



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** PLAN- OG MILJØUTVALGET  
**Møtested:** Marker Rådhus  
**Møtedato:** 01.07.2014  
**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 42/14	14/520 <b>Godkjenning av protokoll</b>
PS 43/14	14/520 <b>Delegerte saker</b>
PS 44/14	14/286 <b>Søknad om tilbygg av våningshus i regulert område for verneverdig bebyggelse. Gnr 92 bnr 1 - Braarud.</b>
PS 45/14	14/331 <b>Deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - Klemetsby Gnr. 38 bnr. 4</b>
PS 46/14	14/469 <b>Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av garasje ved bolig. Gnr 20 bnr 70 - Sneglestien 12.</b>
PS 47/14	14/493 <b>Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av ny enebolig i Mosebyneset boligområde. Gnr 20 bnr 91 - Fiskekroken 2.</b>
PS 48/14	14/507 <b>Søknad om dispensasjon for ny enebolig i to etasjer på Krogstadfeltet. Gnr 94 bnr 231 - Tyttebærstien 17</b>



## Godkjenning av protokoll

---

<b>Saksnr.:</b> 42/14	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 01.07.2014
--------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 03.06.14 godkjennes.



## Delegerte saker

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
43/14	Plan- og miljøutvalget	01.07.2014

---

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

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

# Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
14/114	28.05.2014	DS 78/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 91/200
<b>Fortum Distribusjon AS</b>				
<b>Delegert vedtak etter § 20.1 - Ombygging av mastetrafo til frittstående nettstasjon i Torpåsen. Gnr. 91 bnr. 200 - Østliveien 20</b>				
08/272	28.05.2014	DS 80/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 32/1
<b>Granli Rør</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 32 bnr. 1 - Fjellstien 1</b>				
14/412	30.05.2014	DS 81/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/67
<b>Tor Egil Danielsen</b>				
<b>Delegert vedtak etter § 20.1 - Tillatelse for oppføring av enebolig og garasje i Mosebyneset. Gnr. 20 bnr. 67 - Sneglestien 13.</b>				
14/14	03.06.2014	DS 82/14	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 134/1
<b>Birger Dybevik</b>				
<b>Melding om delegert vedtak - Fradeling av parsell Gnr. 134 bnr. 1</b>				
14/318	04.06.2014	DS 83/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 3/1
<b>Reidar Joval</b>				
<b>Midlertidig utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 3 Bnr. 1 Joval Gård</b>				
12/714	05.06.2014	DS 84/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 86/1
<b>Marker Anlegg AS</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 86 bnr. 1 - Lie</b>				
14/153	05.06.2014	DS 85/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 101/1
<b>Granli Rør</b>				
<b>Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 101 bnr. 1 - Kasbo</b>				

14/250 11.06.2014 DS 86/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 87/18

**Arild Nygård**

**Delegert vedtak uten ansvarsrett - Oppføring av uthus/lysthus - Anonby Gnr. 87 bnr. 18  
Dispensasjonssøknad sak 14/333**

14/151 12.06.2014 DS 87/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 128/5, fnr 17 og 18

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, fritidsbolig - Kalviknebb, Gnr. 128 bnr. 5. fnr. 17 og 18**

14/375 12.06.2014 DS 88/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 124/6

**Jan-Didrik Struten Karlsson**

**Delegert vedtak uten ansvarsrett - Tillatelse for oppføring av ny landbruksgarasje. Gnr 124 bnr 6 - Struten.**

12/687 17.06.2014 DS 90/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 79/12

**Øivind Duserud**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 79 bnr. 12 - Elvestad**

14/481 18.06.2014 DS 92/14 RÅD/PM/FINLIN GBNR 59/2,7

**Øivind Krogh**

**Delegert vedtak uten ansvarsrett - Tillatelse for tilbygg på bolighus. Takoverbygg på terrasse. Gnr. 59 bnr. 2, 7 - Setra.**

14/285 18.06.2014 DS 95/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 83/11

**Rørleggermester Svein Kragtorp A/S**

**Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 83 bnr. 11- fritidsbolig - Solås**



## Søknad om tilbygg av våningshus i regulert område for verneverdig bebyggelse. Gnr 92 bnr 1 - Braarud.

---

<b>Saksnr.:</b> 44/14	<b>Utvalg</b> Plan- og miljøutvalget	<b>Møtedato</b> 01.07.2014
--------------------------	---	-------------------------------

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad om tiltak mottatt 14.05.2014 med tegninger datert januar 2014 (versjon 2), godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Tilbygget må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Fylkeskonservatorens vurdering og tilråding bør etterfølges, jfr skriv datert 02.04.2014.
4. Tilbygget og all ny panel og dekor må være glatthøvlet.
5. Tilbygget må ha samme takledning som eksisterende bygg.
6. Ytterdørene bør beholdes, og evt ved endringer av disse må fylkeskonservatorens anbefalinger etterfølges.
7. Terrasser og balkong mer enn 0,5 m over terrenget må ha forskriftsmessig rekkverk, jfr teknisk forskrift § 12- 11 og 17, med veiledning.
8. Byggmester Jens Frøne godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
9. Ved endrede ansvarsforhold må det sendes inn søknad til kommunen.
10. Når tiltaket er ferdig utført må det sendes inn søknad om ferdigattest.

