større enn det som er tillatt. Søker er godkjent for ansvarsrett for bygningstiltak. Det å kunne lagre og ha verktøy og god plass i tilknytning virksomheten, anses som en god grunn for å gi dispensasjon.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses det i dette tilfelle at kravene for å kunne gi dispensasjon er tilstede i dette tilfelle.

Konklusjon:

Det kan ihht § 19 i plan- og bygningsloven gis dispensasjon for en ny garasje på 63 m², 13 m² mer enn det plangrunnlaget tillater på 50 m², utført som omsøkt på dette stedet.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 11.02.2016 med vedlegg, tegninger
Kartutsnitt med kommunedelplan og relevante bestemmelser.



Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for oppføring av garasje på 80 kvm i Markveien 26. Gnr. 90 bnr. 166 - Skogly 2.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
37/16	Plan- og miljøutvalget	14.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplan for Ørje 2007-2019 punkt 2.1.3 maks areal garasje på 50 m², for en ny garasje på 80 m² til tomannsbolig i Markveien 26, gnr 90 bnr 166.
2. Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak ihht § 20.1 og behandles i delegert vedtak. Det må foreligge skriftlig tillatelse til tiltak fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Sammendrag:

Tiltaket omfatter oppføring av ny garasje ved to-mannsbolig i uregulert område øst i Markveien. Gjeldende plangrunnlag er kommunedelplan for Ørje 2007-19, har i sine bestemmelser krav til garasjer som maksimalt kan ha ett areal på 50 m². Området anses å ha blandingsbebyggelse og når garasjen skal dekke to boliger, fremmes saken for Plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 90 bnr 166 – Markveien 26.
Tiltakshaver: Jan-Mikael Syversen, 1870 Ørje.

Søknad om dispensasjon mottatt 24.05.2016 omfatter ny garasje på 80 m² ved bolighus, dvs 30 m² over det som er tillatt på 50 m².

Boligtomten som bebygges er Markveien 26 som befinner seg mot Haldenveien og har ett areal på 1244 m². Den er bebygd med tomannsbolig. Bolighuset er ca 9 m høyt og med loft og kjeller i tillegg til to etasjer. Det er 14 m langt og 8,5 m bredt.

Ny garasje er 10 m lang og 8 m bred. Den har saltak og mønehøyden er 5,5 m. Takvinkel er ca 34 grader. Plantegningen viser ett garasjerom på ca 52 m², badrom og ett bodrom. Det er loft med målbart bruksareal på ca 25 m². Bygningen har ett bebygd areal på 80 m² og ett samlet bruksareal på ca 100 m². Bygningen har stående panel i ytterkledningen og sprossevinduer.

Bygningen plasseres sørøst på eiendommen med møneretning i nord-sør. Det er 1 m avstand til eiendomsgrensen i øst, og 5 m i sør.

Området er uregulert. Tiltaket omfattes av kommunedelplan for Ørje og det søkes dispensasjon fra bestemmelsene for byggeområder bolig 2,1 punkt 2.1.3 som sier at garasjer er tillates med maksimalt areal på 50 m².

Søknad om dispensasjon datert 24.05.2016 oppgir at det søkes om dispensasjon for en ny garasje på 80 m². Søknaden viser til at den er for to boenheter, og at det er tillatt å oppføre to garasjer på 50 m². Begrunnelsen i søknaden er at det blir mer penere og mer ryddig med en garasje.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Det foreligger erklæring fra eier av boligeiendommen i øst, som tillater plassering 1 m fra eiendomsgrensen. Ny bygget må utføres i branncellebegrensede konstruksjon.

Nybygget plasseres over en AF ledning, dvs kommunal avløpsledning. Dette er eldre ledning som etter plan er tenkt bli sanert ved fremtidig nye separate ledninger.

Vurdering av dispensasjon:

Når en ny garasje ved en tomannsbolig søkes oppført som ett bygg som skal dekke begge boenheter fører dette til at det kan gis dispensasjon. To garasjer på 50 m² blir til sammen 100 m² og den omsøkte garasjen er mindre enn dette, dvs 80 m².

Moenområdet har varierende bebyggelse og tomteutnytting. Det er flere bolig eiendommer som har større garasjer i dette området.

Ny garasje er tilpasset bolighuset og har samme takvinkel og vinduer. I forhold til bolighuset er garasjen lav og dette bidrar til at den kan være større enn 50 m² ved dette bolighuset.

