



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 23.08.2016

Tidspunkt: 17:00 – 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 40/16	16/444	Godkjenning av protokoll
PS 41/16	16/444	Delegerte saker
PS 42/16	13/129	Klage fra Statens vegvesen på dispensasjon fra regulert byggegrense den 14.06.2016 sak 34/16. Gnr 90 bnr 1 - Trollund.
PS 43/16	16/213	Søknad om fradeling av to nye tomter ved Viken etter mottak av nabomerknader. Gnr 122 bnr 1 - Viken.
PS 44/16	16/337	Søknad om dispensasjon for oppføring av av en mindre driftsbygning i Nebba. Gnr 120 bnr 12 - Klokkerneset.
PS 45/16	16/350	Deling av driftsenheten Kirkeng G.nr/B.nr:34/2 og Ulfsby Nordre: G.nr/B.nr:4/21
PS 46/16	16/379	Søknad om dispensasjon for tilbygg av fritidsbolig ved Ledengstjern. Gnr. 115 bnr. 1 fnr. 2.

PS 47/16 16/437

Søknad om oppføring av ny større garasje/uthus på boligeiendom i LNF 3 område - Buer Nordre Gnr. 115 bnr. 1

Terje Nilsen
leder

Vidar Østenby
utviklingsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 40/16	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 23.08.2016
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan – og miljøutvalget 14.06.16 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
41/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016

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			
11/215	09.05.2016	DS 43/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 42/1
Granli Rør				
Utslippstillatelse for tilkobling av utslagsvask fra bryggerhus - Gravveien 97, Grav, Gnr. 42 bnr. 2				
16/329	08.06.2016	DS 54/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 110/14
Nils Klund				
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av ny garasje ved bolighus. Gnr. 110 bnr. 14 - Huset.				
14/64	08.06.2016	DS 55/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 122/9
Bjørn Robert Havaas				
Melding om delegert vedtak - Endring av gitt tillatelse for ny fritidsbolig - Viken Gnr. 122 bnr. 9				
16/261	14.06.2016	DS 56/16	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 117/32
Marker Anlegg AS				
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, fritidsbolig - Hyggebo, Skjærvikveien 156, Gnr. 117 bnr. 32				
16/301	15.06.2016	DS 57/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 97/7
Eva Fog				
Delegert vedtak etter § 20.1 - Ombygging og utvidelse av våningshus - Gjølsjødegård Gnr. 97 bnr. 7				
16/316	16.06.2016	DS 58/16	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/3/4
Lene Gunneng Heer				
Melding om delegert vedtak - Fradeling av festetomt til ny grunneiendom bebygd med fritidsbolig. Gnr. 128 bnr. 3 fnr. 4 - Gunneng Nordre.				
16/46	21.06.2016	DS 59/16	RÅD/KUL/ELSSVE	C85
Melding om delegert vedtak - Søknad om tilskudd til kulturformål				

16/262 21.06.2016 DS 60/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 117/31

Marker Anlegg AS

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, fritidsbolig - Skjærvikveien 160, Gnr. 117 bnr. 31

16/366 22.06.2016 DS 61/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 83/12

Pål Gangnes

Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr 83 bnr 12 - Lillebo.

16/374 22.06.2016 DS 62/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 84/33

Lisbeth Herland

Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr 84 bnr 33 - Lillehaugen.

16/298 23.06.2016 DS 63/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 108/2

Øyvind Bjerke

Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Slorebyveien 285, Gnr.108 Bnr.2 - Sloreby

16/194 23.06.2016 DS 64/16 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -

Østre Bredemosevei

Gjermund Øistad

Melding om delegert vedtak - Søknad om bygging av landbruksvei Klasse 7- Østre Bredemosevei Gnr. 110 bnr. 2 i Marker Kommune. Gjermund Øistad

16/238 23.06.2016 DS 65/16 RÅD/PM/KJEBUR GBNR VEIARKIV -

Roaveien

Arild Engsødegård

Melding om delegert vedtak - Søknad om bygging av landbruksvei Klasse 7 - Roaveien Gnr. 118 bnr. 53 i Marker kommune. Arild Engsødegård

16/252 27.06.2016 DS 66/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/69

Kjell-Arne Krog

Melding om delegert vedtak - Tillatelse til tiltak for oppføring av ny garasje ved bolig. Gnr 90 bnr 69 - Mon.