### Sammendrag:

Søknad om tiltak for riving og oppføring av nytt høyere tilbygg på våningshuset på gnr 92 bnr 1 Braarud, fremmes ihht reguleringsbestemmelsene § 9.3 for plan- og miljøutvalget som fast utvalg for plansaker.

### Saksutredning:

Eiendom: Gnr 92 bnr 1 – Braarud.  
Tiltakshaver: Guldbrand Eng, Haldenveien 15, 1870 Ørje  
Ansv, foretak: Byggm. Jens P. Frøne.

Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 14.05.2014 gjelder riving og oppføring av nytt tilbygg på våningshus i Ørje.

Landbrukseiendommen Braarud gnr 92 bnr 1 befinner seg i Ørje sentrum ved Haldenveien og rådhuset. Våningshuset som bygges om befinner seg lengst nord på gårdstunet mot rundkjøringen.

Tilbygget mot nord som har veranda uten tak til 2. etasje rives, og nytt tilbygg i to etasjer med røstet saltak oppføres på samme sted. Det nye tilbygget er sveitserstil som resten av bygningen.

Bygningen er sefrak-registrert med rød trekant. Søker oppgir at bygningen er fra 1905 med tilbygg i 1970. Bygningen har vært benyttet både som kårbolig og skogshusvær, den er i tømmer og har gammel kjeller.

Eksisterende tilbygg i 1 etasje mot nord rives og erstattes med nytt tilbygg i to etasjer med røstet saltak. Tilbygget er på 2,4 x 4,5 m, dvs 11 m<sup>2</sup> og det har rekkverk. Mønehøyden målt fra grunnmur er ca 7,2 m og mønet på tilbygget er like høyt som hovedhuset. Det er trapp på hver side fra nederste plan til terrenget. Byggets fasader endres også noe ved endring av inngangsparti i sør.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Brårudjordet, 1999. Reguleringsplan viser den aktuelle boligdelen av eiendommen til verneverdig gårdsbebyggelse (gul farge med skravor). Bestemmelse sier bla i § 9 at eksisterende bygninger i området har antikvarisk verdi og skal bevares. De er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. De kan imidlertid istandsettes/rehabiliteres.

Tiltak, inngrep og tilbygg skal godkjennes av antikvariske myndigheter og det faste utvalg for plansaker. Tilbygg tillates bare hvis det underordner seg og harmonerer med den bevaringsverdige bebyggelsen i form, uttrykk og farge.

Pga reguleringsbestemmelse er tiltaket oversendt fylkeskonservatoren (vernemyndighet).

Bygningen er registrert i Sefrak med henvisning 0119 7 22, og bygningen er angitt som ett opprinnelig våningshus. Tidfesting er 1888 og veranda i nord 1925-1949. (Bygningsnr i matrikkel er 147075820).

Fylkeskonservatoren har den 02.04.2014 ref 2014/2872 – 23970/2014 kommet med følgende uttalelse:

Tilbygget og veranda er godt tilpasset og vil ikke virke negativt på bygningens karakter. Stilmessig kunne den vært veranda i to etasjer fra da bygning ble oppført.

De har noen merknader til tiltaket og anbefaler at tiltaket godkjennes.

- Samtlige detaljer skal være glatthøvlete.
- Ytterdørene anbefales beholdt og dersom det trengs mer lys inn i gangen, evt isettes glass i stedet for trespeil i det øvre speilet.

Kommunen anser at Fylkeskonservatorens vurdering og råd bør etterfølges. Ved å etterfølge vernemyndighetene vil tiltaket ikke redusere antikvariske verdier ved bygget.

Det er ikke sendt nabovarsel og ingen berøres av tiltaket.

Teknisk forskrift § 12-11 setter krav til forskriftsmessig rekkverk:

§ 12-17: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være

minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Håndlist på rekkverk skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Foretak med ansvarsrett for tiltaket:

Byggmester Jens P. Frøne, org.nr. 986197028, søker ansvarsrett for alle ansvarsområder, dvs foretaket dekker SØK, PRO og UTF, ansvarlig søker, ansvarsrett for prosjektering og utførelse av hele bygningstiltaket i tiltaksklasse 1.

