



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 01.12.2015
Tidspunkt: 12.00 - Befaring

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

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
----------------	---------------------	----------------

PS 52/15	15/641	Godkjenning av protokoll
PS 53/15	15/641	Delegerte saker
PS 54/15	15/326	Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF område for ny bilvei til to hytter. Gnr 118 bnr 8/53 - Eng.
PS 55/15	15/487	Søknad om dispensasjon for nytt frittliggende anneks eller uthus ved eldre bygning registrert som fritidsbolig. Gnr 84 bnr 45 - Nordre Dybedahl.
PS 56/15	15/618	Søknad om riving av våningshus på landbrukseiendom. Gnr 59 bnr 8 - Vestre Rakkestad.

Terje Nilsen
leder

Vidar Østenby
utviklingssjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 52/15	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 01.12.2015
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møtet i Plan- og miljøutvalget 17.11.15 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
53/15	Plan- og miljøutvalget	01.12.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Referater på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
15/502	13.11.2015	DS 141/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 121/9
	Granli Rør Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, fritidsbolig - Torgrimsbo Gnr. 121 bnr. 9			
15/614	13.11.2015	DS 142/15	RÅD/PM/OLEIDE	GBNR 126/5 fnr. 1
	Kjetil og Anne-Thoril Horpestad Melding om delegert vedtak - Fradeling - Ytterbølstranda 86 Gnr. 126 bnr. 5 fnr. 1			
15/504	19.11.2015	DS 143/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/46
	Grombygg AS Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av nytt bolighus med sekundærbolig. Gnr 20 bnr 46 - Abborsvingen 13 Mosebyneset.			
08/761	23.11.2015	DS 144/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 111/1,2
	Øyvind Bjerke Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Fløvik Gnr. 111 bnr. 1			
15/627	23.11.2015	DS 145/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/34
	David Lundsrud Melding om delegert vedtak - Søknad om tilbygg av fritidsbolig. Gnr 128 bnr 34 - Østre Otteid.			



Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF område for ny bilvei til to hytter. Gnr 118 bnr 8/53 - Eng.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
40/15	Plan- og miljøutvalget	06.10.2015
54/15	Plan- og miljøutvalget	01.12.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for ny bilvei på gnr 118 bnr 53 til to fritidsboliger gnr 118 bnr 48 og 49, avslås med hjemmel i plan og bygningslovens § 19.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 06.10.2015

Behandling:

Representanten Liv Solberg (SP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Representanten Liv Solberg (SP) sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for å bygge bilvei til to fritidsboliger som befinner på en odde i Store Le ved Engsvik. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen og LNF område.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 118 bnr 53 (8) – Eng.

Søker/tiltakshaver: Bjørn Sørlien, Stema Rådgiving AS, Postboks 1, 2031 Nannestad.

Tiltakshaver: Roald Kirkengen, Boredalsveien 4, 1640 Råde.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 30.05.2015, for bygging av hyttevei i LNF 4/100 m-sonen. Noe under halvparten av veien på 1.400 m blir i LNF 4 og 100 m-sonen, og resten i LNF 3 område. En kortere del av veien i sør blir i 100 m-sonen.

Tinglyst veirett ble satt som krav ved fradeling av fritidseiendommene gnr 118 bnr 48 og gnr 118 bnr 49. Det er ønskelig å bygge felles vei for de to eiendommene. Det ønskes kjørbare vei for lette kjøretøy fra renovasjonsplass ved Eng til fritidseiendommen hvor det anlegges snu- og biloppstillingsplass.

Som argumenter for tiltaket er bla.:

- Tiltaket berører ikke viktige naturtyper
- Tinglyst veirett ved overskjøting av eiendommene
- Ny vei blir utmerket turvei
- Veien blir nyttig til skogpleie og planting
- Veien vil ha svært begrenset trafikk
- Veien vil være til stor nytte for de to fritidseiendommene som har vanskelig tilkomst
- Del av vei i samme trase som tømmervei
- Tiltakshaver håper på positiv behandling av søknaden.