16/319 27.06.2016 DS 67/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 101/27

Finn H. Labråten

Melding om delegert vedtak - Tillatelse til tiltak for oppføring av ny garasje/lager ved bolig. Gnr 101 bnr 27 - Rognås.

14/233 28.06.2016 DS 68/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 117/4
Granli Rør
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak felles avløpsanlegg, Gnr. 117 bnr. 4, Engsrød og Gnr.117, Bnr.26, Furuli

14/184 28.06.2016 DS 69/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 128/5
Øyvind Bjerke
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, hovedbolig og bryggerhus, Gunneng Søndre Gnr. 128 bnr. 5

14/242 30.06.2016 DS 70/16 RÅD/PM/GROGAA GBNR 123/1
Odin Miljø A/S
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, Solerød, Gnr.123 Bnr.1 Vikenveien 123 og Vikenveien 125

16/315 01.07.2016 DS 71/16 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 115/1
Petter Buer
Melding om delegert vedtak - Fradeling - Buerveien 457 Gnr.115 bnr.1

16/386 01.07.2016 DS 72/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 101/3
Thor Arve Granli
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av driftsbygning/fjøs. Gnr 101 bnr 3 - Kasbohagen.

16/187 01.07.2016 DS 73/16 RÅD/PM/OLEIDE GBNR 43/7
Anne H og Arne Østby
Melding om delegert vedtak - Konesjon - Vestre Rødenesveien 1074 Gnr.43 Bnr.1

16/320 13.07.2016 DS 74/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 90/166
Jan-Mikael Syversen
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av garasje i Markveien 26 Gnr. 90 bnr.

15/425 18.07.2016 DS 75/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR
94/241
Tommy Rambøl
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av garasje ved bolighus i Tyttebærstien 24. Gnr. 94 bnr. 225 - Tomt 40 i Krogstadfeltet.

16/149 01.08.2016 DS 76/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 84/20,28

Svein Erik Andersen

Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på fritidsbolig. Gnr. 84 bnr. 20 og 28 - Solvik.

16/268 08.08.2016 DS 77/16 RÅD/PM/FINLIN GBNR 3/18

Odd og Reidun Berget

Melding om delegert vedtak - Søknad om deling av bebygd boligeiendom. Gnr 3 bnr 18 - Sandmo.



Klage fra Statens vegvesen på dispensasjon fra regulert byggegrense den 14.06.2016 sak 34/16. Gnr 90 bnr 1 - Trollsund.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
42/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage fra Statens vegvesen på vedtak i sak 24/16 den 14.06.16, dispensasjon fra regulert byggegrense på gnr 90 bnr 1 Trollsund, fremmes for Plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak.

Sammendrag:

Det er mottatt en klage fra Statens Vegvesen på en dispensasjon fra regulert byggegrense mot E-18 i Ørje. Det ble etter søknad gitt dispensasjon for plassering av nytt bolighus 25 m fra veimidt i stedet for 30 m som reguleringsplan viser. Når tidligere vedtak ikke var ihht administrasjonens forslag fremmes klagen for Plan- og miljøutvalget uten forslag til vedtak.

Bakgrunn:

Eiendom: Gnr 90 bnr 1 – Trollsund.
Tiltakshaver: Pål Martinsen, 1870 Ørje
Klager: Statens vegvesen

Tiltaket omfatter dispensasjon fra regulert byggegrense langs E-18 i Ørje for plassering av nytt bolighus i område regulert til boligformål. Eiendommen Trollsund 90/1 befinner seg nordvest i Ørje og nord for Storgata ved gamle Nesveien.

Søkers begrunnelse er at ett nybygg vil kunne ligge godt i terrenget samtidig med at det gir en god utsikt over Rødenessjøen. Ved 30 m byggegrense vil nybygget virke høyere i terrenget. Fjellveggen er ca 12 m høy, og både støymessig og visuell skjerming fra E-18 blir ivaretatt på en forskriftsmessig og god måte.

Det er ikke varslet naboer.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Ørje sentrum/E-18 1985, og av ny regulering av ny E-18 Ørje-Grensen 2015. Området er byggeområde for bolig (gul farge). Det er ikke fastsatt noen ny byggegrense for ny E-18, dette vil trolig bli vurdert senere, men dette er ikke kjent for kommunen. Byggegrensen i reguleringsplan fra 1985 er det byggegrense på 30 m målt fra veimidten, og dette er ved behandlingen gjeldende byggegrense.

