



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 08.05.2012  
**Tidspunkt:** 18.30

---

Forfall meldes til Servicetorget, tlf. 69 81 05 00, som sørger for innkalling av varamenn.  
Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

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

---

PS 25/12	12/5 <b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 26/12	12/5 <b>Delegerte saker</b>
PS 27/12	10/750 <b>Søknad om dispensasjon for riving av hytte og oppsetting av ny Gnr. 110 bnr. 2 og 21 - Kirkeby/Jøngerud, redusert hyttestørrelse</b>
PS 28/12	11/572 <b>E18 Riksgrensen Ørje - Forslag til planprogram utarbeidet av Statens vegvesen</b>
PS 29/12	12/124 <b>Søknad om dispensasjon for tilbygg til inngangsparti på hytte Gnr. 127 bnr. 12 - Sørli</b>
PS 30/12	12/213 <b>Søknad om rammetillatelse og dispensasjoner for ny norsk tollstasjon ved grensen. Gnr 97 bnr 2,4,10,11,13 og 14 - Gjølsljø/Slora. Gnr 97 bnr 20 Tollstad.</b>
PS 31/12	12/246 <b>Konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 40 bnr. 4, Røen Søndre. Gnr. 40 bnr. 4</b>

PS 32/12 12/293

**Mosebyneset - dispensasjon fra reguleringsbestemmelse**

Gunnar Leren  
Leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
25/12	Plan- og miljøutvalget	08.05.2012

---

Protokoll fra Plan og miljøutvalgets møte 27.03.2012 godkjennes.



## Delegerte saker

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
26/12	Plan- og miljøutvalget	08.05.2012

---

## Delegerte vedtak

Dato: 20.03.2012 - 02.05.2012 Utvalg: PM Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	<b>Navn</b>			<b>Resultat</b>
	Innhold			
11/426	22.03.2012	DS 25/12	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 57/22
<b>Øivind Duserud</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak fritidseiendom - Knatten, Gnr.57 bnr.22</b>				
11/724	28.03.2012	DS 26/12	RÅD/PM/EVARII	GBNR 57/22
<b>Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for tilbygg av hytte Gnr. 57 bnr. 22 - Knatten, Rakkestadvika</b>				
12/187	29.03.2012	DS 27/12	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 122/1/26
<b>Ski rørleggerbedrift</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - fritidsbolig Gnr.122 bnr.1 festnr. 26</b>				
12/210	03.04.2012	DS 28/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 58/2
<b>Per Østby</b>				
<b>Rivingstillatelse for eldre låve/driftsbygning. Gnr 58 bnr 2 - Glundberg</b>				
12/190	04.04.2012	DS 29/12	RÅD/PM/FINLIN	
<b>Sandl Bygg AS</b>				
<b>Godkjenning for oppføring av platting ved dammen. Gnr 91 bnr 220 - Damli 3.</b>				
12/202	04.04.2012	DS 30/12	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/78
<b>Karl Jørgen Ørken</b>				
<b>Godkjenning for oppføring av ny garasje ved bolighus ,og riving av eksisterende uthus. Gnr 90 bnr 78 - Nesveien 41.</b>				



09/724 10.04.2012 DS 31/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 1/9  
**Raa graveservice A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg - GNR.1, BNR.9**

12/188 11.04.2012 DS 32/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/110  
**Sandli Bygg AS**  
**Tilbygg A/L Ørje kornsilo og mølle Gnr.91 bnr.110**

08/751 12.04.2012 DS 33/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 37/22  
**Rørleggermester Svein Kragtorp A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 37 bnr. 22**

08/744 12.04.2012 DS 34/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 37/7  
**Rørleggermester Svein Kragtorp A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 37 bnr. 7 - Granli**

08/745 16.04.2012 DS 35/12 RÅD/PM/GROGAA GBNR 37/8,21  
**Rørleggermester Svein Kragtorp A/S**  
**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg Gnr. 37 bnr. 8 - Skaulund**

12/226 16.04.2012 DS 36/12 RÅD/PM/FINLIN  
**Trond Berger**  
**Godkjenning for oppføring av tilbygg på bolighus. Gnr 22 bnr 34 - Tomt av Bergerløkken.**

12/130 20.04.2012 DS 37/12 RÅD/PM/FINLIN GBNR 128/55  
**Ing. Geir Maastad**  
**Godkjenning for oppføring av ny fritidsbolig. Gnr 128 bnr 55 - Østre Otteid, tomt nr 8.**

12/252 23.04.2012 DS 38/12 RÅD/PM/KARMOG GBNR 81/1  
**Thoralf Halvorsrud**  
**Søknad om deling av grunneiendommen Igletjern, gnr 81 bnr 1**



## Søknad om dispensasjon for riving av hytte og oppsetting av ny Gnr. 110 bnr. 2 og 21 - Kirkeby/Jøngerud, redusert hyttestørrelse

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
27/12	Plan- og miljøutvalget	08.05.2012

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for riving av hytte og oppsetting av ny på gnr. 110, bnr. 21 godkjennes.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjon;

- Ny hytte må ha avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende, lyse farger på omramminger, listverk, osv.
- Eksisterende vegetasjon bør så langt som mulig bevares
- Ved oppsetting av ny hytte skal eksisterende hytte rives, og terrenget tilbakeføres til opprinnelig

Det må foreligge godkjent søknad om tiltak, og utslippstillatelse før byggearbeid kan igangsettes.

### Sammendrag:

Eiendom: gbnr 110/2 – Kirkeby  
Søker: Arnt E. Øistad

Øistad ønsker å rive en gammel og dårlig hytte for å oppføre en ny, større hytte litt lenger nord, og vekk fra Øymarksjøen.

Søknaden var til uttalelse hos Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune. Fylkesmannens konklusjon, datert 23.12.10 var at de ikke kunne gi sin aksept til en dispensasjon. Fylkeskonservator hadde ingen anmerkninger i sitt brev, datert 06.12.10. Rådmannen fulgte fylkesmyndighetenes konklusjon, og foreslo at søknaden ikke ble godkjent.

I plan- og miljøutvalgets møte 12.04.11, saksnr . 33/11 ble det gitt dispensasjon.

Fylkesmannen påklaget vedtaket i brev datert 10.05.11.

Saken ble tatt opp til behandling igjen i møte i plan- og miljøutvalget 07.06.11, saksnr. 36/11. Vedtaket fra 12.04.11 ble opprettholdt.

Saken gikk deretter til settefylkesmannen, fylkesmannen i Vestfold. Fylkesmannen i Vestfold svarte i brev, datert 11.01.12. Fylkesmannen i Vestfolds konklusjon var at kommunens vedtak omgjøres, at det ikke gis dispensasjon.

Samtidig ble det skrevet i vurderingen at det var mulig å få dispensasjon, men ikke for en størrelse som omsøkt.

Øistad søker på nytt om dispensasjon, i søknad datert 20.01.12. I den nye søknaden søkes det om en betydelig mindre hytte enn tidligere, denne gangen på 65 m<sup>2</sup>.

Søknaden ble sendt på høring. Fylkeskonservator svarte i brev datert 22.03.12, og har ingen merknader. Fylkeskommunens planseksjon har ikke svart, og det antas derfor at de ikke har noen merknader. Fylkesmannen svarte i brev datert 09.03.12, og konkluderer med at fylkesmannens miljøvernavdeling ikke kan gi sin aksept til dispensasjonen slik saken foreligger.

I brev av 29.03.12 har Øistad kommentert fylkesmannens uttalelse.

### **Bakgrunn:**

Viser til tidligere saksframlegg, sak 36/11, møtedato 07.06.11.

Kommunen har på nytt mottatt søknad (datert 20.01.12) om dispensasjon fra Arnt E. Øistad for å rive og oppføre ny hytte like ved Øymarksjøen på eiendom gbnr 110/2 like sør for Øymark kirke.

Eksisterende hytte befinner seg ca 5 meter fra vannet, og ny hytte er ønsket oppført ca 18 meter fra vannet. Eksisterende hytte er i følge søker i dårlig forfatning, og ønsket om en bedre og større hytte mer tilbaketrukket fra vannet er stort. Søker ønsker en relativt enkel, men større hytte, og har nå søkt om en hytte på 65 m<sup>2</sup>, med en fasadelengde mot vannet på 7 meter. Terrenget rundt eksisterende hytte, og ønsket ny plassering består hovedsakelig av skog.

Søknaden har vært på høring hos fylkesmyndighetene. Fylkeskonservator hadde ingen merknader, og fylkeskommunens planseksjon har ikke gitt noen tilbakemelding. Fylkesmannen ville ikke gi sin aksept til dispensasjon, på bakgrunn av at de ikke kan se at det vil bli lettere for allmennheten å bevege seg mellom hytte og vann selv om ny hytte blir bygget lengre fra vannet enn den eksisterende. Totalt sett kan de ikke se at oppføring av omsøkt hytte vil medføre noen fordeler i forhold til allmennhetens interesser, men kun medføre en ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen.