Det søkes om lokal godkjenning og foretaket er tidligere godkjent i Marker. Jens Frøne har mesterbrev som tømrer og over 8 års praksis. Det er bekreftet i tidligere søknad at foretaket har styringssystem. Kommunen kjenner til relevante referanseprosjekter, bla, ny fritidsbolig, mindre tilbygg etter disp., hytte Ø. Otteid og ett bolighus på Mosebyneset boligfelt. Foretaket anses som tilstrekkelig kvalifisert for dette tiltaket.

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

**Vurdering og konklusjon:**

Riving og oppføring av nytt tilbygg på våningshuset på Brårud gnr 92 bnr 1 kan utføres som omsøkt, dette under forutsetning at Fylkeskonservatorens anbefalinger etterfølges.

**Vedlegg:**

Søknad om tillatelse til tiltak med tegninger av bygningen etter tiltaket er utført.

Uttalelse fra Fylkeskonservatoren datert 02.04.2014 ref 2014/2872 – 23970/2014.

Reguleringsplan med bestemmelser.

Bilder av eksisterende bygg.





## Deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - Klemetsby Gnr. 38 bnr. 4

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
45/14	Plan- og miljøutvalget	01.07.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det tillatelse til å fradele jord og skogbruksarealene fra eiendommen Klemetsby, G.nr/B.nr:38/4. Det settes som vilkår at arealene sammenføres med eiendommen, Skogli, G.nr/B.nr:34/18. Dette som omsøkt. Sammenføyningen krever konsesjonsbehandling.

Det tas forbehold om at nytt tun på G.nr/B.nr:38/4 må måles opp og tinglyses sammen med veirett for tunet. Veirett må sikres til alle nye G.nr/B.nr.

### Sammendrag:

Liv Unni Rustbakken søker om fradeling av jord og skogarealene fra eiendommen Klemetsby.

Søker ønsker å fradele og selge jord og skogveien, til G.nr/B.nr:38/14, Skogli. Hjemmelshaver på Skogli, G.nr/B.nr:38/14 er Morgan Rakstad.

### Bakgrunn:

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer som tilleggsjord er regulert av bestemmelsene i Lov om jord. (Jordloven). 12. mai 1995 nr. 23. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Liv Unni Rustbakken søker om fradeling av jord og skogarealene fra eiendommen Klemetsby, G.nr/B.nr:38/4. Eiendommen Klemetsby består ihht skog og landskap sitt gårdskart totalt av:193,1 daa. Dette fordeler seg slik: 62,7 daa dyrket mark, 125,3 daa skog og utmark og 5,1 daa klassifisert som annet areal. Jordveien på eiendommen er utleid.

Søker ønsker å fradele og selge jord og skogveien, til G.nr/B.nr:38/14, Skogli. Hjemmelshaver på Skogli, G.nr/B.nr:38/14 er Morgan Rakstad. Dette er i dag en villaeiendom som er fradelt fra G.nr/B.nr:38/4 i 1976. Eiendommen 38/14 ligger som en øy midt inne i arealene til 38/4. Morgan Rakstad er en yngre mann, født i 1987, som ønsker å drive med landbruk, og ser dette som sin vei inn i landbruksnæringen. Arronderingsmessig sett blir det ingen endring med en slik løsning. Endringen i praksis blir at 38/4 blir en villaeiendom og 38/14 blir en landbrukseiendom.

Eiendommen er befart av Marker kommune v/avdelingsleder plan- og miljø, Ole T. Eide den 16.06.14. Tilstede ved befaringen var hjemmelshaver Liv Unni Rustbakken.

**Relevante bestemmelser:**

- Lov om jord (Jordloven) 12. mai 1995 nr 23
- Rundskriv M-1/2013, Omdisponering og deling (LMD).

**Vurdering:**

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordlovens § 12, tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenelig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenelig ut fra hensynet til bosettingen på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Jordlovens § 12, tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

*Hensynet til vern av arealressursene:*

Formuleringen «hensynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Når det skal legges vekt på vern av arealressursene, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord og skog legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Søker opplyser at de fradelte arealene skal selges til eieren av G.nr/B.nr.38/14, denne ligger som en øy inne i eiendommen 38/4, den er fradelt fra nevnte eiendom i 1976. Eier av 38/14 ønsker seg en landbrukseiendom, og ser denne løsningen som sin vei inn i næringa. Han ønsker å drive arealene aktivt med jord- og skogbruk. Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Formuleringen driftsmessig god løsning er hentet fra jordlovens § 1, og omfatter det samme i jordlovens § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord, selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

I og med at fradelt areal skal legges til en eiendom som ligger midt inne i eiendommen som søkes fradelt, samt at denne ønsker å drive et aktivt jord- og skogbruk, vil dette være en god løsning.

