



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 06.05.2014
Tidspunkt: 18:30

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

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

PS 31/14	14/339 Godkjenning av protokoll
PS 32/14	14/339 Delegerte saker
PS 33/14	13/569 Klage på delegert vedtak 24.03.2014 sak ref PM 25/14, tillatelse til fradeling av ny tomt nr 11 - Spjudnes hyttefelt Gnr. 112 bnr. 5.
PS 34/14	13/754 Søknad om deling av eiendom - gnr. 34 bnr. 1, Lund Gård, klage på avslag
PS 35/14	14/249 Søknad om dispensasjon for terrasse på fritidsbolig over 30 kvm. Gnr 128 bnr 52 - Østre Otteid.

**Det oppfordres medlemmene å komme på møte som Statens Vegvesen inviterer til om forslag til planendring for adkomst til Sagodden/Neset, kl 17.00.
Se vedlagte brev fra Statens vegvesen.**

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 31/14	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 06.05.2014
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 08.04.14 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
32/14	Plan- og miljøutvalget	06.05.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte vedtak på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
13/251	11.12.2013	DS 152/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 112/5, fnr. 6
	Marina Evegård			
	Melding om delegert vedtak – Det tillates å fradele eksisterende festetomt 112/56 til ny grunneiendom - Spjudnæs Gnr. 112 bnr. 5 festenr. 6			
14/99	02.04.2014	DS 35/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86/1,6 og 8
	Grombygg AS			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse til riving av kårbolig på Lie gård. Gnr 86 bnr 1,6 og 8 - Lie.			
14/94	03.04.2014	DS 36/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/47
	Idéhus Østfoldbygg AS			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av garasje ved bolighus. Gnr 20 bnr 47 - Abborsvingen 15, Mosebyneset.			
14/99	09.04.2014	DS 37/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 86/1,6 og 8
	Grombygg AS			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse til oppføring av ny kårbolig med garasje. Gnr 86 bnr 1 - Lie gård.			
14/287	22.04.2014	DS 38/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 126/7
	Thoralf Riiser			
	Delegert vedtak uten ansvarsrett - Tillatelse for tilbygg av veranda på bolig. Gnr 126 bnr 7 - Norstad Ytterbøl.			
14/117	22.04.2014	DS 39/14	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/12
	Jørn Andre Fjeld			
	Melding om delegert vedtak - Tillatelse til deling av grunneiendom - Lilleveien 1. Gnr 90 bnr 12 - Foshaug.			
11/789	22.04.2014	DS 40/14	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 18/5
	Per Østby Maskin og Graveservice			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr.18, Bnr 5. - Søyby			

12/679 23.04.2014 DS 41/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 78/2
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg GNR.78, BNR.2 - Sambøl

07/840 25.04.2014 DS 42/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 77/4
Per Østby Maskin og Graveservice
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 77 bnr. 4 - Sleviken

11/172 28.04.2014 DS 43/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 28/17
Granli Rør
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 28 Bnr. 17 - Sjøbris

08/836 28.04.2014 DS 45/14 RÅD/PM/GROGAA GBNR 38/15
Marker Anlegg AS
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Gnr. 38 bnr. 15 - Skogly



Klage på delegert vedtak 24.03.2014 sak ref PM 25/14, tillatelse til fradeling av ny tomt nr 11 - Spjudnes hyttefelt Gnr. 112 bnr. 5.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
33/14	Plan- og miljøutvalget	06.05.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage mottatt 10.04.2014 fra Greta og Arne Westerhaug på delegert vedtak den 24.03.2014 sak ref PM 25/14, tas ikke tilfølge.

Klagens innhold vedr tidligere tinglyst tomt og parkeringsrett anses i varetatt under reguleringsprosessen og må evt ihht vedtaket løses som en privatrettslig sak.