### **Vurdering:**

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

Kommunen anser generelt at fylkesmannens vurderinger skal etterfølges. Hyttas tilstand og beliggenhet kan tilsi at det bør gis dispensasjon, men kommunen har imidlertid tidligere vært svært restriktive med å gi tillatelse til riving, for så oppføring av ny hytte.

Kommunen kan likevel være positive i dette tilfellet, ettersom eksisterende hytte ligger så nær vannet som den gjør.

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse, datert 09.03.12, at dersom det skal gis dispensasjon til riving og oppføring av en ny hytte må dette medføre at allmennhetens mulighet til ferdsel og

opphold på stedet, samt hyttas eksponering mot Øymarksjøen og landskapet omkring må forbedres. De er av den oppfatning at selv om hytta blir flyttet, vil ikke allmennheten få bedre tilgang til sjøen. Ny hytte vil også være betydelig større enn eksisterende, selv med redusert størrelse, og være minst like synlig og eksponert mot sjøen og landskapet omkring som eksisterende.

Området langs vannet både mot sør og nord er allerede privatisert ved at det ligger flere hytter ved vannet.

Fylkesmannen i Vestfold skrev i sitt brev, datert 11.01.12;

*På bakgrunn av det ovennevnte har Fylkesmannen (i Vestfold) kommet til at hensynet bak LNF-formålet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis tillatelse til omsøkte tiltak. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er således ikke oppfylt og det gis ikke dispensasjon som omsøkt. Vi vil imidlertid bemerke at vi kan akseptere at det gis dispensasjon for gjenoppføring av hytta, men ikke av en slik størrelse som her omsøkt.*

På bakgrunn av dette svaret har Øistad søkt på nytt, og søkt om en betydelig mindre hytte en først planlagt.

Etter at fylkesmannen har konkludert med at de ikke kan gi sin aksept, har Øistad kommet med et skriv, datert 29.03.12, hvor han klager på uttalelsene gitt av fylkesmannens miljøvernavdeling. Han trekker frem at det allerede er flere hytter langs sjøen i dette området, og å flytte ny hytte 18 meter fra vannet vil være positivt. En utvidelse av eksisterende hytte vil være mer negativt, sett ut fra naturvern og landskapsbildet.

Når det gjelder allmennhetens muligheter for friluftsliv skriver Øistad at området ikke i særlig grad blir benyttet til friluftsliv. Og at mellom denne hytta og hytta mot sør er det et ubebygde område hvor allmennheten lett kan komme seg til vannet og stranden.

Eiendommen er tilknyttet felles infiltrasjonsanlegg for fem hytter på Jøngerud. Det anbefales at en eventuell ny hytte påkobles dette når eksisterende hytte blir sanert.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anser at det foreligger grunner for dispensasjon, og ønsker å imøtekomme søknaden.

Det må settes forutsetninger for farge- og materialbruk.

### **Vedlegg:**

Ny søknad om dispensasjon, datert 20.01.12

Tegninger av ny hytte

Bilder av eksisterende hytte, og ønsket ny plassering

Situasjonskart, 1:1000

Situasjonskart, 1:5000

Settefylkesmannens brev, datert 11.01.12

Fylkesmannens uttalelse, datert 09.03.12

Fylkeskonservators uttalelse, datert 22.03.12

Skriv fra A. Øistad datert 29.03.12



## E18 Riksgrensen Ørje - Forslag til planprogram utarbeidet av Statens vegvesen

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
28/12	Plan- og miljøutvalget	08.05.2012

---

### Rådmannens forslag til innstilling:

Rådmannen foreslår at Planprogram for E18 Riksgrensen-Ørje vedtas i henhold til plan- og bygningslovens § 12-9.

### Saksopplysninger:

Multiconsult AS har, på oppdrag fra Statens vegvesen region Øst utarbeidet planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning for E18 Riksgrensen – Ørje.

Plan- og bygningslovens § 12-9 sier noe om behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger.

*For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1.[...]*

*[...]Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler.*

Planprogrammet skal legge føringer for arbeidet med reguleringsplanen med konsekvensutredningen.

Forslag til planprogram lå ute til høring i perioden 06.02.12 til 20.03.12. Det kom inn åtte merknader i den forbindelse. Teksten i planprogrammet som er skrevet med rødt er tatt inn etter høringsperioden. Tekst som er fjernet er vist med ~~gjennomstrekning~~.

Tiltaket omfatter ny E18 mellom Riksgrensen og kanalen i Ørje. Strekningen er ca 6,7 km (målt etter dagens veg). Vegstrekningen vil for vestgående trafikk være trafikantenes første møte med landet, og planarbeidet vil ha fokus på at strekningen skal gi et hyggelig møte med landet, og har planlagt en bro med arbeidstittel Norgesporten.

Tiltaket omfatter;

- Ny E18 med kryss og tilførselsveger
- Parallell veg, inkl. nedklassifisering av dagens veg
- Lokalvegnett
- Gang- og sykkelvegnett
- Rasteplass
- Vektstasjon
- Mulige kollektivtrafikkanlegg med personbilparkering

Det er et stort behov for ny trasé på E18 fra Riksgrensen til Ørje. Dette på grunn av lav vegstandard i forhold til dagens vegnormaler og trafikkbilde, dårlig trafiksikkerhet og tidvise problemer med trafikkavviklingen.

Hovedmålet for utbyggingen av E18 er å lage en hovedveg gjennom Østfold som har god kapasitet, er trafiksikker og gir god kjørekomfort. Det er i tillegg et ønske om å bygge en veg som ligger godt i landskapet og har en vesentlig høyere estetisk standard enn det gamle anlegget.

Gjennomfartstrafikken er prioritert. Ørje er det eneste stedet langs E18 mellom Riksgrensen og Vinterbro hvor en ikke får et klart skille mellom gjennomfartstrafikk på hovedvegnettet og lokaltrafikken. Mål for dette arbeidet er at denne konflikten reduseres til et minimum, eller fjernes helt.

Planarbeidet startet med kartlegging og registreringer i en plankorridor skissert rundt tre alternative vegtraseer mellom grensen og Ørje i samsvar med forslaget til planprogram. Samtidig med dette ble det arrangert åpent folkemøte på Ørje, det ble avholdt en idedugnad i Marker kommune med deltakere fra vegvesenet, kommunen, fylkeskommunen, fylkesmannen og konsulenten. Det har også vært avholdt eget møte med berørte grunneiere.

Gjennom en silingsprosess har ett alternativ til trasé utpekt seg. Det har derfor vært ønskelig å endre planprosessen slik at en går direkte til en reguleringsplan med konsekvensutredning for hele strekningen mellom Riksgrensen og kanalen i Ørje sentrum. Planprogrammet er justert i samsvar med dette, og inneholder en gjennomgang av denne silingsprosessen, og de faglige vurderingene som ligger til grunn.

**Vurdering:**

Det har hele veien vært en god dialog mellom Statens vegvesen, Multiconsult og Marker kommune, samt medvirkning gjennom en ekstern samarbeidsgruppe. Planprogrammet er således i tråd med hva Marker kommune ønsker å belyse i en utbygging av ny E18-trasé fra Ørje til riksgrensen.

**Konklusjon:**

Kommunen har hatt en god dialog med de som har utarbeidet planprogrammet fra starten, og rådmannen foreslår at planprogrammet blir vedtatt slik det foreligger.

**Vedlegg:**

Planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning for E18 Riksgrensen – Ørje  
Vedlegg til planprogram, kart



## Søknad om dispensasjon for tilbygg til inngangsparti på hytte Gnr. 127 bnr. 12 - Sørli

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
29/12	Plan- og miljøutvalget	08.05.2012

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannen anser at det foreligger tilstrekkelig med klare, spesifiserte grunner og imøtekommer søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for tilbygg til inngangsparti på hytte, gnr. 127, bnr. 12 – Sørli.

Det settes følgende forutsetninger for dispensasjon;

- tilbygg må ha avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende, lyse farger på omramminger, listverk, osv.

Det må foreligge godkjent søknad om tiltak før byggearbeid kan igangsettes.

### Sammendrag:

Anne og Tor-Anders Revhaug har søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for tilbygg til inngangsparti på hytte på eiendommen gbnr. 127/12 – Sørli.

Formålet med tilbygget er å innrede det med et forbrenningstoalett, samt vindfang med garderobeplass, skap og hyller.

Søknaden har vært på høring hos fylkesmyndighetene. Fylkeskonservator og fylkeskommunen hadde ingen merknader til tiltaket. Fylkesmannen hadde heller ingen innvendinger til en dispensasjon, forutsatt at det settes visse vilkår.

### Bakgrunn:

Søker: Anne og Tor-Anders Revhaug, Ørjeveien 535, 1878 Hærland  
Eiendom: Gnr. 127, bnr. 12

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for tilbygg til inngangsparti på hytte på gbnr. 127/12 – Sørli. Omsøkt område ligger i 100 metersbeltet, samt at arealet bakenfor er i kommuneplanen avsatt til LNF-område 4 med byggeforbud.

