



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 08.04.2014  
**Tidspunkt:** 18:30

---

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

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

---

PS 26/14	14/260 <b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 27/14	14/260 <b>Delegerte saker</b>
PS 28/14	14/251 <b>Søknad om dispensasjon for ny brygge til Stiftelsen D/S Engebret Soot i Krogstادتjernet. Gnr 27 bnr 12 - Østre Mosebyødegård.</b>
PS 29/14	14/265 <b>Søknad om tilbygg av garasje ved bolig i LNF område. Gnr 101 bnr 30 - Furuly.</b>
PS 30/14	14/267 <b>Søknad om dispensasjon for mindre fravikelser av reguleringsplan. Oppmåling og fradeling av nye boligtomter. Gnr 20 bnr 30 - Mosebyneset.</b>

Gunnar Leren  
leder

Vidar Østenby  
kommunalsjef



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 26/14	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 08.04.2014
--------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 11.03.2014 godkjennes.



## Delegerte saker

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
27/14	Plan- og miljøutvalget	08.04.2014

---

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

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
13/725	27.01.2014	DS 8/14	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 57/1 fnr 1 og 2
	<b>Ola Ødegaard</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak - Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning Gnr. 57 bnr. 1 fnr. 1 og 2</b>			
14/8	26.02.2014	DS 20/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 1/2
	<b>Opsal grunneierlag</b>			
	<b>Delegert vedtak uten ansvarsrett - Søknad om tiltak uten ansvarsrett - Oppsetting av gapahuk ved Trytjern. Gnr. 1 bnr. 2 - Opsahl Søndre.</b>			
13/773	05.03.2014	DS 23/14	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 115/4
	<b>Alf Inge Helgerud</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak – Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - Buerskogen Gnr. 115 bnr. 4</b>			
11/725	05.03.2014	DS 24/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 11/35
	<b>Arkama AS</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av ny fritidsbolig etter riving av eksisterende. Gnr 11 bnr 35 - Finnbu.</b>			
13/569	06.03.2014	DS 25/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 112/5
	<b>Marina Evegård</b>			
	<b>Melding om delegert vedtak - Søknad om deling av eiendom for ny tomt for fritidsbolig. Gnr 112 bnr 5 - Spjudnes hyttefelt.</b>			
14/111	10.03.2014	DS 26/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 112/20
	<b>Vidar Gimmingsrud</b>			
	<b>Delegert vedtak uten ansvarsrett - Tillatelse for mindre tilbygg av fritidsbolig. Gnr 112 bnr 20 - Aring - Spjudnes.</b>			

13/763 10.03.2014 DS 27/14 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 84/9  
**Jens Karsten Nygård**  
**Melding om delegert vedtak - Omdisponering av dyrket mark til juletreproduksjon**  
**Gnr. 84 bnr. 9**

14/130 13.03.2014 DS 29/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 6/9  
**Kjetil Krog**  
**Delegert vedtak uten ansvarsrett - Søknad om tilbygg og ombygging av bolighus. Gnr 6**  
**bnr 9 - Nesheim.**

13/479 17.03.2014 DS 30/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/25  
**Engsvik Bygg og Eiendom**  
**Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for oppføring av garasje med**  
**leilighet i andre etasje. Gnr 94 bnr 25 - Åsstrand. Helgetjernveien 10.**

14/164 20.03.2014 DS 31/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 59/5  
**Egil Gåseby**  
**Delegert vedtak etter § 20.1 - Søknad om riving av våningshus. Gnr 59 bnr 5 - Huse.**

14/59 20.03.2014 DS 32/14 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 118/8  
**Pål Sjøberg**  
**Melding om delegert vedtak - Søknad om fradeling av eiendom - Eng Gnr. 118 bnr. 8**

13/777 21.03.2014 DS 33/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/12  
**Siv.ark. MNAL Harald Waagaard**  
**Melding om delegert vedtak - Igangsettingstillatelse for oppføring av ny enebolig med**  
**garasjedel. Gnr. 91 bnr. 12 - Lilleveien 42.**