Klagens innhold vedrørende størrelsen på det regulerte parkeringsområdet tas til følge, dette var kun en angivelse av størrelsen på den delen av regulert parkeringsplass som ihht eksisterende grenser på kartet vil befinne seg innenfor ny tomt 11. Ved oppmålingsforretningen etter gjeldende delingsvedtak vil grensen måles inn på nytt ihht reguleringsplanen.

Klage datert 06.04.2014 fra Bente Lie Johansen tas ikke tilfølge, den inneholder ikke momenter som fører til at vedtaket må enders.

Tidligere vedtak opprettholdes og det godkjennes fradeling av ny parsell/grunneiendom for fritidsbolig i henhold til plan- og bygningsloven med forskrifter og matrikelloven. Det gis tillatelse til fradeling av tomt nr 11 ihht reguleringsplan for Spjudnes hytteområde 2005, kart justert 2012.

Oppmålingsforretningen utføres ihht matrikelloven. Hyttetomten må plasseres innenfor det gjeldende reguleringsplan for området tillater, den kan ikke befinne seg i regulert friområde, regulertvei eller areal for fellesadkomst. Del av privat parkering kan inngå som tomteareal, her kan anlegges parkeringsplass, men dette området kan ikke bebygges.

Tinglyst rettighet til parkering på tomt 11 må løses som en privatrettslig sak og tomten må være fri for heftelser ved salg.

Sammendrag:

Kommunen har i delegert vedtak gitt tillatelse til deling av ny tomt nr 11 i Spjudnes hytteområde. Vedtaket var med hjemmel i reguleringsplan fra 2005 og merknader fra naboene etter tilsendt nabovarsel fra hjemmelshavere til Spjudnes 112/5, ble ikke tatt tilfølge. To naboer klager på vedtaket, og klagene fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at de ikke tas til følge. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til juridisk avdelingen hos Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning datert 21.08.2013 omfatter fradeling av ny hyttetomt for fritidsbolig. Hjemmelshavere til Spjudnes gnr 112 bnr 5, Marina Evegård og Jeanette Næss, søker om deling av eiendommen og rekvisisjon av oppmålingsforretning. Det ble sendt nabovarsel og det ble mottatt merknader fra flere naboer og andre som var kjent med delingen.

Delegert vedtak 24.03.2014, ref PM 25/14:

Det godkjennes fradeling av ny parsell/grunneiendom for fritidsbolig i henhold til plan- og bygningsloven med forskrifter og matrikkeloven. Det gis tillatelse til fradeling av tomt nr 11 ihht reguleringsplan for Spjudnes hytteområde 2005, kart justert 2012.

Oppmålingsforretningen utføres ihht matrikeloven. Hyttetomten må plasseres innenfor det gjeldende reguleringsplan for området tillater, den kan ikke befinne seg i regulert friområde, privat vei eller areal for fellesadkomst. Del av privat parkering kan inngå som tomteareal, her kan anlegges parkeringsplass, men dette området kan ikke bebygges.

Merknader fra naboer tas ikke tilfølge, fradeling av tomten er ihht gjeldende reguleringsplan.

Tinglyst rettighet til parkering på tomt 11 må løses som en privatrettslig sak og tomten må være fri for heftelser ved salg.

Ny tomt for fritidsbolig betegnet nr 11 vises på kart datert 25.08.2011. Den har sammenfallende grenser med naboeiendommen i sør og vest, gnr 112 bnr 34 og gnr 112 bnr 50.

Søknaden er vedlagt kopi av tinglyst skjøte fra 1982, hvor 112/34 gis rett på vei og parkering til min 2 biler på 112/5.

Tomten omfattes av reguleringsplan for hyttefelt Spjudnes hytteområde 2005 revidert 2012.

Tomten er vist med brun farge, dvs for fritidsbebyggelse på plankartet. Det er ingen tomtedeling i planen, men veier og friområder er markert. Det er regulert fellesvei øst for tomten. Friområde/adkomststi i nord. I sør er det privat adkomstareal. I det sørvestre tomtehjørne er det ett område til privat parkering, dette utgjør ca 40 kvm, som kan inngå i tomtearealet, men ikke bebygges. Arealer regulert til friområde eller vei/adkomstareal kan ikke inngå i tomten.