Ulempen er at G.nr/B.nr:38/14 ikke er en landbrukseiendom, men en fradelt villaeiendom fra G.nr/B.nr:38/4. Det som allikevel gjør dette forsvarlig er at 38/18 ligger som en øy midt inne i 38/4, er tidligere fradelt fra eiendommen, og at det dermed ikke blir arronderingsmessige ulemper i forbindelse med delingen. I tillegg vektet det at arealene ønskes kjøpt av en ung mann som ser for seg en fremtid i landbruket.

Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårligere arrondering av dyrka jord eller at adkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Dette kan videre være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også føre til driftsmessige ulemper, dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Slik arealene ligger arronderingsmessig sett i forhold til G.nr/B.nr:34/18 vil ikke delingen føre til drifts- eller miljømessige ulemper i landbruket i området. I praksis blir det kun et skifte av hva som er villaeiendom og hva som er landbrukseiendom.

**Konklusjon:**

En fradeling vil ikke være av særlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven. Søknaden kan derfor innvilges.



## Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av garasje ved bolig. Gnr 20 bnr 70 - Sneglestien 12.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
46/14	Plan- og miljøutvalget	01.07.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mosebyneset 20.10.2006 (rev. 18.04. 2008), fra reguleringsbestemmelsenes krav for garasjer § 5 punkt 4, til maks. møne-høyde på 4,5 m og gesimshøyde på 2,75 m, og maksimalt 50 m<sup>2</sup> bebygd areal.

Det gis dispensasjon for ny garasje på gnr 20 bnr 70 med bebygd areal på 65 m<sup>2</sup>, og med en mønehøyde på 5,5 m og gesimshøyde på 2,9 m.

### Sammendrag:

Eier av boligeiendom på Mosebyneset bebygd med enebolig søker om dispensasjon for å oppføre et garasje bygg over 50 m<sup>2</sup> regulert maks bebygd areal og med en gesims- og mønehøyde over det bestemmelsene tillater. Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for den omsøkte garasjen.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 20 bnr 70, Sneglestien 12.  
Tiltakshaver: Jan Erik Granli, Sneglestien 12, 1870 Ørje,

Det foreligger søknad om dispensasjon for ny frittliggende garasje med ett bebygd areal over 50 m<sup>2</sup>, og det søkes dispensasjon for høyere gesims- og mønehøyde enn det reguleringsbestemmelsene for Mosebyneset tillater.

Jan Erik Granli søker om dispensasjon og om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett i sak 14/470 for nytt garasjebygg ved sin enebolig på Mosebyneset.

Eiendommen er Sneglestien 12, gnr 20 bnr 70, tomt nr 44, på Mosebyneset.

Jan Erik Granli sier i sin søknad om dispensasjon mottatt 27.05.2014, at det ønskes å bygge en garasje med et bebygd areal enn 50 m<sup>2</sup>, høyere gesimshøyde enn 2,75 m, og høyere mønehøyde enn 4,5 m, dvs mer enn det som står i reguleringsbestemmelsene i Mosebyneset.

Tomten er flat og har ett areal på 1.248 m<sup>2</sup>. Garasjen som ønskes å oppført har ett BYA på 64,8 m<sup>2</sup>. Sammen med huset på 118,1 m<sup>2</sup> vil utnyttelsesgraden på tomten bli 14,65 %, noe som er godt innenfor 19 % BYA som den er regulert for.

Han begrunner søknaden slik:

*“Fra min egen og andres erfaring krever en garasje på 50 m<sup>2</sup> streng disiplin for å få plass til to biler, sykler, hagemøbler, gressklipper og lignende. Av denne årsak ønsker jeg å øke*

*arealet til 64,8 m<sup>2</sup> på garasjen der bilene blir adskilt i eget rom på under 50 m<sup>2</sup>, og en bod ved siden av. Dette gjør behovet for enkeltstående boder redusert og at tomten fremstår som mer ryddig.*

*Dispensasjon fra høydene kommer av at garasjen legges i vinkel med vei og hus, slik at portene kommer i langveggene og ikke i endeveggene. Dette synes jeg lager en fin innramning av tomten. For å få en mest mulig lik takvinkel og stil som bolighuset, bør gesimshøyden være 2,9 m og mønehøyden 5,5 m. Dette gjør også at vi kan utnytte 2 etasje til loft/hobbyrom.*

*Garasjen ønskes over 50 kvm og plassert 2 m fra eiendomsgrensen, og det bygges eventuelt brannteknisk skille så utbyggingen på naboeiendommen ikke begrenses.”*

Tiltaket:

Det søkes om å oppføre ny frittliggende garasje. Denne er 9 x 7,2 m, dvs den har 65 m<sup>2</sup> BYA og 61,6 m<sup>2</sup> BRA. Nybygget har saltak med takvinkel på 36 grader. Innvendig takhøyde i 1. etg er 2,4 m og i loftsrommet blir det ca 1,8 m bred hanebjelke med en høyde 1,89 m over loftsgulvet. Garasjen har to porter og dør i langveggen mot sør, nordveggen er vindusfri. Endeveggene har kvadratiske vinduer både i loft og nederste plan. Bygningen har både bodom og garasjerom. Garasjerommet har ett bruksareal på 45,5 m<sup>2</sup>, bodrommet er på 13,6 m<sup>2</sup>, og loftsrommet uten målbart bruksareal har ett areal på 40,5 m<sup>2</sup>. Ytterkledningen blir i stående kledning som bolighuset og det får takstein som bolighuset.

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.

Tiltaket er i område betegnet B 17 og § 5 i reguleringsbestemmelsene gjelder. Dvs bla at maksimal % BYA er 19 % av netto tomteareal. Garasjene i feltet kan ikke overstige 50 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøyde er 7,5 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Garasje kan plasseres inntil 2,0 m fra eiendomsgrensen.

For garasjer sier bestemmelsene at carport/garasje kan bygges utenfor byggegrensen, og 8 m fra veimidt dersom den ligger vinkelrett på veien og 5 m hvis den ligger parallelt med veien.

Det er sendt nabovarsel både for dispensasjon og tiltak og det foreligger samtykke.

Det foreligger skriftlig erklæring fra eier av nabotomt, ved behandlingen er dette Mosebyneset Eiendom v/Tommy Rambøl, som tillater garasje over 50 m<sup>2</sup> plassert nærmere nabogrense enn 2 m.

Det foreligger søknad om tiltak uten ansvarsrett sak 14/470, og denne behandles i delegert vedtak etter dispensasjonsbehandlingen er ferdig. Krav til brannteknisk sikring, fasader, og materialbruk vil bli ivaretatt og vurdert nærmere ved behandlingen av søknad om tiltak.

## **Vurdering**

Den nye garasjen er tilpasset bolighuset har nesten samme takvinkel som bolighuset. Boligen har 38 grader og garasjen 36 grader, og dette er en fordel for å kunne gi dispensasjon. Plan- og bygningsloven stiller i kapittel 29, krav til god arkitektonisk utforming og at tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter. Tilpassingen i dette tilfelle er tilstrekkelig, tilnærmet samme

takvinkel og saltak på alle bygningene på tomten er en bra løsning. Tiltakshavers begrunnelse med garasjen gir en fin innramning av tomten anses også å være riktig. Frittliggende boder/uthus kan gi ett mer «uryddig» inntrykk.

Søknaden begrunnes bla. med øket lagringsplass, og 50 m<sup>2</sup> er lite i tillegg til to biler. Bolighuset er i to etasjer og har en mønehøyde på 7,5 m. Andre etasje har 4 soverom, loftstue, wc/bad. 1 etasje inneholder ett kombinert bod/vaskerom på 7,2 m<sup>2</sup>. Over 2 etasje er det kun ett lite loftsrom som innvendig til mønebjelke er 0,8 m høyt. Det anses at det kan være et behov for mer bod og lagringsplass i ny garasje, da bolighuset har ikke egen bodrom ihht plan.

Loftsrommet i den nye garasjen vil få ett areal på ca 42 m<sup>2</sup>, og med bodrommet i 1 etasje på ca 14 m<sup>2</sup>, får den nye garasjen gode lagringsmuligheter.

Ønske om større bod og lagringsplass er en årsak som kan sees på som en fordel så det kan gis dispensasjon, ryddigere tomt, nyttighet og total brukbarhet for eiendommen, bidrar til dette.

Mønehøyden til bolighuset er på maks i plan, dvs 7,5 m, og mønet til garasje blir ca 2 m lavere enn dette. Garasjebygget blir fortsatt underordnet bolighuset.

Det forhold at tomtens plassering i boligfeltet bidrar til at dispensasjon kan gis. Den befinner seg langt fra vannet, det er en åsrygg i sørøst, og området forøvrig er flatt.

En dispensasjon for større garasje anses å være bedre enn en dispensasjon fra tillatt bebygd areal totalt på tomten. Det vil også være noe ledig areal igjen i forhold til 19 % BYA tomteutnytting.

### **Konklusjon:**

Det anses å foreligge en overvekt av fordeler så det ihht § 19 i plan- og bygningsloven kan gis dispensasjon for enn større garasje enn det reguleringsplanen tillater.

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon med situasjonskart.