Det er ønskelig med et tilbygg til inngangspartiet på hytta for å innrede det med et forbrenningstoalett, samt vindfang med garderobeplass, skap og hyller. Tilbygget vil være på 7m<sup>2</sup>, bygges med saltak og i vinkel mot hytta. Det skal ha dobbelfaslet liggende kledning og males som hytta. Den eksisterende hytta er på 61 m<sup>2</sup>, og tomte på 830 m<sup>2</sup>.

Søknaden blir begrunnet med at på grunn av alder og fremtiden er det viktig å ha toalett i tilknytning til hytta. Hytta vil også rent estetisk få en finere fasade mot gårds plass, og et finere inngangsparti.

Revhaug fikk dispensasjon til å gjenoppbygge et anneks etter brann i møte 06.12.11, saksnr. 68/11.

I kommunens saksframlegg, under vurdering ble det foreslått at det kunne være aktuelt med et tilbygg til hytte, i stedet for innredning til anneks. Dette var ment som et forslag, i stedet for annekset. Ettersom det ble gitt dispensasjon for gjenoppbygging av anneks, vil en søknad om tilbygg bli behandlet som en ny sak.

Søknaden har vært på høring hos fylkesmyndighetene. Fylkeskonservator og fylkeskommunens planseksjon svarte i samme brev, datert 27.03.12. Fylkeskonservator har ingen merknader, men gjør oppmerksom på Kulturminnelovens § 8, annet ledd. Fylkeskommunen uttaler at på grunn av den rådende ressursituasjonen er det kun gjort en kulturminnefaglig vurdering av dispensasjonssaken.

Fylkesmannen ga sin uttalelse i brev datert 08.03.12, og konklusjonen var at fylkesmannens miljøvern avdeling ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det blir satt vilkår vedrørende elementer som er nevnt i deres vurdering.

#### **Vurdering:**

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

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

På grunn av tiltakets karakter vil det ikke bli vurdert opp mot Naturmangfoldloven.

Ettersom tilbygget vil bli oppført i området mellom hytta og annekset, kan vi ikke se at dette vil føre til ulemper i forhold til allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold i strandsonen, heller ikke hyttas eksponering mot sjøen eller landskapet rundt.

#### **Konklusjon:**

Rådmannen kan ikke se at ulempene er større enn fordelene, og anser at det foreligger klare grunner for en dispensasjon, og foreslår derfor at søknaden imøtekommes.

Det bør settes følgende forutsetninger for dispensasjon;

- tilbygg må ha avdempet, stedstilpasset naturfarge uten markerende, lyse farger på omramminger, listverk, osv.

Det må foreligge godkjent søknad om tiltak før byggearbeid kan igangsettes.



**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon, datert 10.02.2012

Fasadetegning, 1:100

Plantegning, 1:100

Situasjonsplan

Situasjonskart, 1:1000

Situasjonskart, 1:10.000

Fylkesmannens uttalelse, datert 08.03.2012

Fylkeskonservator og fylkeskommunens uttalelser, datert 27.03.2012

## Søknad om rammetillatelse og dispensasjoner for ny norsk tollstasjon ved grensen. Gnr 97 bnr 2,4,10,11,13 og 14 - Gjølshj/Slora. Gnr 97 bnr 20 Tollstad.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
30/12	Plan- og miljøutvalget	08.05.2012

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Ørje Tollsted – Riksgrensen, bestemmelsene § 4.2, for fravikelse av anlegg av regulert rundkjøring for ny tollstasjon. Det forutsettes at Statens Vegvesen godkjenner avkjørings- og veiforhold. Det er ett vilkår for dispensasjon at det innen klagefristen (3 uker) gis en skriftlig garanti på en framtidig løsning for skogsbilvei klasse 3, fra Statens Vegvesen, når ny E-18 bygges til tollstasjonen.
2. Det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene § 4.1 i reguleringsplanen, fra kravet til bygging undergang på E-18 og ferdigstilling samtidig med ny E-18.
3. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene punkt § 6.3, for nybygg med gesims-/mønehøyde over 9 m for ventilasjonsanlegg på tak som vist i rammesøknad med totalhøyde på inntil 11 m. Dette under vilkår av at takpåbygget får en farge og en materialbruk som gjør det minst mulig synlig og dominerende og at det eventuelt etableres noe skjermende vegetasjon og trær foran den vindusfrie sørvestfasaden.
4. Søknad om rammetillatelse mottatt 21.03.2012 for utvidelse av eksisterende tollsted godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter og underliggende regleverk etterfølges.
5. Tiltaket må ikke gjennomføres i strid med avstandsbestemmelsene, eller påføre skade på energiverkets kabel-/ledningsnett.
6. Ved framtidig ny E-18 mellom Ørje og tollstasjonen, eller utbedring av denne, hvor Statens Vegvesen er tiltakshaver og veimyndighet, kan avkjøringsforholdene vurderes på nytt. Framtidige endringer ved ny tollstasjon må løses i samarbeid med Statens Vegvesen.
7. Anleggsbrakkerigg, anleggsveier og massedeponi inne på tomten fritas med hjemmel i sak § 4-2 a, for søknad til kommunen, dette under forutsetning at § 30-5 etterfølges.
8. Overvannet fra ny tollstasjon må tas være på så det ikke blir forurensende utslipp. Fordrøyningsbasseng må anlegges, alt vann fra parkeringsplasser og sluk må ledes dit. Det må sendes inn VA-plan for alle utvendig vann- og avløpsledninger, med detaljutførelse av fordrøyningsbasseng, ved søknad om igangsettingstillatelse for denne delen av tiltaket.
9. Det må legges til rett for at evt. nybygg til spedisjonsfirma Eurotax på svensk side kan knytte seg til kommunalt avløpsnett og renseanlegg. Påkobling av ytterligere utbyggere på svensk side må utredes av va-ansvarlig i Marker kommune.
10. Det er krav til avfallsplan og rapport for byggeavfallet fra anleggs- og bygningstiltakene, dette må foreligge senest med søknad om igangsettingstillatelse.
11. Nybygg visitasjonshall med innvendige rom, mesanin og kontorer må brannprosjekteres ihht gjeldende brann- og byggeforskrifter, risikoklasse og brannklasse må fastsettes. Det må sendes inn branntegning og beskrivelse som viser løsning på brannsikring, dvs bla brannceller, rømningsveier/trapperom, slukningsutstyr og brannalarmanlegg m.m.

12. Det må etableres to adkomster fra E-18 for brannbil, dvs en direkte til vogntog-parkeringen øst for visitasjonshallen. Dette må komme fram på søknad om igangsettings-tillatelse for utomhusplan hvordan dette løses.
13. Kravene for tilstrekkelig sløkkevann ved brann må etterfølges, og sløkkevannskapiteten må minst 50 l/s, jfr veil. tek § 11-17. Det er krav som sikrer tilstrekkelig med hydranter/brannkummer. Det må dokumenteres for kommunen og brannsjef hvordan dette løses.
14. Støy må ikke overskride gjeldende maks. krav, jfr. teknisk forskrift § 13.6-11.
15. Nybygg for publikum og ansatte (tek § 12.1), og uteområdene med adkomst, (tek § 8.2) må ha universell utforming ihht til teknisk forskrift med veiledninger.
16. Moderno AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
17. Enerhaugen Arkitektkontor godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
18. Blå Landskapsarkitekter AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
19. Cowi AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
20. Askim Entreprenør AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
21. Ved endring av ansvarsforhold må det sendes inn søknad til kommunen.
22. Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeidene utover det det tidligere er gitt midlertidig igangsettingstillatelse for. Denne og resterende del søknader må være godkjent av kommunen før angjeldende tiltak igangsettes.
23. Tillatelse fra grunneier er ett privat forhold som ikke omfattes av dette vedtak. Søknad om deling behandles administrativt etter avsluttet jordskiftesak.
24. Det er en forutsetning at det innhentes samtykke fra arbeidstilsynet og at alle evt. vilkår eller pålegg fra dem etterfølges. Tiltakshaver er ansvarlig for dette.
25. Alle krav og pålegg fra det lokale branntilsynet/brannsjef må etterfølges.

### **Sammendrag:**

Statsbygg søker om utvidelse av tollstasjonen ved svenskegrensen i Marker, det blir større vogntog parkering og ny visitasjonshall. Gjeldende reguleringsplan fra 2008 er for tidligere planer om felles norsk-svensk tollstasjon, det søkes derfor om å fravike rekkefølgebestemmelsene i planbestemmelsene for en enklere nors tollstasjon. Det søkes også dispensasjon fra begrensningen på tillatt bygningshøyde i reguleringsbestemmelsene. Forslaget er at det gis dispensasjon og rammetillatelse for tiltaket.

### **Saksopplysninger:**

Eiendom: Ørje Tollsted – Tolstad gnr 97 bnr 20, Gjølsjø - Slora gnr 97 bnr 11.  
Tiltakshaver: Statsbygg, Biskop Gunnerusgate 6, 0155 OSLO.  
Ansv. søker: Moderno AS ved Claus Darboven Zapffe, Schivesgate 10 A, 0259 OSLO.