Landbrukseiendommen gnr 118 bnr 53 Eng befinner sørøst i Øymark mot Store Le og Nebba sør for Buer. Eiendommen er opprettet fra 118/8 Eng.

Omsøkt vei strekker seg fra Eng/(Sagstuen) og til odden mellom Engsvik og Spjudnes, som har 2 hytter gnr 118 bnr 48 og gnr 118 bnr 49. Tiltakshaver er eier til en av disse hyttene 118/48. Det er ca 150 m over vannet ved Engsvik til de to hyttene.

Deler av veien anleggs i samme trase som en gammel tømmervei. Deler av nordre delen ble grøftet og gravemassen påfylt traseen. Arbeidet ble igangsatt og stanset av kommunen pga manglende tillatelse. Denne delen kan anses som landbruksvei og beholdes. Traseen har ved behandlingen hjulspor etter lettere terrenggående kjøretøyer helt fram til hyttene.

Det foreligger skriftlig tillatelse fra ny eier. Eiendommen er opprettet etter jordskiftesak pga deling av 118/8 til 3 nye grunneiendommer. Grensene er ved oversendelsen ikke i kartet, men merker satt i terrenget. Ny vei vil befinne seg på gnr 118 bnr 53, etter matrikkelføring.

Det er ikke sendt nabovarsel. Ingen naboer anses å være berørt av tiltaket. Tiltakshaver er ansvarlig for nabovarsel.

Kommunen har 09.02.2012 godkjent fradelt en av de to hyttetomtene gnr 118 bnr 49, og etter oppretting, tinglyst en veirettsavtale til de to tomtene som er bebygd med hver sin fritidsbolig. Det foreligger ett kart som viser veitrase tilnærmet der hvor ny vei søkes og den søndre delen ca 250 m er markert som gangsti fram til hytta fra markert oppstillingsplass for bil.

Kommunal skogmyndighet anser at det er lite behov for skogsbilvei/traktorvei i dette tilfelle da det ikke er hogstmoden skog og lite areal. Ihht plan- og bygningsloven er landbruksvei unntatt bla søknadsplikt og angitte bestemmelser, dette behandles etter andre lover, dvs lov om skogbruk og jordloven. Deler av omsøkt vei kan dermed beholdes som landbruksvei. Dette må avklares med skogsjef i kommunen.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og plankartet viser området der veien starter og den nordre delen ca 2/3 er LNF 3 område (landbruk,- natur- og friluftsområde) med adgang til spredt bolig og hyttebygging under angitte vilkår. Ett vilkår er bla at eksisterende veger og avkjørsler må kunne benyttes. Kommuneplanen viser markert 100 m-sone mot

Engsvik og LNF 4 område i de søndre 5-600 m. Selv om det ikke er markert 100 m-sonen langs Engselva har området her byggeforbud.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen er ihht gjeldende rutiner sendt på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen i Østfold.

Miljøvernavdelingen fraråder sterkt at det gis dispensasjon. Det sies i uttalelse datert 30.06.2015 ref 2015/4323 421.3 chj, at med bakgrunn i deres vurderinger vil Miljøvern-avdelingen sterkt fraråde at det innvilges dispensasjon i saken. Veiltaket er for stort til å kunne tillates gjennom en dispensasjonsbehandling. En enhetlig planlegging av fritidsbebyggelsen må foretas av kommunen. Naturverdier og allmennhetens interesser finnes i området. Nye veier ved dispensasjon gir uoversiktlig situasjon og vanskelig håndterbar presedens. Mange hytter er uten veiforbindelse og mange har ønske om vei fram til hytta. Dette vil totalt sett utgjøre store inngrep i naturen. Uttalelsen sier også at inngrepet blir svært stort, veid opp mot hytteeiernes nytte. Ny vei i fuktig myrlendt terreng kan gi uoversiktlige effekter. Det vises også til lovens krav om athensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Fra Fylkeskommunen foreligger kun uttalelse fra kulturminneseksjonen 23.06.2015 og det er ikke kjent fornminner i grunnen i området. Den vanlige meldeplikten må overholdes. Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles. Jfr lov av 9 juni 1978 nr 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Vurdering:

Å gi dispensasjon for vei til fritidsboliger i LNF områder er uheldig og kan gi uforutsette virkninger for kommunen, da antall hytter uten veiatkomst er stort. Det er mange hytter i kommunen uten vei og begrunnelsene i søknaden er relativt svake, det anses ikke å være nødvendig med bilvei til hytter.