Dispensasjonssøknaden er tidligere oversendt Statens Vegvesen og de har i skriv datert 29.01.2016 ref 15/249726 uttalt at de ikke kan akseptere en lavere byggegrense enn det gjeldende reguleringsplan for E-18 gjennom Ørje viser. Det sies i uttalelsen at boligtomten ligger ca 12 m høyere enn E-18 og at ihht støyanalyser vil bolighus i 25 m avstand bli i rød og gul støysone, og ved 30 m i gul støysone.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget den 14.06.2016 sak 34/16:

Det gis dispensasjon fra byggegrensen som omsøkt i søknad datert 11.11.2015 for å plassere nytt bolighus på gnr 90 bnr 1 Trollsund.

Plassering av bygningen som omsøkt får en bedre beliggenhet i terrenget. Trekket bygningen utenfor regulert byggegrense vil bygningen ruve høyere i terrenget, synlig for omkringliggende boliger.

Det settes som forutsetning at søker gjennomfører tilstrekkelig byggetekniske tiltak for å forebygge støy fra E18 etter gjeldende støykrav, som søker må koste selv.

Søknad om tiltak må forelegges utvalget til behandling. Bygget skal tilpasses terrenget slik at det blir minst mulig fremtredende i landskapet.

Kommunen ga etter ønske forlenget klagefrist til 12 august

Det ble mottatt en klage datert 12. august fra Statens Vegvesen og denne er vedlagt. Det klages på dispensasjon og denne omfatter i hovedsak støy, støykrav, virkninger av for mye støy og mer helsemessige konsekvenser. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Vegvesenet mener at pågående veiprojekt og framtidige utvidelser/tiltak vil kunne bli hindret av en ny bolig så nær E-18.

Den vanlige 50 m avstandskravet ihht veiloven nevnes i klagen, og det sies i klagen at de ikke anser at bygget blir mindre ruvende når det plasseres nærmere veien

Statens vegvesen ber tilslutt om utsatt iverksettelse av dispensasjonsvedtaket i tråd med forvaltningslovens § 42.

Vurdering:

Administrasjonen overlater til Plan og miljøutvalget å vurdere innholdet i klagen som er vedlagt.

Konklusjon:

Klage fra Statens vegvesen på vedtak i Plan- og miljøutvalget sak 34/16 fremmes uten forslag til vedtak.

Vedlegg:

Klage fra Statens Vegvesen datert 12.08.2016 ref 15/249726.



Søknad om fradeling av to nye tomter ved Viken etter mottak av nabomerknader. Gnr 122 bnr 1 - Viken.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
43/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016

Rådmannens forslag til vedtak :

Nabomerknader til tidligere vedtak i Plan- og miljøutvalget 18.05.2016 i sak 28/16 tas til følge og det tillates ikke fradelt ny tomt på odden nord for gnr 112 bnr 6 som omsøkt.

Det tillates fradelt ei ny tomt i vest og det gis dispensasjon for delvis plassering i 100 m sone.

- Bygning på tomten må plasseres minst 17 m fra nordenden av odden på tomten.
- Det må sendes inn søknad om omdisponering av dyrket mark for de deler av tomten som befinner seg på slike arealer.
- Det tillates ikke oppført gjerder eller stengsler som hindrer allmennhetens ferdsel langs vannet på den nye tomten.
- Bygging av bilvei til tomten er søknadspliktig tiltak.

Det må sendes nytt nabovarsel for større endringer av tomteplasseringen.

Området på odden legges inn som friområde i kommuneplan og i framtidig reguleringsplan.

Plan- og miljøutvalget stiller seg positive til en adkomststi og bru/flyteanordning til Vikenøya, og dette behandles videre som en egen sak. Det må sendes nabovarsel for dette tiltaket og rettighetene fra grunneier må sikres, og en skriftlig avtale for dette må sendes inn til kommunen.

Delingstillatelse og videre oppmåling og matrikulering utføres administrativt. Adkomst og vannforsyning må være dokumentert sikret før delingstillatelse gis.

Det er vanlig 3 ukers klagefrist på vedtaket for partene i saken.