Tidligere nabovarsel for fradeling av tomten. Følgende merknader til delingen ble gitt:

Nabo vest for tomten Arne og Greta Westerhaug sa i merknad/protest 11.10.2013 at de har tinglyst rett til vei og parkering fra 24.09.1982. De er villige til å kjøpe deler av tomt 11. De sier i annet skriv datert 11.10.2013 at kommunens kart og oppmålingsansvarlig opplyser at tomt nr 11 på Spjudnes ikke kan selges før den er fri for heftelser.

Nabo og eier av 112/63 Bente Lie Johansen sa i merknader til nabovarsel datert 14.10.2013 bla. at når de kjøpte sin tomt i 1997 ikke var klar over at framtidig nabo Andre Bjørnstad ville skaffe seg førsteretten til å kjøpe det som tidligere alltid har vært friområde og parkeringsplass for hytte naboer og gjester.

Det slo ned som en bombe at han uten å informere naboene overtalte Per Spjudnes til å «holde av» den tomte til ham. Lie Johansen reagerer på den måten dette ble gjort på. Hadde de vist at om planene til en slik fortetting kunne de ha kommet på banen og foreslått å kjøpe hver vår del av det friområdet som nå skal selges.

Merknaden sier til slutt at de trenger de få friområdene som er igjen på Spjudnes, og de er sterkt imot fradeling av friområdet og parkeringsplassen til ny tomt, og etter hvert ny hytte på tomte.

Fremtidig kjøper av ny tomt Andre Bjørnstad, som også eier en nabotomt 112/56, sier i tilsvaret til nabomerknadene datert 14.11.2013, at begge de to nabomerknadene bør bli avvist, og at prosessen med søknad om deling fortsetter.

Tor Velde ved ei hytte lenger nord sier at det er behov for flere parkeringsplasser på Spjudnes.

Kommunen tok ikke nabomerknaden til følge og ga tillatelse til fradeling av tomten.

Det er mottatt to klager på kommunens vedtak og de er mottatt i kommunen innen 3 ukers fristen.

Greta Westerhaug og Arne Westerhaug sier i sin klage mottatt 10 april at de ikke vet hvorfor tomt nr 11 er forandret. I følge kartet som er utarbeidet av Per Spjudnes 23.11.04 og er innhentet av adv. Arne Nyhaug. Per Spjudnes døde 26.11.04.

Etter Per Spjudnes ønske skulle p-plassene som er ved septiktankene ikke inngå i tomt nr 11. De klager på at tomt nr 11 nå blir opprettet i nåværende form. De er villig til å kjøpe den plassen de har tinglyst, og den delen som grenser til gnr 112 bnr 50, ca 350 kvm. Kan man tinglyse ett område som er regulert til ny p-plass før ny reguleringsplan foreligger? Hvorfor har den p-plassen som kommunen legger i sydvestre hjørne av tomt nr 11 krympet 40 kvm når den i reguleringsplanen etter annen gangs behandling er på 100-150 kvm? Den er inntegnet på tomt gnr 112 bnr 34 og gnr 112 bnr 50 og gnr 112 bnr 5.

Klagen er vedlagt tinglyst skjøte 07.12.82 og tinglyst avtale om adkomst og parkering 08.07.2004 med foreløpig skisse av eksisterende og ny tomtedel.

Klage på vedtak fra Bente Lie Johansen sier at det er ukorrekte uttalelser eller formuleringer i tilsvaret og klager kjenner seg ikke igjen i beskrivelsene.

Området har i alle år vært ett friområde på Spjudnes som grunneier eide. Det har aldri vært på tale at noen skulle kjøpe dette. Det tilbakevises påstander om tidligere tomtekjøp, og klager skjønner heller ikke hva som sies om disposisjonsplanen og at området er uberørt og uopparbeidet, formålet med planen var opprydding i friområder. Dette betyr vel ikke salg. Alle er tjent med at små områder som ikke er bebygde.