Søknad om rammetillatelse mottatt 21.03.2012 omfatter utvidelse av norsk tollstasjon ved E-18 på svenskegrensen. Utvidelsen er bak eksisterende tollstasjon ca 50 inn på norsk side med avkjøringsrefuge på svensk side.

Det søkes om rammetillatelse og dispensasjon fra tidligere krav i reguleringsplan for norsk/svensk tollstasjon datert 29.03.2008.

Tiltakshaver er Statsbygg, og ansvarlig søker er Moderno AS og impliserte foretak er bla Askim Entreprenør AS. De har fått midlertidig igangsettingstillatelse IG for sprengning for anleggsvei og tillatelse massepåfylling vest for byggetomten.

Statens Vegvesen har i skriv datert 04.02.2011 ref. 2011/020792-1 til Statsbygg, akseptert planforslaget datert 26.01.2011, utarbeidet av Cowi AS. Det er en forutsetning at de får delta i hovedentreprenørens prosjektering for nødvendige detaljavklaringer eller godkjenninger (skilt, hastighet, materialvalg, kjørefeltbredder, etc.)

Det sies i samme skriv at trase for E-18 ikke endres ved planlagt Tollstasjon, og at øvrige reguleringsformål og rekkefølgebestemmelser bør avklares videre mellom Marker kommune, Statsbygg og Statens Vegvesen.

Statens vegvesen har senere informert kommunen om at det trolig vil bli avkjøringsrefuge for tollstasjonen, når ny E-18 blir bygget om fra Ørje.

Det etableres midlertidig tollstasjon i byggeperioden noe lenger inn på norsk side i eksisterende bolighus, og område med tidligere bensinstasjon, gnr 98 bnr 10. Kommunen har i administrativt vedtak godkjent midlertidig bruksendring av dette området og ny midlertidig brakkerigg, dette fram til 23.02.2013. Statens Vegvesen har godkjent avkjørsel og skiltplan for den midlertidige tollstasjonen. Skiltplan fra Tollvesenet, tollregion Øst-Norge datert 22.02.2012, er mottatt i kommunen.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan som omfattet norsk-svensk tollstasjon. Denne planen viser regulert rundkjøring på E-18 ved tollstasjonsområdet, og det søkes om å fravike dette for enklere adkomst til norsk tollstasjon for veitrafikken fra Sverige.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om å bygge undergang på E-18. Bygging av rasteplass er ikke lenger aktuelt, i og med at ny E18 flyttes i forhold til tidligere planer. Det er planer om å anlegge rasteplass i Ørje ved Krogstadstjernet.

Ved behandlingen er ikke planlegging og prosjektering av ny E-18 fra Ørje til svenskegrensen ferdig utført, men Statens Vegvesen har bekreftet at dette ikke vil berøre tollstasjonsområdet. Det mest aktuelle alternativet er å legge E-18 bak tidligere bensinstasjon og det er da mulig via ny avkjørsel her, å bedre adkomsten til kjølen skisenter og området mellom dette og ny E-18. Grunneiere av skogen bakenfor kan da få ny undergang til skogsbilvei (gamleveien). Den omsøkte avkjørselsløsning kan være midlertidig, men det er foreløpig uklart når evt. ny E-18 fra Ørje til grensen blir bygget.

Det foreligger merknader til nabovarsel for søknad om rammetillatelse og dispensasjon, fra nabo, tidligere grunneier på dårlig løsning for landbruksavkjørsel som situasjonskartet/ utomhusplan er vist felles med utkjøringen fra ny tollstasjon. Utbygger og tiltakshaver løser dette sammen med Statens Vegvesen, og det knyttes en forutsetning i vedtaket til at dette løses.

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse er ikke sendt på høring, miljøvernabdelingen Fylkesmannen er kontaktet, saken må ikke sendes til dem påhøring og de har ingen innvendinger.

Det er avholdt forhåndskonferanse. Det foreligger referat fra møtet 17.02.2012.

Forhold til tidligere gitt rammetillatelse for norsk/svensk tollstasjon ble avklart og Statsbygg kjøp og søknad om fradeling av ny tomt. Framdrift og oppdeling av byggesaken ble forelagt kommunen.

Kommunen anser at tiltaket i hovedsak kan gjennomføres i tiltaksklasse 2.

Ved rammesøknaden foreligger foreløpige planer og tegninger. De vil kunne bli revidert ved søknad om igangsetting etter prosjektering av de angjeldende delene av tiltaket.

Nytt tollsted får uteområde med veier, parkeringsplasser og grønntområder. Uteanlegget omfatter parkeringsplass for 26 vogntog på ca 5.5 mål. Det har grønntområder og tomt for ny visitasjonshall.

Bygg for tollspedisjonsfirma er vist tilnærmet på samme sted som før utenom tollstasjonsområdet, dvs ved svenskegrensen. Adkomst er ikke vist på utomhusplan.

Det blir todelt adkomst til ny tollstasjon, E-18 blir beliggende som før med avkjøringsfelt for trafikken fra sverige. Vogntog benytter den første til deres parkeringsplass for videre adkomst til scanning og visitasjonshall, videre utkjøring til E-18 mellom dagens eksisterende tollstasjon og garasje/visitasjonsbygg. Personbiler skal benytte andre avkjørselsrefuge til kontrollsoner og eventuel visitasjonshall.

Ca 25 – 30 gatelys oppføres for uteområdet. Det blir gangveier og ansattparkering i vest. Det antas at gjerde kan bli bygget.

Hele anlegget for Tollvesenet består av en ny bygning visitasjonshall på 1277 m<sup>2</sup>, takoverbygg, trafo og eksisterende tollstasjonsbygning med tilhørende garasje/lager.

Bygningene totalt utgjør 1888,59 m<sup>2</sup> BYA uten parkeringsareal medregnet, men inkludert eksisterende tollstasjons bygninger.

Ny visitasjonshall personal- og kunderom er i to etasjer og det har flatt tak. Det er innvendig mesaninetasje i øst og innvendig visitasjonshall for vogntog er i vest. Bygningen er 41 x 31 m og har ett bebygd areal på 1271 m<sup>2</sup> (BYA).

Visitasjonshallen har ett bruksareal (BRA) på 1200 m<sup>2</sup> i 1 etasje, og 355 m<sup>2</sup> i 2 etg/mesanin.

Det er adkomst inn i bygget for vogntog i nord og for småbiler i sør.

Høyden på den nye visitasjonshallen er 9 m og med ventilasjonsrommet på taket nesten 11 m.

Andre etasje/innvendig mesanin etasje inneholder garderober med dusj, badstue og wc, møte/trimrom og heis/trapperom. Det er gulv over småbil visitasjon/vaktrom.

Hoveddelen av bygget inneholder i gulvplan stor visitasjonshall for vogntog på 18 x 40 m og småbilvisitasjon ca 60 m<sup>2</sup>.

Som lukket rom er det venterom og bagasjevisitasjon, visitasjonsrom, hunderom, toaletter, kontorer og gangarealer/korridor og trappeoppgang. Ved småbilvisitasjon er det rom for vakt.

Det nye bygget har ytterkledning i pulverlakkerte sandwitcelementer. Det vinduer mot øst, endeveggene i nord og sør har porter, dører og noen vinduer. Vestveggen er på tegningen vindusfri, men vil ifølge søker få vinduer for bedre innvendig lys. Riktige tegninger vil foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for bygget.

Mellom eksisterende tollstasjon og ny visitasjonshall blir det ett takoverbygg over adkomstveien til småbiler. Dette taket er 10,2 m x 10,2 m og underliggende romdel er 5,2 x 2,3 m.

Tiltaket omfatter ett mindre tilbygg på baksiden av eksisterende tollstasjons bygg på 3,11 m x 2,77 m, dvs 8,61 m<sup>2</sup>.

Det oppføres også ny trafo inntil nordre hushjørne på eksisterende tollstasjonsbygg.

Eksisterende tollstasjonsbygg inneholder kontorer, kontrollrom og diverse rom i 1 etasje, og lagerrom i 2 etasje. Huset har ett bebygd areal på ca 342 m<sup>2</sup>. Det er ca 320 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) i 1 etasje og 126 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) i 2 etasje.

Avløp for nybygget vil bli tilknyttet det eksisterende lokale renseanlegget til Marker kommune. Dette har en ledig kapasitet som er tilstrekkelig for den nye felles tollstasjonen. Evt. omlegging av ledningen må godkjennes av va-ansvarlig i Marker kommune. Spillvannsledningen befinner seg like bak eksisterende tollstasjonsbygg der hvor nytt takoverbygg for småbilkontroll oppføres. Den strekker seg fra spedisjonsbygget og ned til E-18 i utkjørselen, videre ned langs E-18.