14/3 26.03.2014 DS 34/14 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 84/9,17 og 44  
**Jens Karsten Nygård**  
**Melding om delegert vedtak - Deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning Gnr. 84 bnr.**  
**9, 17 og 44**



## Søknad om dispensasjon for ny brygge til Stiftelsen D/S Engebret Soot i Krogstadjernet. Gnr 27 bnr 12 - Østre Mosebyødegård.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
28/14	Plan- og miljøutvalget	08.04.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje for ny brygge til turist-/næringsformål i LNF område og 100 m sonen, på gnr 27 bnr 12 Østre Mosebyødegård, for Stiftelsen D/S Engebret Soots fartøyer.
2. Det gis dispensasjon fra de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 11 for 3 m bred båtbygge.
3. Søknad uten ansvarsrett for oppføring ny flytebygge med landgang og landfeste /plattung datert 25.03.2014 godkjennes, med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
4. Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett eller påføre skade på dette.
5. Brygga kan ikke ha rekkverk, kun landgangen og landfeste/plattung.
6. Ny brygge må ha en farge som er stedstilpasset og avdempet.
7. Tiltakshaver er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av brygga.
8. Tillatelse fra eier er ett forhold som ikke omfattes av kommunens behandling, jfr plan- og bygningsloven § 21-6.
9. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når arbeidet er ferdig utført.
10. Brygga må fjernes av tiltakshaver hvis virksomheten opphører eller behovet for brygga som adkomst for Stiftelsen D/S Engebret Soots båter opphører.

### Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak for å anlegge ei flytebygge i Krogstadjernet for fartøyer til Stiftelsen D/S Engebret Soot. Tiltaket er vurdert å være avhengig av dispensasjon. Søknaden er ikke sendt på høring. Dispensasjonssøknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon og at søknad om oppføring av 4,5 m x 3,0 m stor flytebygge med landgang og landfeste/plattung godkjennes. Fylkesinstansene har 3 ukers klageadgang på vedtaket.

### Saksopplysninger:

Søknad om oppføring av brygge datert 25.03.2014 gjelder oppføring av ny brygge ved Krogstadjernet på landbrukseiendom, gnr 27 bnr 11 Ø. Mosebyødegård, som er på ca 77,7 daa og har ca 200 m strandlinje til Krogstadjernet.

Den nye brygga blir ikke for landbrukseiendommen, men mer til bruk for det fradelte gårdstunet gnr 27 bnr 12 hvor Stiftelsen D/S Engebret Soot vil ha strandhugg og opplevelser for sine charterturer. Denne eiendommen har ikke strandlinje.

Ny brygge søkes plassert sør for gårdstunet og på nordsiden av Krogstad tjernet i ett område med mye siv og kantvegetasjon.

Den nye flytebrygga er 4,5 m lang ut fra land og 3 m bred. Landgangen vises 4,5 m lang og plattingen er 7,5 m lang og 4,5 m bred. Anlegget blir totalt 13,5 m langt. I følge søknaden blir dekk/platting ca 0,3 m over vannet.

Søknaden oppgir at brygga blir av reisverk med trykkimpregnert furu. Det benyttes frostsikre pontonger i PVC plast fylt med skum. Flytebrygga sikres med moringer. Synlige sider på platting og flytebrygge dekkes med stående bord.

Rundt bryggen blir det velstelt grønt anlegg med eng og åker rundt.

Mosebyødegård gnr 27 bnr 12 er ett fradelt gårdstun på ca 2,6 daa, det har nytt bolighus (2011), låve (med kniv verksted) og bryggerhus.

Østre Mosebyødegård gnr 27 bnr 11 er ubebygd landbrukseiendom på 77,7 daa og Vestre Mosebyødegård er på 48,5 daa.

Ny brygge søkes oppført på Østre Mosebyødegård. Det er ei brygge lengst vest på vestre Mosebyødegård, og denne eiendommen er bebygd med bolighus (mindre gårdstun).