Det nedlegges nytt midlertidig forbud i inntil 2 år ihht § 13-1 i plan- og bygningsloven, dette for tiltak som kan vanskeliggjøre planlegging for gnr 122 bnr 1 Viken.

Sammendrag:

Det er mottatt nabomerknader etter utført nabovarsel til fradeling av to nye hyttetomter ved Viken og Stora Le. Plan og miljøutvalget har tidligere godkjent fradeling og administrasjonen

har krevd nabovarsel. Det foreligger merknader fra en nabo og saken fremmes derfor for ny behandling.

Saken fremmes på nytt for plan og miljøutvalget med forslag om at tomten på odden ikke godkjennes, dette på bakgrunn av nabomerknader. Den vestre tomten inne i Vikstjernet godkjennes under forutsetning at bygningen på tomten plasseres lengst mulig fra vannet.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 122 bnr 1 – Viken.
Søker/tiltakshaver: Per Kristian Låche, Vikenveien 316, 1870 Ørje.

Kommunen har til behandling søknad om fradeling av to hyttetomter ved Viken. Plasseringen er en ved sørkanten til Vikstjernet sør for Vikenøya, og en på odden mot Viksøya.

Det foreligger merknader fra eier av gnr 122 bnr 6 og denne sier bla at det er den ene nye tomten på odden i nord det er innsigelser i mot, området er benyttet til bading og fiske, og er definert som ett friluftsområde.

Tidligere vedtak i Plan- og miljøutvalget - 18.05.2016 sak 28/16

Det gis tillatelse til fradeling som omsøkt. Søker har allerede ventet i fire år på ferdigstilling av kommuneplanen, og det vil være urimelig å utsette behandlingen ytterligere. Videre fradeling vil kreve reguleringsplan på eiendommen.

Tiltaket må nabovarsles og det tas forbehold om at det ikke innkommer merknader/protester.

Vedtaket var ikke ihht til forslaget fra administrasjonen.

Planstatus:

Området er byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og hele viken er uregulert. Lengst vest til den vestre tomten er noe LNF/100 m sone i kommuneplan. Det foreligger ett forslag til reguleringsplan som ikke er ferdig og tatt til behandling i påvente av ny kommuneplan og ønske om bla mer parkeringsareal. Ifølge kommunens opplysninger er de to nye omsøkte tomtene med i planforslaget

Disposisjonsplan (1969-71) som viser hytter plassert ca 50 m fra vannet. På et eldre planforslag vises kun de to eksisterende naboeiendommene, og en tidligere behandling i 1969 sier at 2 tomter ligger for nære vannet og at det er tilbørlig hensyn til friområder og adkomst til vannet. Administrasjonen anser at dette er de to tomtene som er behandlet samtidig med de på Vikenøya.

Nabovarsel, og merknader:

Det er sendt nabovarsel til de to nærmeste hyttene gnr 122 bnr 6 og gnr 122 bnr 7 og det foreligger merknader fra eiere av 122/6 som er den nordre eiendommen og som grenser til begge de to nye tomtene. Lars P. og Thorbjørg Krog, og Jan Amund og Anne-Marie Krog sier

i sin innsigelse mottatt 21.06.16 at det er spesielt hyttetomt i nord de har innsigelser imot. Dette området er og har vært definert som friluftareal, og blir benyttet til bading, fiske og rekreasjon.

Odden er den eneste naturlige plassen også med tilgang for andre. Innsigelse sier at disposisjonsplanen fra 1971 må legges til grunn og at hytter på fastlandet må ligge 50 m fra vannet. Det vises også til Fylkesmannens behandling og § 1-8 i plan og bygningsloven. En adkomst vei til ny tomt og hytte vil bli i bratt terreng og ved Vikstjernet. Denne skjemmende naturinngrep. De viser også til tidligere innsendt skriv til oppstart av reguleringsplan for Viken, og de sier at denne burde vært gjort kjent for Plan og miljøutvalget, og at utvalget burde ha undersøkt konsekvensene. De sier til slutt at konsekvensene blir for store, og gir svekket bruksmulighet og redusert verdi på eiendommen, og de ber utvalget foreta en befarings.

Det er senere supplert med ett nytt brev fra Jan A. Krog hvor det i tillegg protesteres mot å bygge ny hytte på odden, den er en naturperle.

Etter ønske fra søker og grunneier Per Kr. Låche har Krog sendt inn en skriftlig bekreftelse på at de ikke har innsigelser på den vestre tomten og krever nytt nabovarsel for bygging av vei.