Til tilsvaret vedr at det skulle ha vært klaget på reguleringsplanen i 2005 sies at dette ble tatt på medlemsmøte i foreningen, men at når det nå ble mottatt en konkret henvendelse, benyttet klager seg av dette.

Vurdering

Kommunen opprettholder sine tidligere vurderinger. Reguleringsplanen er gjeldende og juridisk bindende. Det er en privat reguleringsplan og det er tidligere fradelt og oppført to nye fritidsboliger lenger nord etter den samme planen.

Bemerkning til tilsvaret i klagen berører framtidig eier av den nye tomten, som har gitt tilsvaret til nabomerknadene, og innholdet i denne har mindre betydning i saken.

Kommunen anser at det kun eventuelt er en saksbehandlingsfeil som kan føre til at ny tomt 11 ikke kan fradeles, og etter kommunens skjønn framkommer det ingen feil i plansaken. De tinglyste avtaler om adkomst og avtale om veirett og for 112/34, før planen ble vedtatt, er i behandlingen av reguleringsplanen sikret, selv om dette nå ikke er i samsvar med tidligere bruk og plassering.

Naboer og berørte parter fikk sine innsigelser behandlet i den tidligere plansaken.

Ønske om å beholde tomten som friområde er ikke mulig å etterkomme i ett privat eid og regulert område, dette må evt gjøres ved en søknad om endring av reguleringsplan fra hjemmelshavere.

Konklusjon:

Klagene på delingsvedtak av tomt nr 11 i Spjudnes hytteområde tas ikke tilfølge. Fradeling er ihht gjeldende reguleringsplan og alle tidligere sikrede rettigheter og avtaler anses å være ivaretatt under behandlingen av reguleringsplanen.

Vedlegg:

Kommunens delegerte vedtak 24.03.2014 ref PM 25/14.
Klage på vedtak fra G. og A. Westerhaug mottatt 10.04.2014, med vedlegg.
Klage på vedtak fra B. Lie Johansen datert 06.04.2014.
Reguleringsplan for Spjudnes 2005.



Søknad om deling av eiendom - gnr. 34 bnr. 1, Lund Gård, klage på avslag

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
34/14	Plan- og miljøutvalget	06.05.2014

Rådmannens forslag til vedtak:
Saken fremmes uten innstilling.

Plan- og miljøutvalget-11.03.2014 sak 23/14

Behandling:

Representanten Finn Labråten (Kfr) fremmet følgende forslag til vedtak:

Det gis ikke tillatelse til deling av driftsenheten Lund. Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelse.

Votering:

Rådmannen sitt forslag til vedtak: 2 stemmer

Finn Labråten (Krf) sitt forslag til vedtak: 6 stemmer

Vedtak:

Det gis ikke tillatelse til deling av driftsenheten Lund. Begrunnelsen for dette er at utvalget ikke ønsker å stimulere til oppdeling av driftsenheter med areal- og bygningsressurser av den aktuelle størrelse.

Bakgrunn:

Beate Nicolaissen, Lund gård, 1870 Ørje søker om fradeling av et skogstykk fra sin eiendom Lund gård, G.nr/B.nr:34/1. Skogstykket består av 1.390 daa. Eiendommen Lund gård består ihht skog og landskap sitt gårdskart totalt av:2388,6 daa. Dette fordeler seg slik: 347,3 daa dyrket mark, 1767,2 daa skog og utmark, 263,5 daa klassifisert som annet areal og 10,6 daa ikke klassifisert areal.

Søker ønsker å fradele og selge skogstykket, til G.nr/B.nr:29/1, Wiig. Hjemmelshavere på G.nr/B.nr:29/1 er Thorer og Anne Hilde Sofie Krosby. Eiendommen Wiig består i dag, ihht skog og landskap sitt gårdskart av totalt 4.952,7 daa. Dette fordeler seg slik: 349,7 daa dyrket mark, 4.050,1 daa skog og utmark, 412 daa klassifisert som annet areal og 140,9 daa ikke klassifisert areal. Thorer og Anne Krosby er heltidsbønder med melkeproduksjon, planteproduksjon samt skogsdrift.