Kommunedelplan for Ørje viser området som landbruksformål og i vann (blå farge med benevnelse friluftsliv) som område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag. Bestemmelsene sier bla. at oppføring av bygninger, anlegg og massefylling eller uttak, ikke er tillatt i 100 m beltet langs strandlinjen. Anlegg og bygg mindre enn 45 kvm til friluftformål for allmennheten omfattes ikke av byggeforbudet i 100 m sonen.

Ved tiltak i byggeforbudssonen skal det legges vesentlig vekt på biologisk mangfold, estetisk virkning i landskapsbildet, grad av eksisterende inngrep i omgivelsene i området, behov for tiltaket, og allmennhetens øvrige interesser i området.

Punkt 5.1 i bestemmelsene sier at nye brygger tillates kun som fellesbrygger/småbåthavn. For eiendommer som har strandlinje til Haldenvassdraget er det tillatt med 2 båtplasser/fortøyningsplasser pr eiendom. Eksisterende brygger og behovet skal tas hensyn til ved vurdering av nye fellesbrygger. Flytebrygger skal vurderes fremfor faste installasjoner. Småbåthavner og fellesbrygger skal være for ilandstigning og fortøyning av båt.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som LNF 4 område med byggeforbud og markert 100 m sone.

De utfyllende bestemmelsene til arealdelen av kommuneplan sier i § 11 at for eiendommer med strandlinje til Haldenvassdraget er det tillatt med brygge med 2 båtplasser pr grunneiendom. Brygga skal være for ilandstigning og fortøyning av båt. Brygger forøvrig,

oppholdsplattinger, badebrygger etc. er ikke tillatt. § 1.2 sier at bryggen skal være for to båter, ikke ha bredde over 2 m, og ikke ha lengde over 5 m. Rekkverk er ikke tillatt.

De generelle bestemmelsene for LNF områder sier at ny bebyggelse skal ha en farge, form og materialbruk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers være underordnet kulturlandskap og naturgitte forhold.

Tiltaket som er ny enkelt brygge i LNF område, er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplan for Ørje.

Det kreves også dispensasjon for en flytebrygge som 3 m bred, dvs 1 m bredere enn det de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanen tillater.

Stiftelsen D/S Engebret Soot sier i sin dispensasjonssøknad mottatt 25 mars at bryggen skal benyttes av stiftelsens fartøyer til næringsformål. Den blir destinasjon for deres charterturer i Rødenessjøen.

Bryggerhuset på Ø. Mosebyødegård vil bli benyttet til arrangement. Det er dugnad og dampbåtturer og arrangement rundt dette er stiftelsens største inntektskilde.

Kopi av søknadene er vedlagt.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Tiltakshaver oppgir at det kun blir en sti fra Mosebyødegård og ned til brygga. Denne blir ca 100 m lang og går gjennom dyrket mark.

### **Vurdering:**

Tiltaket er i forbindelse med næring og turisme og selv om aktivitetene til tiltakshaver mye er basert på dugnad, har Haldenvassdraget muligheter for denne type næringsvirksomhet. Ny brygge for Stiftelsen D/S Engebret Soot vil gi dem økte muligheter, når de får egen båt brygge til Mosebyødegård.

Det er ca 500 m lang strandlinje nordøst i Krogsadtjernet med bred sivgard.

Området hvor strandområdet har siv og vannplanter, og kan ha mange arter både i vann og på land. I naturbasen er det ikke registrert sjeldne planter eller arter.

Krogstad tjernet er fiskerikt og Engerelvas utløp er i nærområdet. Tiltaket er lite i forhold til strandlinje og vegetasjonsbelter

For å unngå at brygge blir unødvendig godt synlig langs vassdraget bør den ha en stedstilpasset og avdempet farge. Den blir godt synlig fra Ørje og E-18, bør være så lite synlig i landskapet som mulig.



3 m bred brygge blir trolig mer stabil enn en som er 2 m bred. Bruken kan bli for flere personer enn en brygge for to båter til hus og hytter. Det kan derfor gis dispensasjon for ei 1 m bredere brygge en de de generelle bestemmelsene i arealdelen av kommuneplan tillater.