Det foreligger ett skriv fra Viken hytteforening datert 9 juli 2016 ved Ronny Sørensen og dette vedlegges. Denne omfatter adkomst og bru til Vikenøya for de som har hytter der. Dette ønskes klargjort i forbindelse med behandlingen av de to tomtene.

Søknad om leder, flyteanordning foreligger i sak 16/432. Denne er vedlagt kart som viser sti og flytebru. Denne er til bruk om vinteren når det ikke er mulig å kjøre med båt. Det er ikke sendt nabovarsel for dette tiltaket. Søknad om flytebrygge og gangsti er ikke sendt på høring og det er ikke søkt om dispensasjon. Dette behandles videre som en egen sak. Administrasjonen foreslår at kommunen stiller seg positive til tiltaket som sikrer adkomsten til Vikenøya. Det må sendes nabovarsel for dette tiltaket og rettighetene fra grunneier må sikres, og en skriftlig avtale for dette må sendes inn til kommunen.

Det er ikke mottatt skriftlig tilsvare på nabomerknadene fra eier og tiltakshaver Per Kr Låche, men overfor kommunen er det muntlig bekreftet at tomten på odden fjernes, men at det fortsatt er ønske om to tomter. Det finnes noen aktuelle plasseringer lenger sør, men den vest for hyttene på odden opprettholdes trolig som omsøkt, mulig noe større i øst. Ytterligere en tomt må vedtas av Plan- og miljøutvalget.

Grunneier kjente ikke til søknad om anlegg av flytebrygge og sti til Vikenøya og ber om at tiltakshaver for dette, Viken hytteforening, innhenter tillatelse fra grunneier. Rettigheter for sti/adkomst og bru/brygge må også sikres.

Kommunen behandler dette videre som en egen sak, når det foreligger skriftlig dokumentasjon fra grunneier.

Tiltakshaver, nabo mer merknader og andre med rettslige klageinteresser har 3 ukers klagefrist på vedtaket.

Befaring:

Administrasjonen anbefaler at Plan og miljøutvalget avholder en befaring på stedet med alle partene før saken behandles.

Til tidligere sak hvor det samtidig med dispensasjon for ny tomt gnr 122 bnr 9 ble nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i 2012, forelå følgende uttalelser:

Miljøvernavdelingen sa i sin uttalelse datert 02.12.2011, ref. 2011/8631 423.1 OMA, bla. at det ihht gjeldende bestemmelser ikke er nødvendig med dispensasjon eller krav til regulering for det omsøkte tiltaket.

De sa videre at de anser det som uheldig at kommuneplanen tillater nye hytter i 100 m sonen, i uregulerte områder. De anbefaler kommunen å vurdere midlertidig forbud mot tiltak (pbl § 13-1) inntil dette løses ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Plan- og miljøseksjonen i Østfold Fylkeskommunen sa at de anser det som uheldig på sikt om vassdragslandskapet på stedet bygges ytterligere ned, og ber kommunen vurdere området på nytt ved neste rullering av kommuneplanen. De anbefaler ny bebyggelse trukket så langt fra vannet som mulig, og at den må ha en naturtilpasset farge og materialbruk. Det bør bevares vegetasjon rundt ny bebyggelse for å redusere i vassdragslandskapet. Det er naturverdier og viktige naturtype av naturbeitemark/slåttemark som innehar sjeldne botaniske verdier.

Fylkeskonservatoren hadde ingen merknader, men minner om den vanlige varslingsplikten.

Statens Vegvesen sa i svar datert 25.11.2011 ref. 2011/1728 at tiltaket ikke er av betydning for deres del, men råder til en praksis som er håndterbar i ettertid og ikke skaper presedens.

Det er ikke innhentet nye uttalelser og juridisk avdeling hos Fylkesmannen er kontaktet og anser at det i dette tilfelle kan nedlegges nytt midlertidig forbud pga ny søknad om to nye hyttetomter.

Vurdering:

Kommunen anser at nabo med merknader vil bli berørt av ny hytte på odden, og det er sannsynlig at de har forventet at området skal forbli ubebygget, dette i forhold til vedtak når deres tomt ble godkjent fradelt, disposisjonsplan og etterfølgende lovendringer.