Det foreligger planer for at Eurotax skal bygge på svensk side. De er lovet at de kan knytte seg til kommunalt renseanlegg på norsk side. Ved utvidelse av ny tollstasjon må det legges til rett for at de kan knytte seg til aktuelle va-ledninger.

Eksisterende vannforsyningsbrønner vil trolig bli benyttet. Boring av ny brønner for drikkevannsforsyning må dekkes av ansvarsrett fra godkjent foretak, og kommunen praksis er søknadsplikt for brønnboring.

### **Plangrunnlaget og dispensasjoner :**

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Ørje Tollstasjon – Riksgrensen, godkjent 17.06.2008. Planområdet på ca 60 daa hvor ny tollstasjon anlegges vises med rød farge, dvs offentlig formål på plankartet.

Marker kommunestyre vedtok ihht rådmannens innstilling ny reguleringsplan med endringer i bestemmelsene, bla krav til byggeplan godkjent av statens vegvesen, og til at ny undergang E-18 må være ferdig samtidig med resten av veiombyggingen. Nabomerknader og andre merknader ble behandlet i samme vedtak.

Vedtak i kommunestyret 17.06.08, egengodkjenning av reguleringsplan :

- 1a) Merknadene fra Statens vegvesen tas delvis til følge ved at det tas inn en ny reguleringsbestemmelse §4.2, og at reguleringsbestemmelse § 4.1 og § 9.3 endres i samsvar med følgende:

§ 4.2 Rundkjøring og nytt vegsystem rundt ny tollstasjon må være etablert før ny tollstasjon tas i bruk.

§ 4.1 Undergang under E18 mellom rasteplass og herberge og serveringssted kombinert med skistadion (Over-Kjølen) skal ferdigstilles samtidig med planlagt utvidelse av E18, herunder ny avkjøring til tollstasjonen.

§ 9.3 Før E18 kan endres skal det foreligge byggeplan, godkjent av Statens vegvesen, som viser veganlegget med alle tekniske anlegg, lys, skilt og grøntanlegg. Ved utarbeidelse av byggeplan kan areal regulert som kjørevei og annen veggrunn sees samlet, og arealene kan justeres i forhold til hverandre.

- 1b) Merknad vedrørende byggegrense langs E18 tas til følge ved at byggegrense tegnes inn i område for kombinert formål offentlig trafikkområde, rasteplass og spesialområde VA-anlegg.
- 1c) Merknad vedrørende regulering av areal tilhørende gamle Hydrostasjonen øst for E18 tas ikke til følge. Begrunnelsen er at grunneier har planer om å avvikle bensinsalget i dette området.
- 2) Merknader fra Trond Høgaas tas ikke til følge. Begrunnelsen er at begrensninger på tillatt skogsdrift som følge av regulering av bevaring av den gamle grenseveien gjelder en svært liten del av eiendommen og vurderes å ha liten driftsmessig betydning. Merknad vedrørende reduksjon av byggeområde for tollstasjon tas ikke til følge. Begrunnelsen er at hytta vil bli noe skjermet av terreng og vegetasjon, at planen har bestemmelser som sikrer at eiendommen ikke utsettes for støy over gjeldende grenseverdier og at problemer med uønsket belysning kan søkes redusert gjennom detaljprosjekteringen av tollstedet.
- 3a) Merknader fra Norman Krosse og hans Advokat tas delvis tatt til følge ved at planens bestemmelse § 9.2 og § 21.5 endres slik at driftsadkomst til skogeiendommen sikres. Bestemmelsene endres i samsvar med følgende:
- § 9.2 Området omfatter eksisterende kjørevei (tidligere riksveg) vest for E18. Veien skal nyttes til kjørevei, kontrollert med bom, og skal fungere som driftsvei for tilgrensende skogeiendommer. Utkjøring på E18 skal være fremkommelig både mot øst og vest.
- § 21.5 Det skal sikres driftsadkomst til skog innenfor spesialområde friluftsområde via regulert byggeområde herberge og bevertning og spesialområde skistadion. Driftsadkomsten må være tilgjengelig for tømmertransport med store kjøretøy (tømmerbil med henger).
- 3b) Merknad vedrørende reduksjon av regulert areal til tollstasjon tas ikke til følge. Begrunnelsen er at tilleggsarealet skal sikre tilstrekkelige arealer for tollstasjonen i ett langsiktig perspektiv.
- 3c) Merknader vedrørende endret plassering av undergang tas ikke til følge. Begrunnelsen er at driftsadkomst sikres over gnr 98 bnr 8, skistadion, og at det ikke er ønskelig å flytte undergangen.

- 3d) Merknad vedrørende driftsadkomst gjennom kombinert formål offentlig trafikkområde, rasteplass og spesialområde VA-anlegg tas ikke til følge. Begrunnelsen er at gamle riksvei 6 kan benyttes som driftsadkomst etter at et eventuelt rasteanlegg er opparbeidet.
- 3e) Merknad vedrørende rasteanlegg og VA-anlegg tas ikke til følge. Begrunnelsen er at det er ønskelig å etablere et rasteanlegg i grenseområdet. Rensdam/fordrøyningsanlegg vurderes som en god måte å håndtere overvannet fra tollstasjonen.
- 3f) Merknad vedrørende turstier og friluftaktivitet på nordsiden av E18 tas ikke til følge. Begrunnelsen er at det er behov for å tilrettelegge for gående utenom tollstasjonsområdet, og at den planlagte grensestien vil følge eksisterende veier, dvs gamle riksvei og gamle grensevei, nord for E18.
- 3g) Merknad vedrørende ønske om å opprettholde regulering av forretningsareal nord for E18 tas ikke til følge. Begrunnelsen er at regulering av store arealer til forretningsformål er i strid med gjeldende rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging og fylkesdelplan for areal og transport i Indre Østfold.
- 4 Reguleringforslag med plankart datert 29.03.08, bestemmelser datert 29.03.08, og tilhørende planbeskrivelse datert 29.03.08 med ovenfor nevnte endringer egengodkjennes i samsvar med plan- og bygningslovens §27-2.

Grunneier (Krosse) klaget på vedtaket. Klagen ble senere trukket etter at utbygger og grunneier har kommet fram til en avtale som sikrer driftsadkomst til planområdets sørvestre del.

-----

#### **Krav i reguleringsbestemmelsene:**

Fellesbestemmelsene til planen sier vedr. miljø, støy og forurensing bla at gjeldende støykrav fra Miljøverndep. skal etterfølges og NS 8175/8176.

Fare for forurensing skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal inngå i planen.

Det er krav til redegjørelse for overvanns- og massehåndtering.

Kulturminner: Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull/skjørbrent stein, skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Bestemmelsen har krav til utomhusplan ved rammesøknad, denne må vise bla. veier, bygningsplassering, og hovedtrekk i uteanlegget.

Reguleringsbestemmelsene setter i § 6 krav ved utbygging av tollstasjonen.

Området skal benyttes til grensekontrollvirksomhet med tilhørende bygninger og trafikkanlegg. Innenfor tollstasjonsområdet kan det etableres servicevirksomhet knyttet til tollstasjonens arbeidsfelt, herunder spedisjonsvirksomhet.



Tillatt BYA er 10 % og parkeringsplasser omfattes ikke av BYA. Maks takhøyde (både gesims og mønehøyde) er 9 m. Plankartet er ikke bindende for detaljutforming av trafikkanlegg og bygninger.

Anlegget skal gis en helhetlig visuell struktur og bebyggelsen skal gis ett helhetlig uttrykk med henblikk på materialvalg og fargesetting. Alle trafikkområder skal opparbeides med tydelighet i kjøremønster og klart avgrensede flater med innslag av trevegetasjon.

Det tillates oppført gjerde rundt deler av anlegget, dette må framgå av rammesøknaden.

Tiltaket med unntak av høyde og rekkefølgebestemmelsene, anses å være i samsvar med plangrunnlaget.

Bebyggelsen etter utvidelsen vil utgjøre noe under 2000 m<sup>2</sup> og i forhold til 40000 m<sup>2</sup> stor tomt blir % BYA maks 5 %. Bestemmelsene tillater inntil 10 %.

### **Nabovarsel til rammesøknad og dispensasjon:**

Det er sendt nabovarsel til søknad om rammetillatelse, og det foreligger merknader fra bla Norman Krosse på utformingen av avkjøringsløsning fra tollstasjonen som også skal benyttes som landbruksavkjørsel for grunneiere i nordvest.

Totalt er det 4 nabomerknader, ett er kommet i retur

Ansvarlig søker har i skriv datert 26.04.2012 kommentert nabomerknadene.

Ørjan Gustavsson ber om digital situasjonsplan, og spør om tilknytning av avløp fra tomt på svensk side til kommunal avløpsledning.

Søker svarer at det ikke er momenter i merknadene som er kritiske/negative til tiltaket.

Nabomerknadene har således ingen relevans for saksbehandlingen.

Norman Krosses merknader har 4 punkter og det første er at skogsbilveien har vært blokkert av parkerte biler og lignende. De andre berører utformingen av fellesavkjørslen med ny utkjøring fra tollstasjonen. 120 graders sving er uønskelig, for liten svingradie og motgående trafikk er ugunstig.