Brygger er søknadspliktig, men det anses at enklere brygger kan anlegges uten ansvarsrett, og det er tiltakshaver som er ansvarlig for at gjeldende regelverk etterfølges når brygge anlegges. Vedlikehold og tilsyn med brygga er tiltakshaver (evt eiers) ansvar.

Tiltakshaver selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk.

Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

Dispensasjon gis til Stiftelsen D/S Engebret Soot til adkomst for deres fartøyer. Det er dermed en sammenheng mellom tiltakshaver og tiltaket. Dette innebærer at hvis virksomheten opphører eller behovet for brygga opphører, må den fjernes.

### **Konklusjon:**

Det anses i dette tilfelle at bruk for båter med en kulturhistorisk verdi og som er en del av det gamle båtmiljøet på Haldenvassdraget og til turisme/næringsformål, bidrar til at det kan gis dispensasjon. Særskilt bruk av vassdrag og tiltak til friluftformål er ihht plangrunnlaget kommunedelplan for Ørje, tillatt i dette området.

### **Vedlegg:**

Oversiktskart over Krogstadtjernet.

Situasjonskart som viser brygga.

Søknad fra stiftelsen ved K. Skogdalen datert 24.03.2014.

Søknad fra Jon Heen datert 24.03.2014.

Tegninger av ny brygge

Kvittering av nabovarsel.

Tiltakshavers bilder av området.

Kommunedelplan Ørje 2007-2019 med aktuelle bestemmelser.



## Søknad om tilbygg av garasje ved bolig i LNF område. Gnr 101 bnr 30 - Furuly.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
29/14	Plan- og miljøutvalget	08.04.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis tillatelse til oppføring av tilbygg av garasje på 100 kvm, så den får ett bebyggt areal på ca 165 kvm på boligeiendommen gnr 101 bnr 30, Furuly.
2. Bygningen må ha en farge og materialbruk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og som ellers underordner seg kulturlandskap og naturgitte forhold.
3. Det må etableres noen trær og vegetasjon vest for tilbygget på tomten mot Gjølssjøen.
4. Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak ihht plan- og bygningslovens § 20-1, dvs alle ansvarsområder dekket av foretak med ansvarsrett. Denne må inneholde riktige tegninger av tilbygget med eksisterende bygg inntegnet. Kommunen må i delegert vedtak ha gitt tillatelse før byggearbeider kan igangsettes.
5. Tilleggsarealet fra 101/5 må være sammenføyet med boligeiendommen 101/30 før kommunen gir byggetillatelse.

### Sammendrag:

Det søkes om oppføring av ett større garasjetilbyggbygg på en boligeiendom i LNF 4 område landbruk-, natur- og friluftsområde med byggeforbud. Det er tidligere den 21.10.13 godkjent tilleggsareal og tillatelse for ett garasjebygg på over 70 kvm fremmes ihht kommuneplanens bestemmelser for plan- og miljøutvalget.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 101 bnr 30, Furuly.

Tiltakshaver: Jan-Arild Buerødegård, Granlund, 1870 Ørje.

Jan Arild Buerødegård sier i sin søknad datert 27.03.2014 at han ønsker å oppføre ett tilbygg på 10 x 10 m på eksisterende garasje ved sitt bolighus beliggende ved Kasbo. Garasjen som er over 50 kvm er plassert 3-4 m vest for bolighuset. Bolighuset har valmtak med vinkeltilbygg og garasjen har saltak.

Tiltakshavers søknad:

Begrunnelsen for tilbygget er mulighet for å reparere og oppbevare traktor og tilhørende redskap som han må ha for vedlikeholde grusveien som går til deres og nabos hus. Samtidig har søker stor lidenskap for biler som han restaurerer.