Når nabo har fraskrevet seg å klage på den vestre tomten i sørkanten på Vikstjernet under forutsetning av odden forblir ett friområde, og eier og tiltakshaver kan fjerne denne fra søknaden, bør kommune etterfølge dette og tillate kun den vestre tomten.

Plan og miljøutvalget må selv ta stilling til om de vil tillate ytterligere en tomt plassert ett annet sted.

Administrasjonens vurdering er også at pbl § 29-2 ikke etterfølges, når ett nybygg på dette stedet gir ett dårlig visuelt inntrykk. Odden anses å ha gode kvaliteter som bør tas vare på og det er ett relativt lite område som er egnet for plassering av hytte.

Området anses å kunne ha bruk for også andre brukere enn de to nærmeste hyttene, og bla som adkomst til Viken øya. Området har god sikt mot øst over Stora Le, og det er trolig en del båttrafikk gjennom sundet selv om det er ett grunt skjær.

Administrasjonen tidligere vurderinger opprettholdes:

Kommunen anser at det fortsatt er uklart om det blir utarbeidet ny reguleringsplan og hvordan denne evt. blir og hvilke områder den omfatter. Flere nye hytter i strandsonen er uheldig i forhold til miljøet lokalt og allmenne interesser. Den tidligere disposisjonsplanen for området er etterfulgt for mange hytter lenger sør på Viken som ligger ca 50 m fra vannet.

For å unngå at en evt framtidig reguleringsplan ikke får reduserte muligheter til friområder, bevare strandsoner, opprettholde visuelle kvaliteter og miljø, bør det fastsettes ett nytt midlertidig forbud mot fradeling og oppføring av nye hytter.

Oppmåling av eksisterende tomter, festetomter (punktfester i kart) og rullering av kommuneplanen må være utført før reguleringen er avklart eller søknad om tiltak for nye bygg og tomter behandles. Tilbygg, fasadeforandring, bod/uthus, vil i utgangspunktet ikke omfattes av forbudet.

Det er usikkert når kommuneplan er rullert og når alle eksisterende tomter er ferdig oppmålt med riktige grenser, og 1 år kan bli for liten tid. Forbudets varighet fastsettes derfor til 2 år med mulig forlengelse, og når plansituasjonen er avklart oppheves forbudet.

Konklusjon:

Ny tomt på odden tillates ikke og nabos merknader tas til følge. En tomt den vestre godkjennes under angitte vilkår og det gis dispensasjon for noe plassering inn i 100 m sonen i sørvest. Videre behandling av fradeling foretas av administrasjonen.

Anlegg av flytebrygge/leder som adkomst til Vikenøya behandles som en egen sak.

Det nedlegges nytt midlertidig forbud i inntil 2 år ihht § 13-1 i plan- og bygningsloven, dette for tiltak som kan vanskeliggjøre planlegging for gnr 122 bnr 1 Viken.

Vedlegg:

Nabomerknader fra eier av gnr 122 bnr 6. 3 stk, en datert 21.06.2016, en 29.06.2016 og en 08.08.2016.

Merknader fra Viken hytteforening v/ Ronny Sørensen 27.07.2016
Søknad om leder, flyteanordning fra Viken hytteforening 02.08.2016.



Søknad om dispensasjon for oppføring av en mindre driftsbygning i Nebba. Gnr 120 bnr 12 - Klokkerneset.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
44/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra spesialområde vegetasjonsvern/byggeforbudet i 100 m sonen for en mindre driftsbygning på gnr 120 bnr 12 Klokkernebbba, avslås med hjemmel i plan og bygningslovens § 19.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra Bebyggelsesplan for Nebba for å oppføre ny mindre driftsbygning, plassert i spesialområde vegetasjonsvern og 100 m sone uten bebyggelse. Søknaden fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon, dette ihht Miljøvernavdelingens uttalelse.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 120 bnr 12 Klokkerneset.
Tiltakshaver: Gerhard Dahl, 1524 Moss.
Søker: Bernt Bekke Arkitekter AS, 1851 Mysen.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 30.05.2016 fra Bernt Bekke Arkitekter som på vegne av Inger Åse og Gerhard Dahl søker om dispensasjon for å plassere en ny mindre driftsbygning for deres landbrukseiendom i 100 m sonen langs Store Lee. Nybygget blir 65 m fra Store Le.