Søker svarer at Statens Vegvesen bekrefter de aksepterer fremlagt skisse, punkt 2-4 er dermed etterkommet. Det bekreftes også at parkeringsplassen for ansatte vil endres så de anser at punkt 1 er etterkommet.

Det er noen nabomerknader til dispensasjon for bygning med høyde inntil 11m i stedet for 9 m som maks i reguleringsbestemmelsene.

Ørjan Gustavsson er ikke imot tiltaket.

Søker svarer at det ikke er momenter i merknadene som er kritiske/negative til tiltaket.

Nabomerknadene har således ingen relevans for saksbehandlingen.

Malte Johansson sier at det ikke er innvendinger under forutsetning av at Statsbygg ikke har merknader nå de skal bygg på svensk side.

Søker svarer at det ikke er momenter i merknadene som er kritiske/negative til tiltaket.

Nabomerknadene har således ingen relevans for saksbehandlingen.

Det foreligger gyldig kjøpeavtale mellom N. Krosse og Statsbygg, og det foreligger søknad om deling. Tillatelse fra grunneier er ett privat forhold som ikke omfattes av dette vedtak. Søknad om deling behandles administrativt etter jordskifte. Pga flere bruksnummer på landbrukseiendommen er etter krav fra eier, oppretting av ny tomt sendt jordskifteretten og det er rettsmøte i juni. Tomten vil da etter deling bli opprettet og matrikkulert.

### **Overvann:**

Overvannet fra parkeringsplass inkludert sluk må ledes til fordrøyningsbasseng som vist på utomhusplan. Det antas at dette vil holde tilbake overflatevann og hvis mulig bør det være avstegningsmulighet.

Avløpet fra evt sluk i visitasjonshallen må tilkobles avløpsledning og ved fare for oljesøl må det monteres oljeavskiller. Oljeforurensing bør forhindres med oljeavskilling også på utsatte steder.

Eventuell avrenning fra E-18 må tas vare på og kommunen anser at mulig forurensende veiavrenning til Kutjern bør begrenses mest mulig.

Annen avrenning, naturlig eller tidligere etablerte bør forsøkes opprettholdt.

Overvannsanlegget må både prosjekteres og utføres av godkjent foretak for ansvarsrett.

Kommunen henviser til følgende prinsipp: Overvannet i området må tilføre naturen nedenfor utbyggingsfeltet det samme som før utbyggingen skjedde.

Rene overvannsledninger bør være selvreinsende minst 1 gang i året. For å hindre at det avleires store mengder sand og grus i overvannsledning bør det være sandfang på alle vegsluk og lignende.

### **Krav til avfallsplan:**

Nybygg over 300 m<sup>2</sup> krever avfallsplan for byggeavfallet. Dette må senest sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Det er bla krav til kildesortering av minst 60 % av avfallet. Avfallsprodusenten må via søker levere sluttrapport til kommunen.

### **Brann- og byggeforskrifter:**

Søknaden omfatter rammetillatelse og ikke igangsettingstillatelse for ny visitasjonshall, og endelig brannprosjektering av denne trenger dermed ikke å være foretatt før søknad om igangsettingstillatelse for bygning.

Kommunens foreløpige vurderinger:

Når det gjelder sikkerhet ved brann må alle krav i teknisk forskrift kapittel 11 må overholdes.

Brannsjef krever en alternativ adkomst for brannbil til vogntogparkeringen.

Området må være opparbeidet så terrenget tåler belastning for personlift og brannbil ved brannslukning. Brannvesenet anser en direkte adkomst fra E-18 til innkjøringsrefugen for vogntogene vil gi en bra løsning som brannbiladkomst.

Kravene for tilstrekkelig slokkevann ved brann må etterfølges og vannforsyningen utendørs bør kapasiteten være minst 50 l/s. Det må dokumenteres for kommunen hvordan dette løses. Det er krav til tilstrekkelig med brannkummer/hydranter.

Nybygg må brannprosjekteres ihht til gjeldende forskrifter. Risikoklasse og brannklasse må komme fram i søknad om igangsettingstillatelse. Brannalarmanlegg eller automatisk slokkeanlegg vurderes i forhold til brannbelastningen og evt. brannseksjonering.

Det må sendes inn en brannsikringsplan med branntegning som viser løsning på brannsikring, dvs bla brannceller og evt seksjonering, rømningsveier, type og plassering av slukningsutstyr og lignende.

Det må komme fram av planen om det blir installert brannalarmanlegg og av hvilken type og kategori, og eventuelt ledesystem må inntegnes.

Visitasjonshallen betraktes ikke som garasje, trolig som lager eller tilsvarende funksjon. Brannceller i bygningen kan være trapperom, teknisk-/ventilasjonsrom, kontorer, personalrom.

Det vil trolig være krav til brannalarmanlegg kategori 2 i nybygget.

De tekniske forskriftene til plan- og bygningsloven setter krav til rømningsveier ved brann og de må være utført så det er rømning til det fri utenom fare fra brann og røyk fra underforliggende etasjer, dører, vinduer og lignende. Plantegningene viser trapperom som rømningsvei og det forutsettes at dette blir forskriftsmessig utført og brannsikret.

Ventilasjonsanlegg i ny visitasjonshall, kontor, personalrom må tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter og dette må sikre forsvarlig inneklime for personene som oppholder seg i hvert enkelt rom. Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak ihht pbl § 20.1 med søknad om ansvarsrett som dekker alle ansvarsområder.

Plantegningen av bygget viser rom for løfteinnretning i trapperommet. Heisen er søknadspliktig og montering må dekkes av godkjent foretak for ansvarsrett. Drift, tilsyn, ettersyn og sikkerhetskontroll forutsettes ivaretatt ihht pbl § 29-9 og teknisk forskrift med veiledning § 15.11-15 og § 16.

Energikravene i tek 10 må etterfølges og det må foreligge en energiberegning eller beskrivelse med søknad om igangsettingstillatelse for visitasjonshallen.

Det må dokumenteres for kommunen hvordan kravet til radonsperre etterfølges. Teknisk forskrift § 13.5 med veiledning må etterfølges, og bygning for varig opphold skal radonsperre

og evt tilrettelegges for tiltak hvis kravene etterfølges, hvis ikke det kan dokumenteres at maksimumskravene ikke vil bli overskredet.

Forskriften sier i § 12-3 at byggverk for publikum og arbeidsbygning med to etasjer eller flere skal ha heis, ved få personer kan det være løfteplattform. Det må komme fra etterprosjekteringen av bygget hvordan dette løses.

### **Universell utforming:**

Publikumsbygg og arbeidsbygninger har krav til universell utforming. Utomhus arealer ihht teknisk forskrift § 8-2 og nybygg for publikum og ansatte, tek § 12.1, må ha universell utforming ihht til teknisk forskrift med veiledninger.

Ved søknad om igangsetting av utomhusområdet bør en detaljert angivelse av utformingen vedlegges. Adkomst og utforming av nybygg må også utarbeides.

### **Foretak med ansvarsrett for tiltaket:**

Gjennomføringsplan datert 20.03.2012 denne har kryss for prosjektering, det foreligger ennå ingen samsvarserklæringer for utført prosjektering.

Moderno AS org nr 987934417, søker ansvarsrett for tiltaket. Søknaden omfatter SØK ansvarlig søker for bygg- og anleggstiltaket i tiltaksklasse 2. Foretakets kvalitetssikring er tilpasset tiltaket.

Foretaket har sentral godkjenning som søker i tiltaksklasse 2, for prosjektering av konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk og miljøsanering i tiltaksklasse 1. Godkjenningen omfatter prosjektering av arkitektur, utearealer/landskapsutforming og brannkonsept i tiltaksklasse 2. Ved behandlingen er det sentral godkjenning til 14.11.2014.

Enerhaugen arkitektkontor AS, org nr 937009984, søker ansvarsrett for prosjektering av arkitektur i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten omfatter ikke brannkonsept, konstruksjonssikkerhet, lydforhold og vibrasjoner.

Foretaket har sentral godkjenning for prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 3. Foretaket er også godkjent for kontroll. Prosjektering i klasse 3 og utførelse i klasse 2. Foretaket har også godkjenning som ansvarlig søker i tiltaksklasse 2. Ved behandlingen er sentral godkjenning til 22.03.2013.

Blå landskapsarkitekter AS, org. nr 883453212, søker ansvarsrett for PRO, prosjektering av utearealer og landskapsutforming i tiltaksklasse 2.

Foretaket har sentral godkjenning som søker, for prosjektering og kontroll av prosjektering i tiltaksklasse 2. Godkjenningen dekker anlegg, konstruksjoner og anlegg og er ved behandlingen til 25.08.2012.

Cowi AS org.nr 979364857 søker ansvarsrett for prosjektering av konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2.