Søknaden er ikke vedlagt tegninger av tilbygget. Det foreligger kart som viser at tilbygg oppføres mot vest, dvs fra langveggen på eksisterende bygg.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Eiendommen befinner seg over 150 m fra Gjølssjøen, og det er kun dyrket mark i området. En bolig i sør befinner seg nærmere Gjølssjøen.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som LNF (Landbruk-, natur-, friluftsområde) område 4 med byggeforbud.

Fellesbestemmelsene sier i § 5.2 at ny bebyggelse skal gis farge, form og materialbruk, herunder takform og –vinkel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og skal ellers underordne seg kulturlandskap og naturgitte forhold.

§ 9.3 i bestemmelsene sier bla at i LNF områder det er tillatt å oppføre garasje ved eksisterende bolig, garasjer/uthus over 70 m<sup>2</sup> må behandles av det faste planutvalget.

Dette praktiseres også for tilbygg av garasjer hvor bygningen etter tilbygg overstiger 70 kvm bebygd areal.

Kommunen har den 21.10.2013 i delegert vedtak godkjent tilleggsareal fradelt fra gnr 101 bnr 5 Kasbo. Dette er 650 kvm som skal legges til på vestsiden av tomten og noe i nord.

Eksisterende boligtomt er på 1396 kvm, og med nytt tilleggsareal blir tomten på 2046 kvm.

Tilleggsarealet må sammenføres med boligeiendommen. Det må være overdratt og ha samme hjemmelshaver før sammenføring. Kommunen vil ikke behandle søknad om tillatelse til tiltak før de to arealene er sammenføyet.

Nybygg i uregulerte områder må oversendes fylkeskonservatoren for evt. kulturminner i grunnen. Kommunen oversender saken med kart som viser nytt tilbygg.

Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak ihht plan- og bygningslovens § 20-1 og 21. Tilbygget er 50 kvm og ikke driftsbygning i landbruket. Tiltaket må derfor dekkes av godkjent foretak for ansvarsrett eller evt eier som selvbygger.

**Vurdering:**

Tiltakshaver restaurerer biler og har samtidig ett behov for redskap til veivedlikehold. Det er ett behov for større garasjer også til boliger i LNF områder. Avstand til fylkesvei er i dette tilfelle ca 230 m og det er over 70 m til nabo. 300 m vei anses å gi ett behov for traktor til vedlikehold og snøbrøyting.

Området har kun dyrket mark rundt eiendommen og mot Gjølssjøen. Natur og friluftsinnteresser berøres lite. Hensynet til Gjølssjøen ivaretas ved at det opprettholdes noen trær og vegetasjon på den nye tomten vest for det nye garasjetilbygget.

Tilleggsarealet er ved behandlingen ikke opprettet, kjøpt og/eller sammenføyet av tiltakshaver. Kommunen skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold, og hvis tilleggsarealet ikke blir kjøpt av tiltakshaver, kan hjemmelshaver kreve ett bygg fjernet. Kommunen krever derfor i dette tilfelle at tilleggsarealet er sammenføyet med eksisterende boligtomt før tilbygget oppføres. Tilleggsarealet må ha samme hjemmelshaver og være uten heftelser, før det selges og sammenføyes.

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

**Konklusjon:**

Eiers interesse for restaurering av biler og ett vanlig behov for redskap for vedlikeholde veien til eiendommen, og bidrar til et det kan gis tillatelse for garasjetilbygg på 100 kvm.

**Vedlegg:**

Søknad om utvidelse av garasje datert 27.03.2014.  
Situasjonskart med tilbygg inntegnet.  
Kvittering av nabovarsel  
Utsnitt av kommuneplanens arealdel.



## Søknad om dispensasjon for mindre fravikelser av reguleringsplan. Oppmåling og fradeling av nye boligtomter. Gnr 20 bnr 30 - Mosebyneset.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
30/14	Plan- og miljøutvalget	08.04.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset 20.10.2006 (rev. 18.04. 2008), dette for mindre fravikelser av tomtegrenser for tilpassing til eksisterende vei ved oppmålingsforretning av nye boligtomter i boligfeltet.
2. Mosebyneset eiendom AS godkjenner endring av grensene samtidig med oppmålingsforretning over den enkelte parsell.
3. Reguleringsplanen må endres og tilpasses de oppmålte grensene til boligtomtene. Der det er nødvendig å tilpasse grensene noe i forhold til reguleringsplan, må dette legges inn i planen som en dispensasjon.