Miljøvernavdelingen fraråder sterkt å gi dispensasjon og ihht pbl § 19 bør det ikke gis dispensasjon. Nye veier til hytter er tiltak som må skje gjennom planlegging og reguleringsplaner. Veiens lengde og omfang med påvirkning på skogsområdet anses som stort og omfattende. Kommunen følger regional planmyndighet i forhold til å fraråde dispensasjon.

Motorisert ferdsel i utmark utenom landbruk er ikke tillatt og det må evt søkes om dispensasjon for å benytte terrenggående motorkjøretøy til fritidsboligene i denne traseen. Dette muliggjør likevel frakt av større gjenstander fram til hytteeiendommen.

En tinglyst veirett er ingen dispensasjon for å bygge bilvei til hytter i 100 m-sonen og LNF 4 områder med byggeforbud. Kommunen anser dette å være en tillatelse fra grunneier som sikrer adkomst i forhold til pbl § 27-4. Det er ikke noe krav i kommunen om bilvei til hytter. En annen kortere veiløsning for eksempel i LNF 3 område i kommuneplan vil være mindre til ulempe for natur og omgivelser, men dette krever ny dispensasjonssøknad.

Plan- og bygningslovens § 19 sier også at hvis hensynene til de bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke gis dispensasjon. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Ulempene ved en relativt lang hyttevei, som påvirker hele området og i forhold til det ubebygde LNF området, er større enn fordelene.

En dispensasjon i dette tilfelle vil føre til presedensvirkning ved mange tilsvarende saker og uønsket veitbygging. I LNF 2 og 3 vil det kunne tillates bilvei til nye hytter og hus, men ikke i dette tilfelle til eksisterende hytter i 100 m-sonen, når området veien befinner seg i er ubebygget. Det anses ikke å være behov for veien til skogsdrift.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for ny bilvei på gnr 118 bnr 53 til to fritidsboliger gnr 118 bnr 48 og 49, godkjennes ikke. Forutsetningene i plan- og bygningslovens § 19 for å gi dispensasjon foreligger ikke, det er ingen klare fordeler i forhold til ulempene den nye veien vil gi. Fylkesmannens anbefaling følges.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 30.05.2015.

Kart over veitrase

Uttalelse fra Miljøvernavdelingen 30.06.2015 ref 2015/4323

Uttalelse fra Fylkeskommunen kulturminneseksjonen 23.06.2015

Kartutsnitt kommuneplanens arealdel.



Søknad om dispensasjon for nytt frittliggende anneks eller uthus ved eldre bygning registrert som fritidsbolig. Gnr 84 bnr 45 - Nordre Dybedahl.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
55/15	Plan- og miljøutvalget	01.12.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon fra byggeforsbudet i LNF/100 m sonen for oppføring av nytt frittliggende anneks eller uthus ved fritidsbolig på Nordre Dybedahl gnr 84 bnr 45. Forutsetningene i plan- og bygningslovens § 19 for å gi dispensasjon foreligger ikke.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget - 17.11.2015

Behandling:

Representanten Per Øivind Krog (SP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Representanten Per Øivind Krog sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon omfatter oppføring av nytt frittliggende anneks eller uthus ved fritidsbolig. Dispensasjonssøknaden er sendt på høring og når Fylkesmannens Miljøvern-avdeling fraråder dispensasjon, og saken fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 84 bnr 45 – Nordre Dypedal.
Tiltakshavere: Per Aarnes, Skalltvedtveien 57, 3475 Sætre.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon mottatt 21.09.2015 fra for oppføring av nytt hytteanneks eller uthus i LNF område/100 m sonen langs Øymarksjøen. Tiltaket er ved en hovedbygning som benyttes og er registrert som fritidsbolig på ett tidligere småbruk. Hvis det ikke er mulig med ett anneks er det ønskelig med ett uthus.