Tiltaket omfattes av bebyggelsesplan for Nebba (2004) og i dette område viser planen ei ny hyttetomt 1 H, og skravert sone mot vannet. Eksisterende skogsbilvei befinner seg fra før inn i sonen og nybygget søkes plassert ved snuplassen og ved sti/adkomst til tiltakshavers eksisterende fritidsbolig ved vannet.

Fellesbestemmelsene punkt 2.1 sier at minsteavstand fra bebyggelse til vann, sjø, tjern eller våtmark skal være minst 100 meter. Bebyggelsen skal plasseres så skånsomt som mulig i terrenget.

Spesialområde for vegetasjonsvern punkt 4.3 er 100 m sone, og bestemmelsene sier bla at det ikke kan påføres landskapsmessige inngrep og det settes krav til trær og vegetasjon.

Tiltaket omfatter en driftsbygning på 42 m² som blir til utstyr og maskiner for skogbruk, planting og avvirkning. Landbrukseiendommen er på ca 100 daa og har både trase for hovedledning (strømforsyning) og vegetasjonsvernsbelte.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Søknad om dispensasjon datert 30.05.2016 sier bla at familien Dahl har behov for en driftsbygning til kombinert verksted og garasje/lager på sin eiendom i Nebba. Bygget beskrives og plasseringen er i enden av snuplass godkjent av kommunen. Tiltakshaver driver aktivt skogbruk med planting og avvirkning. Det er derfor ett behov for å ha lett tilgjengelig lagringsplass for en del maskiner og utstyr i driftsbygningen. Avstanden til vannet er 65 m og den blir skjernet av terrenget og nærmest ute av synet fra vannet.

Søknad om dispensasjon er sendt på høring ihht gjeldende rutiner til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Østfold Fylkeskommune.

Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen sier i sin uttalelse 05.08.2016 ref 2016/4850 421.3 SBE, at de sterkt fraråder en dispensasjon. Strandsonen langs Store Le er verdifull og av regional betydning. Dersom kommunen mener det er behov for en slik bygning av hensyn til skogbruket mener de denne bør plasseres minst 100 m fra vannet. Dersom kommunen innvilger dispensasjon vil de vurdere å påklage vedtaket. De ber om å få oversendt vedtaket i saken.

Østfold Fylkeskommune sier i sin uttalelse 01.08.2016 ref 100777/2016-2016/10445, at Fylkeskonservatoren ikke har merknader i saken. Det er ikke kjent kulturminner som blir berørt av tiltaket. De minner om den vanlige meldeplikten ved påtreff av kulturminner i grunnen.

Vurdering:

Kommuneadministrasjonen viser til 4 avsnitt i § 19-2 i Plan- og bygningsloven som sier at kommunen ikke bør dispensere når statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Saksbehandler og administrasjonen har vært på befaring og anser at omsøkt plassering er hensiktsmessig i forhold til vannet og for praktisk bruk. Den blir ikke synlig fra vannet, det er høyere terreng i vest mot vannet. Som driftsbygning er nybygget lite og gir like mye ett inntrykk av å være hytteuthus enn driftsbygning. Det er trolig at det blir kombinert bruk. Plasseringen er ved enden på en eksisterende skogsbilvei og denne er bygget før reguleringsplan. Snuplassen gir god plass for bil og tilhenger. En annen plassering med enn 100 m fra vannet har ikke samme fordeler og er mindre hensiktsmessig.

Regulert hyttetomt 1 H har ikke vei og tiltakshaver ønsker ikke å bebygge denne tomten med det nye bygget/driftsbygning.

Ved en dispensasjon kan det ihht søknaden settes krav til fjerning av en bod ved hytta, og evt andre tiltak og mindre byggverk. Tiltakshavers fritidsbolig befinner seg nærmere vannet og med god utsikt til Stora Le mot sør vest. Den er ca 30 m fra vannet og ca 8 m over vannet.

Selv om tiltaket ikke er direkte i tilknytning til hytta er dette ett forhold som har betydning i saken.

Skogssjef anser at eiendommen er for liten for at det er behov for en ny driftsbygning.