### Sammendrag:

Det er under oppmåling av tomter på Mosebyneset konstatert at noe veiareal befinner seg innenfor regulerte boligtomter, dette særlig i veikryss. Mosebyneset søker om at reguleringsplanen kan fravikes noe når nye tomter måles opp. Dette hvis det er hensiktsmessig og kommunen tillater dette under oppmålingsforretning. Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon for mindre fravikelser.

### Saksopplysninger:

Det foreligger søknad om dispensasjon fra Mosebyneset Eiendom AS v/ Marius L. Sandli-Ødegaard for å fravike reguleringsplan ved videre oppmåling av boligtomtene på Mosebyneset.

Søknad datert 25 mars 2014 sier at det tidligere er søkt om å skille fra eiendommer fra gnr 20 bnr 30 Mosebyneset i Marker kommune. Den vedtatte reguleringsplanen ble lagt til grunn for søknaden. Det har nå i det senere vist seg at veiene i området ikke er anlagt 100 % i samsvar med reguleringsplanen. Dette betyr at tomtene ikke alltid vil ha grensepunkt mot veikant slik som reguleringsplanen legger opp til.

Grensepunkt og eiendomsgrenser ut i vei er lite hensiktsmessig, spesielt med hensyn til eiendomsrett på offentlige tilgjengelige arealer.

Mosebyneset eiendom AS ønsker på generelt grunnlag å søke om dispensasjon så grensepunkt og eiendomsgrenser sette i faktisk bygget veikant, og ikke slik reguleringsplanen viser og som tidligere omsøkt.

Den nye dispensasjonssøknaden gjelder alle tomter som omfattes av gjeldende reguleringsplan for Mosebyneset og som skal fradeles gnr 20 bnr 30.

Plangrunnlaget: 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.

Tomtegrense vises med tykk svart strek på plankartet. Boligtomter har gul farge. Bestemmelsene sier at interne adkomstveier har regulert bredde på 5 m og asfaltert kjørebane skal være 4 m. Kjørevei med fortau skal ha asfaltert kjørebane på 5 m.

### **Vurdering**

En tilpassing av nye boligtomter til bygget vei kan være hensiktsmessig. Det gir bedre og større muligheter til utforming av veikryss, og dette særlig ved asfaltering. De framtidig fradelte boligtomtene kan befinne seg utenfor anlagt vei.

Det kan være vanlig ved veibygging at veikant og skulder befinner seg innenfor regulert tomt, og terreng eller svingradier kan forårsake dette. Når mange tomter på Mosebyneset ennå ikke er opprettet i matrikkel, kan dette unngås ved at reguleringsplanen kan fravikes noe under oppmålingsforretningen.

Det anses at en større fleksibilitet under oppmåling av de nye gjenstående boligtomtene som enn ikke er oppmålt, kan gi bedre veikryss hvor det bla. kan bli bedre plass for bilene. Veiarealer vil ikke befinne seg innenfor boligtomt, noe som kan være positivt for tomte-kjøpere, og dette anses som en fordel så det kan gis dispensasjon.

Under forutsetning av at berørte naboer varsles ved oppmålingsforretningen om endring av planen og at Mosebyneset Eiendom kommunen godkjenner dette under oppmålingsforretningen av kommunen, kan det gis dispensasjon for mindre fravikelser av boligtomtene i reguleringsplanen.

### **Konklusjon:**

Det anses å foreligge en overvekt av fordeler så det ihht § 19 i plan- og bygningsloven kan gis dispensasjon for mindre fravikelser av regulerte boligtomter ved oppmålingsforretning av nye boligtomter, alle intensjoner og målsettinger ved reguleringsplanen opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Søknad datert 25 mars 2014.