Det foreligger søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak. Anneks til beboelse er ikke unntatt søknadsplikten ihht saksbehandlingsforskriften.

Eiendommen befinner seg ved Øymarksjøen ved Haldenvassdraget i et område med flere hytter og fylkesvei. Den er beliggende relativt høyt over vannet, og inntil offentlig vei.

Hovedbygningen som i dag er registrert som fritidsbolig er Sefrak-registrert med rød trekant og benevnt 0119 11. I tillegg er det stabbur og uthus på eiendommen, disse er ikke sefrak registrert.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF sone (landbruk-, natur- og friluftsområde) med byggeforbud og eiendommen er i 100 m sonen langs vann. Tilbygg på fritidsboliger er ikke tillatt, dette evt etter gyldig dispensasjon.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra de generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse i kommuneplanen som sier at det er tillatt med en hytte og ett uthus pr tomt. Bruksareal kan totalt ikke overstige 95 m². Bebyggelsen skal være i en etasje.

Dispensasjonssøknad:

Det foreligger søknad om dispensasjon mottatt 21. september 2015, for å bygge en frittstående bygning på 15 m² på gnr 84 bnr 45. Det oppgis at eiendommen var ett småbruk under Aarnæs rundt 1850, låven ble revet i 1976. Plassen har i dag hovedhus, uthus og stabbur med tilsammen 97 m² bruksareal. Eiendommen er på 2 629 m².

Dispensasjonssøknaden angir at tiltaket gjensker inntrykket av ett tun når nytt bygg på 15 m² oppføres på den sørvestre delen av eiendommen. Nybygget blir for oppbevaring av hagemøbler og redskap. Eksisterende hovedhus er relativt lite på 58 m². Ved bruk av begge familier vil nybygget frigjøre stabburet til annen bruk.

Søknaden angir to alternativer, tilbygg på uthus eller tilbygg på hovedhus. Ett frittliggende bygg gir en tunfølelse. Tilbygg på hovedhuset er uønsket pga at det er Sefrak registrert.

Det oppgis 73 m avstand til vannkant Øymarksjøen. Høydekvote er ca 30 m. Nybygget vil bli samme farge som hovedhuset og tomteutnyttningen blir på 4,3 %. Søker/tiltakshaver kan ikke se at det lille nybygget berører allmenne interesser. Tiltaket vil være til stor nytte og glede for de to familier som eier stedet og vil muliggjøre mer bruk.

Det er varslet naboer og det foreligger samtykke.

Lokal vernemyndighet i kommunen sier at det er uheldig å bygge på det gamle våningshuset som er Sefrak registrert.

Saken er sendt på høring 12.10.2015 og det foreligger svar fra Miljøvern avdelingen Fylkesmannen i Østfold, ref 2015/6841 datert 12.10.2015, og de fraråder en dispensasjon. Deres vurderinger er bla at de er skeptiske til en ny bygning i 100 metersbeltet. Dette fører til økt nedbygging og privatisering av strandsonene, som igjen kan bidra til å redusere allmennhetens interesser. En reduksjon og samling av bebyggelsen kan bidra til å forbedre allmennhetens interesser.

Det er allerede tre bygninger på eiendommen og de kan ikke se at en ny bygning kan forbedre allmennhetens interesser. En dispensasjon i dette tilfelle kan også medføre en uheldig presedens med hensyn til behandling av lignende saker i fremtiden.

Det foreligger ved utsendelsen ikke svar fra Østfold Fylkeskommune. Ihht tidligere dispensasjonssaker vil det kun foreligge svar fra kulturminneseksjonen vedr kulturminner i grunnen.