Foretaket har sentral godkjenning innen alle typer tiltak i tiltaksklasse 3, unntatt utførelse av bygning. Godkjenningen er som søker, prosjekterende, utførende og for kontroll.

Ved behandlingen er sentral godkjenning til 26.01.2013.

Askim Entreprenør AS org. nr. 976115295, søker ansvarsrett for overordnet ansvar av utførelse i tiltaksklasse 2.

Foretaket har sentral godkjenning som søker, for overordnet ansvar for prosjektering i tiltaksklasse 2, og utførelse i tiltaksklasse 3. Godkjenningen omfatter bla tømmerarbeid, betongkonstr., riving/miljøsanering, innmåling/utstikking, grannarbeid/landskapsutforming, va-anlegg, sanitær-, varme-, slukkeinstallasjoner, bærende metall eller betongkonstruksjoner, murarbeid, oppmåling/utstikking. Ved behandlingen er sentral godkjenning til 31.01.2015.

Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Ansvarlig søker må avgjøre oppdelingen av tiltaket og hvor mange delsøknader og igangsettingstillatelser som er hensiktsmessig.

Ansvarlig søker må samsvarserklæring ihht gjennomføringsplanen og de må kunne forevises eller sendes inn til kommunen ved tilsyn.

#### **Arbeidstilsynet:**

Tiltaket berører arbeidsplasser. Det må innhentes samtykke fra arbeidstilsynet og alle eventuelle vilkår fra dem må etterfølges. Det er bekreftet at det blir søkt om tillatelse fra arbeidstilsynet, dette mens søknad om rammetillatelse er til behandling i kommunen. Tillatelse vil foreligge ved igangsetting av visitasjonshallen. Antall arbeidsplasser vil bli fastsatt i forbindelse med denne søknaden.

#### **Mattilsynet:**

Hvis del av bygning benyttes som kantine med produksjon og omsetning av mat/næringsmidler, gjør kommunen oppmerksom på at dette kan kreve egengodkjenning og krav fra mattilsynet. Jfr. lov om matproduksjon og mattrygghet mv (matloven). Det henvises til mattilsynet for nærmere opplysninger.

Ved eventuelle endringer av eksisterende tollstasjonsbygning gjelder vanlig søknadsplikt ihht saksbehandlingsforskriften og etter enighet med kommunen. Vedlikehold, mindre fasadeforandringer, og innvendig ombygging kan uføres uten søknad til kommunen. Dette under forutsetning at tiltakene ikke berører bærekonstruksjon/bærevegger eller brannceller.

#### **Vurdering:**

Endringen av tiltaket fra norsk/svensk tollstasjon til kun en mindre norsk tollstasjon hvor E-18 i langt mindre grad må legges om og utvides, fører til at det kan gis dispensasjon fra å anlegge rundkjøring når Statsbygg søker om dette for Tollvesenet. Dette under forutsetning av at Statens Vegvesen godkjenner endret avkjørsel, skiltplan og trafikkplanene.

Det foreligger merknader fra nabo og tidligere grunneier N. Krosse, på utformingen av fellesavkjørslen som de skal benytte til sine landbrukseiendommer for bla. uttransportering av tømmer.

Det er pågående dialog mellom tiltakshaver, ansvarlig foretak og Statens Vegvesen på utformingen av avkjørselen, og på alternativ løsning når E-18 blir bygget om.

Det er ett krav i reguleringsplanen § 9.2 at denne veien skal kunne nyttes til kjørevei, kontrollert med bom, og skal fungere som driftsvei for tilgrensende skogseiendommer. Utkjøring på E-18 skal være framkommelig både mot øst og vest.

Søknad om dispensasjon fra kravet i rekkefølgebestemmelsene om undergang E-18 begrunnes i også i endringen av tollstasjonsprosjektet og at det ikke i forbindelse med dette endrede byggeprosjektet vil bli noen utvidelse av E-18 eller noen rasteplass.

Ved framtidig ny E-18 og evt. omlegging innen planområdet vil dette kunne vurderes på nytt.

Det søkes også dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 6.3 som sier at største tillatte gesims/mønehøyde er 9 m, søknad datert 30.03.2012. Rom for ventilasjonsanlegg på taket fører til at den vil kunne bli nesten 11 m høy. Streng miljøkrav til ny visitasjonshall ved tollstasjonen og det er derfor nødvendig å etablere et ventilasjonsrom med trappeadkomst på taket av visitasjonshallen. Rommet vil kun oppta en mindre del av byggets totale takflate.

Kommunen anser at det kan gis dispensasjon fra maks bygningshøyde på 9 m for ventilasjonsrom på taket. Bygningen har en størrelse som gjør at ett 2 m høyt påbygg ikke virker for dominerende eller ødeleggende for estetikk og arkitektur. Det er plassert på østsiden mot parkeringen og godt tilbaketrukket fra endeveggen mot E-18.

Påbyggets nødvendighet, funksjon/lyddemping og vanlig akseptert takplassering fører til at det kan gis dispensasjon. Det er ingen konkrete nabomerknader til denne dispensasjonen.

Det kan settes vilkår for dispensasjon og i dette tilfelle anses at farge og materialbruk kan bidra til at påbygget på taket blir lite synlig og dominerende. Eventuelt kan noen skjermende trær eller beplantning sørvest for bygget kunne skjerme bygningen så inntrykket endres også ved takpåbygg.

Statens Vegvesen har godkjent både utomhusplan dat. 28.03.2012 med avkjørsler og detaljløsning av skogsbilveiens tilkobling fra Askim Entreprenør AS og tilpassing til avkjørsel fra ny tollstasjon. Det foreligger skisse datert 10.04.2012 påført Blå landskapsarkitekter, denne viser frisisiktsoner, kotehøyder og svingradier.

Nabo med merknader og tidligere grunneier Norman Krosse har i møte med Marker kommune 30.04.2012 akseptert dem midlertidige felles avkjøringsløsningen for skogsbilveien, dette under forutsetning av at Statsbygg skaffer til veie en garanti fra Statens Vegvesen som sier at når ny E-18 fra Ørje til E-18 bygges så blir det laget en ny løsning for skogsbilveien som overholder veinormalenes krav for skogsbilvei klasse 3.

Det forutsettes at parkeringen skjer som vist i revidert plan så avkjørsel for skogsbilveien ikke stenges. Adkomsten til telemasten må opprettholdes.

## **Konklusjon:**

Det anses foreligge en klar begrunnelse for dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ny utvidet Tollstasjon kan godkjennes. Nabomerknader anses være tatt til følge bla. ved krav til garanti fra tiltakshaver og veimyndighet om tilfredsstillende skogsbilvei løsning nå Ny E-18 blir bygget.

**Vedlegg:**

1. Søknad om rammetillatelse og dispensasjon, med tillatelse fra Statens Vegvesen.
2. Søknad om dispensasjon fra regulert bygningshøyde.
3. Utomhusplan med veier og nye bygninger.
4. Tegninger av ny visitasjonshall.
5. Fellesutkjørsel med tillatelse fra Statens Vegvesen.
6. Svar på nabomerknader.



## **Konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 40 bnr. 4, Røen Søndre. Gnr. 40 bnr. 4**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
31/12	Plan- og miljøutvalget	08.05.2012

---

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

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 2, jfr. jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis Arve og Solveig Kristin Granli konsesjon for erverv av eiendommen Røen Søndre, gnr. 40 bnr. 4 i Marker kommune.

Boplikten vil kunne oppfylles ved at søkerne fortsatt blir boende på sin villaeiendom, Bakketun gnr. 40 bnr. 6, ca. 30-40 meter fra den omsøkte eiendom, mens deres datter bosetter seg på Røen Søndre, gnr. 40 bnr. 4.

Den avtalte kjøpesummen på kr. 1.499.000,- er ikke omfattet av priskontroll, jf. Rundskriv M-1/2010, da salgssummen for bebygde eiendom ikke overstiger 1,5 mill kr.

Vedtaket er gjort i henhold til bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene og Marker kommunes delegeringsreglement.

### **Sammendrag:**

**Søknad:** Konsesjonssøknad mottatt 11. april 2012. Søknaden er vedlagt kopi av kjøpekontrakt samt eiendomstakst utført av Siv.ing Kjell Martin Sørby, 12.05.2011.

**Eiendom:** Gnr. 40 bnr. 4, Røen Søndre i Marker kommune.

**Eier:** Agnar Røens dødsbo  
v/ advokat Bjørn Olav Nome  
Jernbanegt. 18-20  
1830 Askim

**Erverver:** Arve og Solveig Kristin Granli  
Bakketun  
1870 Ørje

Eiendommens størrelse i henhold til gårdskart fra Skog og Landskap:

42,9 daa fulldyrket jord  
115,3 daa produktiv skog  
8,1 daa annet areal



166,3 daa totalt areal

Kjøpesum: Kr 1.499.000,- for den faste eiendommen.

**Bakgrunn:**

Eiendommen Røen Søndre ligger på vestsiden av Rødenessjøen ca. 9 km nord for Ørje og ca 700 m vest for fylkesvei B 833 Kallak - Skislett. Adkomsten til eiendommen er god med felles gårdsvei fra Kallak frem til gården.