Eiendommen er på 1244 m², og med bolighus og ny garasje utgjør bebyggelsen ca 211 m² og tomteutnyttingen blir på 17 %. Dette anses ikke å utgjøre en uakseptabel tomteutnytting.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses en dispensasjon i dette tilfelle ikke føre til hensynet med bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, dette pga at tilhørende bolig er tomannsbolig. Fordelene ved ett bygg er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering av omkringliggende bebyggelse og tiltaket.

Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett, og hensynet til AF-ledning, og avstand til nabogrensen vil bli ivaretatt av denne behandlingen,

Det må foreligge tillatelse til tiltak fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon for en garasje på 80 m² som dekker ett bolighus med to boenheter.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 24.05.2016 med vedlegg.

Kartutsnitt av kommunedelplan med VA-ledninger for området.



Konsesjon på del av Lund gård Gnr. 34 bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
38/16	Plan- og miljøutvalget	14.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Thorer Krosby, Wiig, 1870 Ørje for erverv av skogareal på eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr:34/1 i Marker kommune. Arealet er avmerket på kart og godkjent fradelt av Landbruks- og matdepartementet.

Det settes som vilkår at omsøkte skogareal tilføyes konsesjonssøkers eiendom Wiig, G.nr/B.nr:29/1.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 24.05.16, mottatt av Marker kommune den 25.05.16. Søker er Thorer Krosby, Wiig, 1870 Ørje. Søknaden gjelder konsesjon på skogareal fra eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr:34/1 i Marker kommune.

Selger er Beate Nicolaisen, Lund gård, 1870 Ørje.

Søknaden gjelder konsesjon på om lag 1390 daa skog som avmerket på vedlagte kart.

Skogarealet er søkt fradelt i sak: 13/752. Rådmannen i Marker kommune innstilte på deling, men etter avslag i kommunens plan og miljøutvalg, hos Fylkesmannen og Landbruksdirektoratet, ble saken oversendt Landbruks- og matdepartementet (LMD). LMD omgjorde vedtaket og tillater deling i brev av 13.05.16. I vedtaket er det en forutsetning at fradelte areal sammenføres med eiendommen Wiig, G.nr/B.nr: 29/1, dette som omsøkt.

Søker driver et nabobruk, og kjøper dette som tilleggsareal til sin eiendom Wiig, G.nr/B.nr:29/1. Arealfordelingen på eiendommen Wiig er ihht landbruksregisteret fra Landbruksdirektoratet på totalt 4952,7 daa. Dette fordeler seg slik: 349, 7 daa dyrket mark, 4050,1 daa skog og utmark, 412 daa klassifisert som annet areal og 140, 9 daa ikke klassifisert areal. Hjemmelshaver Thorer Krosby er heltidsbonde med melkeproduksjon, planteproduksjon samt skogsdrift.

Kjøpesummen er oppgitt å være 2.000.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Rundskriv M-2/2016 priser på landbrukseiendommer ved konsesjon (LMD)

Vurdering:

Saken går etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

1. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
2. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
3. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
4. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
5. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Her er det snakk om at et nabobruk får kjøpe skog som tilleggsareal. Dette er meget verdifullt, og styrker bruket til kjøper.

Ved kjøp av tilleggsareal er det vanlig praksis at man kan godta en høyere pris på arealene. Dette fordi man i de fleste tilfeller oppnår en god arrondering og en fornuftig rasjonalisering, så også i dette tilfellet. Marker kommune mener at prisen ligger innenfor en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og kan godkjennes.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Boplikt ved erverv av tilleggsarealer vil normalt ikke være aktuelt fordi eieren skal bo- og drive den eiendommen han har fra før av. Dette er også tilfellet i denne saken, boplikten anses derfor som oppfylt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Søker eier en naboeiendom, dette er kjøpt som tilleggsarealer til denne. Søker har også andel i vei i aktuelt område, Lysvannsveien, noe som er en driftsmessig fordel. Kjøpet styrker næringsgrunnlaget på eiendommen vesentlig, og ervervet vil føre til en driftsmessig god løsning.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søker opplyser at han har praktisert som gårdbruker i en årrekke. Søker anses som meget god skikket for å erverve arealene.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Søker opplyser at det skal drives alminnelig tradisjonell skogsdrift på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

Saken er grundig vurdert opp mot gjeldende lovverk med tilhørende forskrifter, som opplistet under relevante bestemmelser. Med bakgrunn i dette gis søker konsesjon på eiendommen.

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon.
2. Kart
3. Godkjenning av deling, landbruks- og matdepartementet.
4. Kjøpekontrakt (i saksmappa)