Vurdering:

Administrasjonens praksis har tidligere vært å være restriktive til nye anneks ved fritidsboliger, og til å overskride 95 m² bruksareal totalt i 100 m sonen.

Andre forhold i saken er at tiltaket er på et tidligere småbruk, og ved et sefrak registrert eldre bolighus som det kan være uheldig å endre med ett nytt tilbygg. Området der nybygget ønskes oppført blir lite synlig fra Øymarksjøen.

Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19 sier blant annet det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen bør ikke dispensere hvis en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Fylkesmannens Miljøvernnavdeling fraråder en dispensasjon, og forslaget for politisk behandling blir dermed at det ikke gis dispensasjon.

Kommuneplanen har ett generelt byggeforbud i LNF 4 områder, og anneks er ikke tillatt ihht bestemmelsene. Tilbygg og nybygg er ikke tillatt i 100 m sonen. Bestemmelsene tillater kun 95 m² bruksareal i 100 m sonen. Nybygg på 15 m² med 97 m² eksisterende bebyggelse gir 112 m² bruksareal. Tiltaket er dermed i strid med flere bestemmelser, og det kan da være kan dermed være uheldig å gi dispensasjon.

Eiendommen er ett tidligere småbruk og har fra før flere bygninger. Dette er vanlig for mange eiendommer, og når bygningene er endret til fritidsbolig er det ikke tillatt med utvidelser. Sefrak registrert hovedbygg som med fordel kan beholdes uten nye tilbygg pgs lokale kultur historiske verdier, anses ikke tilstrekkelig for å dispensere for flere enn to bygninger totalt.

Presedensvirkningen er avgjørende i høringsuttalelsen og for forslaget til vedtak. Ved en dispensasjon for nytt anneks og ett øket bruksareal som allerede er mer enn det som er tillatt for fritidsbebyggelse i uregulerte LNF områder, vil byggeforbudet og bestemmelsene til arealdelen reduseres i virkning og det kan det generelt bli enklere å få dispensasjon.

Konklusjon:

Det kan ikke gis dispensasjon for nytt frittliggende anneks eller uthus, dette i forhold til plan og bygningslovens § 19. Administrasjonen anbefaler at fylkesmannens råd følges.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon mottatt 21.09.2015 med vedlegg.

Høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen dat. 12.10.2015 ref 2015/6841 421.3 oma.

Kommuneplan kartutsnitt.



Søknad om riving av våningshus på landbrukseiendom. Gnr 59 bnr 8 - Vestre Rakkestad.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
56/15	Plan- og miljøutvalget	01.12.2015

Rådmannens forslag til vedtak :

Søknad om tiltak for riving av eldre våningshus på gårdstun, på gnr 59 bnr 8 Rakkestad Vestre datert 25.10.2015, avslås pga kulturhistoriske verdier. Det vises til fylkeskonservatorens uttalelse i saken.

Sammendrag:

Søknad om riving av ett eldre våningshus på gårdstunet Vestre Rakkestad fremmes for Plan- og miljøutvalget med forslag om at søknaden avslås.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 59 bnr 8 – Rakkestad Vestre.
Tiltakshaver: Stig Arild Ysterud, Kroksundveien 1441, 1870 Ørje.

Søknad om riving datert 25.10.2015 gjelder riving/fjerning av boligbygning på gårdstun på landbrukseiendom.

Eiendommen Rakkestad Vestre på 476,8 daa består av tre teiger, og gårdstunet befinner seg på den søndre som har dyrket mark. De to andre parsellene er skog. Gårdstunet består av 4 bygninger, 2 bolighus, driftsbygning og ett uthus. Gårdstunet befinner seg inntil to andre gårdstun, Rakkestad nordre og Rakkestad østre.