Bebyggelsen på eiendommen består av våningshus fra 1953 og låve fra 1951. Våningshuset er på halvannen etasje med 64 m<sup>2</sup> i grunnflate, og i taksten fremkommer det at huset har lav standard. Det er ufunksjonelle løsninger på adkomster mellom etasjene, og kjelleren er fuktig.

Låven er en tradisjonell kjørebrolåve i 2 etasjer, og den har en grunnflate på 192 m<sup>2</sup>. Den er i middels god stand, men låvebro er fjernet. Treverket er luftig og står bra over solide betongpilarer.

Den dyrka areal er samlet i en teig som ligger rett ved tunet og har svært god arrondering. Tidligere takstdokument oppgir tilfredsstillende grøfteforhold og lettere leirjord.

Skogen har 3 teiger. Ca. 68 daa med høy bonitet, ca. 12 daa med middels bonitet og ca. 35 daa med lav bonitet. Noe myr. Skogdriftsplan er ikke fremlagt. Mye eldre produksjonsskog. Det har ikke vært aktiv pleie med fornyelse av skogen. Driftsforholdene anses som lette. Skogen gir begrenset inntjening utover vedproduksjon og til eget vedlikehold.

Søkerne skriver i konsesjonssøknaden:

*"Vi viser til søknad om konsesjon for eiendommen gnr. 40 bnr. 4 i Marker kommune. Når det gjelder punkt 19 i søknadsskjemaet vedr. bosetting på eiendommen, skal følgende bemerkes:*

*Vi giftet oss i 1975 og vi har bodd i vår bolig, Bakketun, siden 1976. Arve bodde før den tid et steinkast derfra på farsgården, Røen i Marker. Solveig er også fra Marker.*

*Eiendommen Bakketun er en villaeiendom, som i sin tid ble utskilt fra Røen. Vi oppførte boligen. Avstanden mellom Bakketun og eiendommen Røen Søndre, eiendommen det søkes konsesjon for, er ca. 30-40 meter i luftlinje. Av den grunn fremstår det som lite hensiktsmessig at vi i forbindelse med eventuell overtakelse av Røen Søndre må flytte for å bosette oss på landbrukseiendommen. Dette forhold har derfor betydning for spørsmålet om boplikt på eiendommen.*

*Vi tenker oss følgende opplegg:*

*Vår datter, Marianne Granli, f 08.01.81, som for tiden arbeider i hjemmebaserte tjenester i Eidsberg og Trøgstad, ønsker å bosette seg på eiendommen. Hun er enslig med en sønn på ett år. Det vil bli opprettet en leiekontrakt mellom oss og henne vedr boforholdet.*

*Marianne Granli har tatt en del av agronomutdanning (2-årig grunnkurs på Haga og VK1 ved Tomb videregående skole), og ønsker på sikt å drive en liten landbrukseiendom.*

*Med utgangspunkt i den situasjon som er beskrevet ovenfor, søker vi om at vår datter kan oppfylle boplikten for oss, og slik at dette skjer innen familiekreisen, med tanke på senere overtakelse på eiendommen etter oss. Det skal i denne sammenheng nevnes at hun har to eldre brødre, som begge driver hver sin landbrukseiendom i Marker kommune, sammen med henholdsvis ektefelle og samboer.*

*Det søkes samtidig om at det gis en passende utsettelse for tilflytning til eiendommen med tanke på restaurering av våningshuset for beboelse.*

*Dette opplegg bør på alle måter være tilfredsstillende med tanke på de overordnede hensyn til ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap.”*

### **Vurdering:**

Konsesjonsloven av 1. januar 2004 har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:

- \* om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
- \* om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- \* om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
- \* om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

### **Pris**

Den avtalte kjøpesummen på kr. 1.499.000,- er ikke omfattet av priskontroll, jf. Rundskriv M-1/2010, da salgssummen for bebygd eiendom ikke overstiger 1,5 mill kr.

I den vedlagte eiendomstaksten er markedsverdien satt til kr. 1.300.000,-, der bolig/tun er taksert til kr. 600.000, låve 200.000 og jord/skog til kr. 500.000,-.

### **Hensyn til bosetting i området**

Søkerne bor på en villaeiendom kun 30-40 meter fra den omsøkte eiendom. Kjøperens datter skal bosette seg på eiendommen etter nødvendig oppussing av våningshuset, og det er positivt for kommunen og grenda at gården igjen kan få fast bosetting.

### **Drifts- og arronderingsmessige forhold**

Jorda har de siste årene blitt drevet av en annen gårdbruker i nabolaget. I konsesjonssøknaden blir det oppgitt av søkerne at det fortsatt skal drives korn- eller grasproduksjon på arealet.

### **Kjøperens skikkethet til å overta eiendommen**

Søkerne oppgir ikke noe om sine kvalifikasjoner til å drive eiendommen, Driveplikten kan uansett oppfylles ved å skrive 10-års leiekontrakt med eksisterende leietaker eller andre aktive brukere. Søkerens datter, som skal bosette seg på eiendommen, har tilfredsstillende landbruksutdanning.

**Konklusjon:**

Søkerne gis konsesjon på erverv av eiendommen.

**Vedlegg:**

Gårdskart fra Skog og Landskap, der søkerens bolig er avmerket.



## Mosebyneset - dispensasjon fra reguleringsbestemmelse

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
32/12	Plan- og miljøutvalget	08.05.2012

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset 20.10.2006 rev. 18.04.2008 fra reguleringsbestemmelsenes krav til maksimal gesimshøyde.
2. Dispensasjon innenfor punkt 1 kan gis sammen med tillatelse til tiltak i delegert vedtak som refereres for plan og miljøutvalget.
3. Det igangsettes en planendring hvor reguleringsbestemmelsene vurderes endret ved at tillatt gesimshøyde endres eller fjernes.

### Sammendrag:

Reguleringsbestemmelsene for Mosebyneset ble laget med utgangspunkt i tradisjonelle hus med saltak. Mange som bygger i dag ønsker andre hustyper, og det utfordrer bestemmelsene om gesimshøyde. Det foreslås derfor at administrasjonen gis fullmakt til å dispensere fra denne bestemmelsene, under forutsetning av at bestemmelsen om maksimal mønehøyde overholdes.

### Saksopplysninger:

Det foreligger mange henvendelser eller søknader for oppføring av nye bolighus hvor det ikke er mulig å overholde tillatt gesimshøyde på 4,5 m, dette krever nedsenking i terrenget eller innvendige rom med skråtak og lav innvendig takhøyde.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset vedtatt 20.10.2006 og revidert 18.04.2008. Plankartet er delt i forskjellige områder B fra 1 til 24. Med unntak av B 21 området sier bestemmelsene at maksimal mønehøyde er 7,5 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

Ved revidering i 2008 ble tillatt gesimshøyde øket fra 4,0 til 4,5 m. Samtidig ble det fastsatt at for bygg med flate tak er gesimshøyden gjeldende for høyden på bygningen. For bygg med pulttak skal høyeste gesims tolkes som mønehøyde.

Det foreligger ingen søknad om endring av reguleringsbestemmelsene og saken fremmes av administrasjonen pga av mange henvendelser og to aktuelle byggeprosjekter.

### Vurdering

Kommunen anser at det er andre hustyper og hustak som er aktuelle i forhold til det som var beregningsgrunnlaget når reguleringsplanen ble vedtatt.

Skråtak eller pulttak er blitt vanlige takformer. Der er også lite ønskelig med innvendige skråtak, og det ønskes to etasjer med full innvendig takhøyde.

Hvis det ikke er naturlig å senke bygget ned i terrenget, vil det etter gjeldende bestemmelser ikke være tillatt med ”langvegger” i to etasjer. Dette fører til at noen ikke kan få oppføre det bolighuset de ønsker seg, og velger å bygge i andre kommuner.

En er av den oppfatning av at dersom maksimal mønehøyde overholdes, vil gesimshøyden ikke være av avgjørende betydning, sett i forhold til hvor dominerende et bygg vil være. Møneretning er i de fleste tilfeller langs med vei, og det en oppnår ved å være strikte på gjeldende bestemmelser, er at nabo ser en stor flate med takstein i stedet for langvegg med vinduer.

Så langt som mulig, skal de som skal bygge få bestemme hva sags hus de vil sette opp, under forutsetning at det ikke er til sjenanse for naboer eller allmennheten for øvrig. En kan ikke se at bestemmelsen knyttet til gesimshøyde er av en slik art, og en anbefaler derfor at administrasjonen gis fullmakt til å fravike denne bestemmelsen i sin behandling av tiltaket.

**Konklusjon:**

Det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset 20.10.2006 rev. 18.04.2008 fra reguleringsbestemmelsernes krav til maksimal gesimshøyde.

Dispensasjon innenfor punkt 1 kan gis sammen med tillatelse til tiltak i delegert vedtak som refereres for plan og miljøutvalget