Relevante bestemmelser:

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

Vurdering:

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).

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 tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsut-viklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig 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 det fradelte skogstykket skal selges som tilleggsareal til eierne av G.nr/B.nr.29/1, Wiig. Wiig er et nærliggende gårdsbruk, men har ikke felles grense med Lund gård. Administrasjonen mener fradeling vil styrke eiendommen Wiig sitt areal. Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene. Det ble derfor anbefalt tillatelse til deling, noe utvalget gikk i mot.

Klage på vedtak av 11.03.14

Melding om klage er innkommet 08.04.14, dette er innen fristens utløp. Søker påklager vedtaket med krav om at søknaden om deling innvilges, med vilkår at skogstykket sammenføres med eiendommen Wiig, G.nr/B.nr:29/1. Begrunnelsen er som gitt av rådmannen i sitt forslag til vedtak i plan- og miljøutvalget. Videre skriver søker i klagen at hensynet som utvalget la vekt på i sin begrunnelse, ikke er tungtveiende nok til å overstyre de hensynene som rådmannen og saksbehandler la vekt på i sitt forslag til vedtak.

Administrasjonen opprettholder sine vurderinger.

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 et nabobruk som tilleggsskog, til en heltidsbonde vil dette være en god løsning. Eiendommen Wiig får styrket sitt areal, noe som er i tråd med intensjonene i dagens landbrukspolitikk med større enheter. Det er klart at selger vil få sin eiendom tilsvarende redusert ved en fradeling. Kartet (vedlagt) viser at man får en fornuftig arrondering da Lund gård får sine arealer på en side av E-18. Søker vil etter en fradeling fremdeles ha godt med skog igjen på sin eiendom, som igjen kan nyttes til eksempelvis tradisjonelt skogbruk, vedhogst og jakt.

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 ulemper. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulemper 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.

Erverver av skogstykket har andel i vei i aktuelt område, Lysvannsveien, noe som er en driftsmessig fordel. En kan heller ikke se at en deling fører til noen drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer det slik at en opprettholder samme konklusjon som sist. En fradeling vil ha flere fordeler enn ulemper for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven. Søknaden bør derfor innvilges. Saken fremmes likevel uten forslag til vedtak, siden utvalget forrige gang gikk mot administrasjonens forslag.

Administrasjonen fremmet forrige gang følgende forslag

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det tillatelse til å fradele et skogstykke på om lag 1.390 daa, som inntegnet på kart, fra eiendommen Lund gård, G.nr/B.nr:34/1.

Det settes som vilkår at skogstykket sammenføres med eiendommen Wiig, Gnr/Bnr:29/1.

**Søknad om dispensasjon for terrasse på fritidsbolig over 30 kvm.
Gnr 128 bnr 52 - Østre Otteid.**

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
35/14	Plan- og miljøutvalget	06.05.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra de utfyllende bestemmelser for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel for en hytteterrasse på 51,3 m², dvs 21,3 m² over det som er tillatt på 30 m², dette på fritidseiendommen gnr 128 bnr 52 i regulert hytteområde på Østre Otteid.
2. Det er ett vilkår for dispensasjon at tillatt hyttebebyggelse i reguleringsplan på 150 m² BRA reduseres tilsvarende som terrassen overstiger 30 m².

Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for å beholde oppført terrasse på 51,3 m² ved fritidsbolig beliggende i hytteområde ved Østre Otteid. I forbindelse med utstedelse av ferdigattest ble ikke terrassen godkjent og det søkes i ettertid om dispensasjon for terrassen som overstiger 30 kvm. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Tomt nr 9 Østre Otteid Hyttefelt.
Søker: Ole Pettersen, Brekkerødlia 49, 1782 Halden.
Hjemmelshaver: Jorun Gram Gulvik, Bekkerødlia 49, 1782 Halden.