Tegninger av den nye garasjen

Perspektiv bilder

Reguleringsplan med bestemmelser



## Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av ny enebolig i Mosebyneset boligområde. Gnr 20 bnr 91 - Fiskekroken 2.

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
47/14	Plan- og miljøutvalget	01.07.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene på Mosebyneset for ett bebygd areal (BYA) på 22,8 % av netto tomteareal, dvs 2,8 % over det planen tillater, dette for oppføring av ny boligbebyggelse i 1 etasje (ett plan) på gnr 20 bnr 91.
2. Det gis dispensasjon for garasje på 60 m<sup>2</sup>, dvs 10 m<sup>2</sup> mer enn det reguleringsplanen tillater.
3. Søknad om rammetillatelse dat 26.05.2014 godkjennes med forbehold om at plan og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
4. Østre Linje arkitektur og landskap AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
5. Det må foreligge igangsettingstillatelse fra kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

### Sammendrag:

Tiltaket omfatter ny enebolig i Mosbyneset boligområde nord for Ørje. Det foreligger søknad om rammetillatelse og dispensasjon for ett relativt langt og stort bolighus i en etasje med flatt tak i flere høyder og med stor garasje i vest. Søknad om dispensasjon for å overskride tillatt % BYA og maksimum garasjeareal fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon og at søknad om rammetillatelse godkjennes.

### Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 20 bnr 91 – Fiskekroken 2.

Tiltakshavere: Kjell og Anlaug Johansen, Hammerveien 24, 1870 Ørje

Ansv. søker: Østre Linje arkitektur og landskap AS, 1830 Askim.

Søknad om rammetillatelse mottatt 02.06.2014 omfatter nytt bolighus i Mosebyneset boligområde. Tiltaket omfatter også tilhørende garasje, som er sammenbygd med tak. Det søkes om dispensasjon for å overskride tillatt 20 % BYA og også dispensasjon for garasje over 50 m<sup>2</sup>.

Boligtomten som bebygges er tomt nr 64 i område B 22 sør i feltet. Tomten 20/91 er oppmålt og har ett areal på 1.147,6 m<sup>2</sup>.

Den nye eneboligen er i en etasje og er uten kjeller. Det har flatt tak. Huset oppføres i tre, og har rød tegl som ytterkledning. Bygningen har en lengde på 24,072 m. Den har en varierende bredde og målt fra ytterkant 16,717 m bred inkludert utkraget mur.

Høyden er ca 4,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget inkludert garasje.



Bolighuset får ett bebygd areal (BYA) på 263 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) på 206,5 m<sup>2</sup>. Boligen har kjøkken, 2 stuer, bibliotek, 4 soverom, 2 bad, vaskerom, bod og hall. Det er skorstein/pipe plassert i mellom stue og bibliotek.

Garasjen er 9 x 6,6 m og den har plass til to biler. Den har ett bebygd areal (BYA) på 59,4 m<sup>2</sup> og ett bruksareal (BRA) på 53 m<sup>2</sup>. Garasjen har flatt tak og det er takoverbygg mot huset. Bygningen har to garasjeporter i vegg mot nord, dvs innkjøring parallelt med veien. Ytterkledningen er i rød tegl, og tre.

Plasseringen av bolighuset er vist på situasjonskartet i nord-sør retning. Det er 5,436 m avstand i nord og innenfor regulerte byggegrenser. Garasjedelen er plassert inntil veien i vest og over byggegrensen langs Fiskekrokveien.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Mosebyneset. Tomten er regulert til boligformål og det er vist møneretning i nord/sør parallelt med veien. Bolighuset følger retningen på planen, garasje og uthus anses å kunne plasseres i vinkel med huset.

Bestemmelsene til planen sier i § 7 at det kan oppføres enebolig med sekundærleilighet som maksimalt kan være 20 % (BYA) av netto tomteareal. Tomten er på 1147,6 m<sup>2</sup>, noe som tillater 229,5 m<sup>2</sup> bebyggelse. Bolighuset utgjør ifølge søknad om rammetillatelse til sammen 203,7 m<sup>2</sup> og med garasje/parkeringsareal på 59 kvm, totalt 262,7 kvm, noe tilnærmet gir 22,84 %.

Det er krav til 2 parkeringsplasser, og kommunen anser at det er tilstrekkelig parkeringsplass, og at når det bygges garasje er det ikke nødvendig å legge til bilareal som bebygd areal.

Tillatt mønehøyde for bolig er maks 7,5 m og maks gesimshøyde er 4,5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For garasjer henholdsvis 4,5 m og 2,75 m.