Bygningen som søkes fjernet er et våningshus i 2 etasjer med kjeller under. Det er i sveitserstil og er hvitmalt. Bygget er Sefrak registrert med rød markering. Henvvisning er 0119 12 22, og tidfesting er 1800-1824. Eldste del kan være fra 1700 tallet. Det er registrert to påbygg.

Bygningen som ønsket rivet er målt på kart til ca 10 x 16 m, med tilbygg i øst i tillegg, dvs den har ett bebygd areal på ca 170 m². Bruksarealet i 1 og 2 etg. antas til ca 240 m², i tillegg er det kjeller under.

Det er ønske om å bygge nytt bolighus, og det er lite plass på gårdstunet hvis det ikke bygges på dyrket mark. Det er ikke funnet noen god løsning på å bygge nytt, uten å rive det gamle.

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

Kommunal landbruksmyndighet har ingen innvendinger til oppføring av nytt våningshus etter riving av det gamle på denne eiendommen.

Det er ikke sendt nabovarsel for riving.

(Før eventuell rivingstillatelse må det sendes inn kvittering av nabovarsel som viser at eier av de to tilgrensende eiendommer er riktig varslet.)

Bygningen er registrert i sefrak med rød trekant. Henvisnings nr er 0119 12 22 og med benevnelse veststue med tidfesting 1800-1824. Den eldste delen kan være fra 1700 tallet. Det er registrert to tilbygg.

Fylkeskonservatoren i Østfold ref 2015/16538 sier i sin uttalelse 29.09.2015 at de vil gå sterkt imot en riving. De mener det er fullt mulig å sette bygningen i stand, med utgangspunkt i fotografi fra 1950. Fylkeskonservatoren sier at bildet viser hvilken utrolig fin bygning dette har vært og at bare å skifte vinduer til krysspostvinduer, skulle gjøre veldig mye for bygningen.

Uttalelsen inneholder en detaljert beskrivelse av bygningen både gamle bygningsdeler og byggets historie og ombygging. Bygget ble trolig bygget om til sveitserstil i slutten av 1800 tallet og fikk enkle krysspostvinduer. Originale kottvinduer på framsiden og ved gavlene er igjen. Inngangspartiet var en åpen to-etasjes veranda med fine detaljer. Det var dobbel vindussetning på hver side av inngangspartiet. Det kan være mye gammelt igjen i bygningen bla kledning på baksiden og under ny.

Lokal kommunal myndighet for eldre bygninger Reni Braarud slutter seg til Fylkeskonservatorens uttalelse.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak for riving fra hjemmelshaver Stig Arild Ysterud. (Ved evt rivingstillatelse må det sendes inn søknad om ansvarsrett og avfallsplan.)

Vurdering:

Fylkeskonservatorens vurdering legges til grunn for forslag til vedtak. De går sterkt imot riving og mener at det er mulig å sette bygningen i stand.

Fylkeskonservatoren sier at bygningen har vært utrolig fin og viser til fotografi fra 1950.

En rehabilitering og endring av fasaden til en enhetlig eldre stil vil bevare noe av den lokale kulturarven. Dette er derfor en bedre løsning enn å rive og bygge nytt. Søknad om fasadeforandring og evt hovedombygging må sendes inn og være godkjent av kommunen før byggearbeider kan igangsettes.

Kommunen har imidlertid forståelse for ønsket om å rive bygget til fordel for et nytt. Det er få alternative plasseringer på tunet for et nytt bygg. Det gamle anses å være i dårlig stand og vil påføre eieren store vedlikeholdskostnader om det skal stå i tillegg til at det bygges nytt annet sted. Med utgangspunkt i fylkeskonservatorens uttalelse vil en likevel anbefale at søker vurderer muligheten for å restaurere bygget, eller i det minste ta vare på deler av det.

Konklusjon:

Søknad om riving av eldre sefrak registrert våningshus avslås, den anses å ha kulturhistoriske verdier som bør tas vare på.

Vedlegg:

Søknad om tiltak for riving av våningshus

Uttalelse fra Fylkeskonservatoren til riving av Sefrak registrert bygg.