Søknad om dispensasjon fra Ole Pettersen mottatt 24.03.2014 gjelder terrasse ved fritidsbolig. Oppført terrasse overstiger 30 kvm, og selv om reguleringsplanen for området ikke har bestemmelser for terrasser eller bebygd areal, er kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse som er gjeldende, og denne sier maks 30 kvm for terrasser ved hytter.

Eiendommen befinner seg mer enn 100 m fra Store Le, og sørvest i hytteområde med nye hytter ved Østre Otteid.

Hytta befinner seg i hytteområde Østre Otteid. Tomten er ihht målebrev på 1710 m² og er bebygd med fritidsbolig godkjent 22.09.2009. Denne har ett bruksareal BRA på 70 m² og ett areal på 92 m² for bygning med takutlegg. Terrasse og bygning utgjør ca 137 m².

Terrassen er 3,2 m bredere enn hytta og den er mot øst bygget mot terrenget så den er under 0,5 m til terrenget. Denne lave delen av terrassen utgjør ca 16,3 m² og sammen med resten av terrassen inkludert takoverbygd terrasse har den ett areal på totalt 51,3 kvm. Den delen av terrassen som er mer enn 0,5 m over terrenget er 45 m².

Kommune anser at tiltaket som oppført er avhengig av dispensasjon fra de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanen som i § 3.2 siste setning sier at samlet areal for terrasser (både overbygde og åpne) skal ikke overstige 30 m².

Det er ikke sendt nabovarsel og dette anses ikke nødvendig i dette tilfelle. Tiltaket ble oppført samtidig med fritidsboligen, som det ble sendt nabovarsel for 08.09.2009. Tiltakshaver sier at naboene er kjent med tiltaket og dermed er akseptert.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Otteid, 1999. Tomten er vist til fritidsbebyggelse på plankartet. Mindre vesentlig reguleringsendring 15.08.2006 sak 43/06, sier at tillatt maksimal bruksareal (BRA) er 150 m², men maks 10 % av tomtearealet.

Endringen ble godkjent etter endring av de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og etterfølges på samme måte som disse for hytter utenfor 100 m sonen.

Tomtestørrelsen er over 1,5 daa og utnyttelsesgraden på 10 % begrenser ikke utvidelser.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak, sak 14/51 og denne vil bli behandlet så snart dispensasjonssøknaden er endelig avgjort. Det må foreligge godkjent søknad om tiltak i delegert vedtak før byggearbeider kan igangsettes.

Vurdering:

Kommunens praksis er at kommuneplanens bestemmelser og begrensnings for hytteterrasser gjelder, dette også i hytteområdet på Otteid som ikke har begrensnings på terrasser i reguleringsbestemmelsene.

Terrassen anses å ha en god utførelse, størrelse og terrengtilpassing som er tilfredsstillende.

En del av terrassen er mindre enn 0,5 m over terrenget, men i forhold gjennomsnittlig terreng rundt konstruksjonen overskrides dette, gjennomsnittshøyden er anslagvis ca 0,8 m.

Får å unngå en større utbygging av tomten enn det som er vanlig for andre fritidsboliger i kommunen, bør det settes ett vilkår at tillatt samlet bruksareal reduseres tilsvarende som det som terrassen overskrider 30 kvm. Dvs tillatt bruksareal for hyttebebyggelsen blir 150 m² – 21,3 m², dvs 128,7 m² BRA.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra å bli vesentlig tilsidesatt. Dette pga at gjeldende reguleringsplan ikke regulerer terrasser eller bebygd areal.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra de utfyllende bestemmelser for ett terrasseareal over 30 m².

Vedlegg:

Oversiktskart 1:5000.

Søknad om dispensasjon datert 17.03.2014.

Beskrivelse av tiltaket dater 21.01.2014.

Tegninger av terrassen

Tiltakshavers bilder av terrassen