Bestemmelsen sier at garasjene i feltet maksimalt kan ha 50 m<sup>2</sup> BYA, og maks gesimshøyde er 2,75 m og maks mønehøyde er 4,5 m. Fellesbestemmelsene sier at for bygg med flate tak er regulert gesims høyde bestemmende for høyden på bygningen. Carport/garasje kan bygges utenfor byggegrensen.

Østre Linje sier i sin dispensasjonssøknad at det søkes om dispensasjon for å overskride tillatt BYA med 2,88 %, og for en garasje på 59,4 m<sup>2</sup>.

Tiltakshavere har behov for hver sin bil, og i tillegg har Kjell Johansen en veteranbil som må stå under tak. Det er derfor behov for en noe større garasje enn der reguleringsplanen tillater på 50 m<sup>2</sup>.

Søknaden oppgir at intensjonen med angitt BYA er å redusere bygningsvolumene for å bevare området grønne preg. Omsøkte eiendom er en skogstomt som består av lyng og furutrær, samt noe fjell i dagen.

Det sies at tiltakets arkitektur er for å integrere skogsterreng som en naturlig del av huset. Mest mulig av furutrær bevares. Huset plasseres lavt i terrenget. Det har flatt tak som gir lav høyde. Volumet er brutt når bygget fremstår med flere mindre volum. Det benyttes rød tegl

som er tilpasset tomtens lyng og furuvegetasjon. Begrunnelsen for dispensasjon oppsummeres i følgende punkter:

- Bygget oppføres i skallmurt vegg i tegl, noe som er betydelig tykkere enn tilsvarende trevegg, og dette utgjør 1,26 %. Ett tilsvarende hus i tre ville gitt ett totalt areal på 21,6 % BYA.
- Bolighuset er på en flate, Det er vanlig å tillate ett noe større bebygd areal når det bygges på en flate, kontra to etasjer. Reguleringsplanen åpner for halvannen etasje, med tillatt mønehøyde 7,5 m. Ett slikt hus ville fremstått som ett mye større volum, og ruvet adskillig mer på tomten enn omsøkte tiltak.
- Tomten grenser til friområde i øst. Tidligere var det vanlig å kunne medta en del av tilgrensende friområder i beregning av utnyttelsen (inntil 10 m), siden tilliggende friarealer har stor betydning for oppfattelsen av størrelsen på bygningsvolumet. I ett slikt tilfelle ville beregnet tomteareal ha vært 1500 m<sup>2</sup>, og gitt an BYA på 17,5 %, godt innenfor gjeldende reguleringsplan.

Søker sier til slutt at ovenforstående klart taler for at fordelene er klart større enn ulempene, og at planens intensjoner ikke blir tilsidesatt, snarere tvert om. Omsøkte tiltak vil med sin forsiktede utforming i naturlige materialer og omhyggelige plassering nøye tilpasset tomtens topografi, fremstå som en naturlig del av, og forsterke områdets grønne preg.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Det foreligger gjennomføringsplan for tiltaket datert 26.05.2014 og denne bekrefter med datohenvisning til samsvarserklæring for prosjektering at det kan gis rammetillatelse.

Østre Linje Arkitekter og Landskap AS org.nr 982670233, søker ansvarsrett dette som søker for dispensasjon og rammetillatelse. Ansvarsretten omfatter søkeransvar og arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning (31.01.2017) og denne dekker SØK og PRO, ansvarlig søker og ansvarsrett for prosjektering av arkitektur og utearealer/landskapsutforming i tiltaksklasse 3.

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

#### **Vurdering av dispensasjon:**

Søkers vurdering av at en tykkere yttervegg og hus på ett plan, bidrar til at det kan gis dispensasjon, slutter kommunen seg til.

Plasseringen og terrengtilpassing er tilfredsstillende, og flatt tak blir lite synlig i landskapet.

Naboområdet i vest B 21 området har 25 % BYA i reguleringsbestemmelsen, og er også bebygd med eneboliger i 1 etasje. Øket bebygd areal fører dermed ikke til noen

uforholdsmessig stor bebyggelse. Overskridelsen er relativt liten og det er tidligere gitt dispensasjon for å overskride tillatt bebygd areal på en annen tomt på Mosebyneset, også dette for en enebolig i en etasje.

Det er ingen nabomerknader til tiltaket og dette er til fordel for dispensasjon.

Bygg i 1 etasje med flatt tak, spesielt tykke yttervegger, og god terrengtilpassing bidrar til at det kan gis dispensasjon.

**Konklusjon:**

Det kan gis dispensasjon for ett nytt boligbygg i en etasje med ett bebygd areal som er 2,84 % over det reguleringsplanen tillater og for en garasje som er 10 m<sup>2</sup> over det som er tillatt på 50 m<sup>2</sup>. Søknad om rammetillatelse for bygningstiltaket godkjennes.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 5 juni 2014.06.23

Søknad om rammetillatelse 26.05.2014.

Tegninger av nybygget datert 20.05.2014 og 05.06.2014.

Situasjonskart datert 20.05.2014.

Kvittering av nabovarsel.

Reguleringsplan med bestemmelser.



## Søknad om dispensasjon for ny enebolig i to etasjer på Krogstadfeltet. Gnr 94 bnr 231 - Tyttebærstien 17

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
48/14	Plan- og miljøutvalget	01.07.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Krogstad fra 1990, for oppføring av nytt bolighus med hoveddel i 2 etasjer på boligtomt gnr 94 bnr 231. Det er et vilkår for dispensasjon at bygningen plasseres så høyden på garasjegalvet ikke blir høyere enn Tyttebærstien ved avkjørsel til garasjedelen.

Det må sendes inn søknad om tiltak ihht § 20.1 i plan og bygningsloven for oppføring av bolighuset, og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

### Sammendrag:

Det ønskes oppført nytt bolighus med en høy midtdel og to fløyer i en etasje på hver side i Krogstadfeltet. Reguleringsplanen tillater 1,5 etasje og søknad om dispensasjon for nybygg i to etasjer fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

### Saksutredning:

Eiendom: Gnr 94 bnr 231, Tyttebærstien 17.  
Tiltakshaver/søker: Yngve Jovall Fjeld.

Det foreligger søknad om dispensasjon datert 16.06.2014 fra Yngve Jovall Fjeld for å oppføre ett bolighus i 2 etasjer, i stedet for 1,5 etasje ihht bestemmelsene for Krogstad.

Det sies i dispensasjonssøknaden at det planlegges å oppføre enebolig med garasje på boligtomten gnr 94 bnr 231 i Krogstad boligfelt. Det søkes dispensasjon fra bestemmelsenes punkt 1.2 om bebyggelsens høyde. I stedet for bestemmelsenes 1 ½ etasje søkes det om bygging i 2 etasjer i bygningen midtre del, se foreløpig tegning.

Årsaken til dispensasjonssøknad er terrengets beskaffenhet og utsiktsmulighet mot Krogstadtjernet. I stedet for å fylle opp tomten ytterligere og bygge 1 ½ etasje, ønskes en løsning med 2 etasjer på midten av bygningen. Det er ingen innvendinger fra naboene. Det håpes på en positiv imøtekommenhet før det legges ned mer arbeid i endelige tegninger og byggesøknad.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Krogstad fra 1990 og tomten vises til boligformål. Tomten betegnet nr 32 er endret etter endret tomtedeling og er noe større enn det den opprinnelige planen viser, og eiendommen har ett areal på 1.300 m<sup>2</sup>.

Bestemmelsene sier bla at det kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggeflukt

eller gruppe må ha en harmonisk utforming. Tillat bebygd areal er BYA maks 25 % av netto tomt.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.

Det er sendt nabovarsel for dispensasjon og det foreligger samtykke.

Tidligere regulert 1 ½ etasje innebærer at to hele etasjer er i strid med plangrunnlaget. Selv om utførelsen er med to lave fløyer i en etasje på hver side, anser administrasjonen at må det gis dispensasjon for den høye midtdelen.

**Vurdering:**

Ihht til søknaden blir bygget plassert lavt i terrenget, det søkes om dispensasjon i stedet for å fylle opp tomten. Dette kan dermed legges inn som ett vilkår for dispensasjon og må etterfølges i senere søknad om tillatelse til tiltak. Kommunen anser at høyden på garasjegalvet til nybygget maksimalt ikke bør overstige høyden på Tyttebærstien nord på tomten ved avkjørsel rett inn til garasjene. Dette er noe over eksisterende planert tomt.

Nybyggets utførelse med to sidefløyer bidrar til at det kan gis dispensasjon. Sidefløyene demper inntrykket av den høye midtdelen.

Innvendige rom i andre etasje uten innvendig skråtak er også hensiktsmessig. Brukbarhet og lysforhold forbedres, og ifølge tiltakshaver blir det gode utkikksmuligheter.

Det tas forbehold om ny vurdering av tiltaket utenom dispensasjonen ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak og endelig prosjektering. Høyden på bygget i terrenget må overholde dispensasjonsvedtaket og dette må fremgå i søknad om igangsettingstillatelse.

**Konklusjon:**

Det kan gis dispensasjon for ett nytt bolighus i to etasjer på 94/231 utført som vist på vedlagte tegninger, under forutsetning av bygningen plasseres lavt i terrenget.

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 16.06.2014.

Foreløpige tegninger av nybygget.

Kvittering av nabovarsel.

Reguleringsbestemmelser for Krogstad