Saksbehandler anser eiendommen har en del ungskog og områder som med fordel kan tynnes og skjøttes så den får ett godt skogsmiljø og store naturverdier. Reguleringsbestemmelsene krever plukkhogst og bevaring av vegetasjon i strandlinja. Det er ikke tillatt å hogge reint. Det er vanskelig å dispensere fra en relativt ny plan og selv om det er få ulemper, og for tiltakshaver store fordeler, anses hensynet med 100 m sone og beltet med vegetasjonsvern å kunne bli vesentlig tilsidesatt.

Når Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen sterkt fraråder en dispensasjon fremmes søknaden med forslag om at det med hjemmel i § 19 ikke gis dispensasjon.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon fra regulert spesialområde vegetasjonsvern og 100 m sone langs Store Le for en mindre driftsbygning på gnr 120 bnr 12 avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19, hensynet med forbudssonen kan bli vesentlig tilsidesatt og det er ingen klare fordeler i forhold til ulempene ved en dispensasjon i dette området

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med kart og tegninger.
Oversiktskart med reguleringsplan og bestemmelser.
Uttalelse fra Miljøvernavdelingen
Uttalelse fra Østfold fylkeskommune



Deling av driftsenheten Kirkeng G.nr/B.nr:34/2 og Ulfsby Nordre: G.nr/B.nr:4/21

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
45/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det tillatelse til å dele driftsenheten Kirkeng, G.nr/B.nr:34/2 og Ulfsby Nordre, G.nr/B.nr: 4/21 i Marker kommune.

Vedtaket om deling begrunnes med at resultatet vil gi gode forsvarlige løsninger etter jordloven, hvor 34/2 ligger samlet på Kallak, mens Ulfsby Nordre, 4/21 ligger som en ren skogeiendom ved Ulfsby.

Bakgrunn:

Deling av driftsenheter 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).

Tor Jaavall og Reidun Fosby søker om deling av driftsenheten som består av Kirkeng, 34/2 og Ulfsby Nordre, 4/21 i Marker kommune. Driftsenheten består ihht gårdskart fra skog og landskap av totalt 5872 daa. Dette fordeler seg slik: Kirkeng, 34/2, består av 307 daa dyrket mark og 3832 daa skog og utmark. Ulfsby Nordre, 4/21 består totalt av 1733 daa skog og utmark.

Tor Jaavall og Reidun Fosby skriver i sin søknad at ingen arvinger ønsker å overta Kirkeng, men at arvinger på sikt ønsker å overta Ulfsby Nordre. Jaavall ønsker derfor å beholde Ulfsby Nordre og selge Kirkeng. Jaavall er skogbruksutdannet og har arbeidet i skogbruket i om lag 30-år. Eiendommen ligger i et område hvor Jaavall er vokst opp og han har tilknytning til eiendommen.

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. Jordlovens § 1 sier blant annet at arealressursene skal bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket.

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 samfunnsutviklingen 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 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.

Søkerne opplyser i sin søknad at de ønsker å selge Kirkeng, 34/2 som landbrukseiendom og beholde Ulfby Nordre, 4/21 som en ren skogbrukseiendom. Arealressursene på begge eiendommene vil etter en eventuell deling av driftsenheten fremdeles bli nytt til landbruk, samtidig som de utvikles til det forhåpentligvis beste for landbruket. Landbruksfaglig og landbrukspolitisk 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.

En deling av driftsenheten vil være en god løsning arronderingsmessig sett, da eiendommene ligger på hver sin side av Rødenessjøen. En kjøper av Kirkeng vil med arealressursene der kunne drive et aktivt landbruk på eiendommen. Ulfby Nordre er stor nok til at det kan drives aktivt skogbruk der. Det tilligger også jaktrettigheter til eiendommene.

Begge driftsenhetene vil etter en fradeling fremdeles ha godt med arealer igjen, som kan nyttes til eksempelvis på Kirkeng tradisjonelt jord- og skogbruk, og Ulfby Nordre som kan nyttes til skogbruk og jakt. Søknaden er heller ikke sett i et kortsiktig perspektiv, da dette er ønske fra nåværende og neste generasjons eiere av driftsenheten.

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.

I dette tilfellet kan en ikke se at en deling av driftsenheten fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, snarere tvert i mot fordi man får samlede enheter hver for seg.

Konklusjon:

En deling av driftsenheten vil i dette tilfellet har flere positive enn negative sider. Søknaden bør derfor innvilges.

Vedlegg:

- Søknad om deling av driftsenhet.



Søknad om dispensasjon for tilbygg av fritidsbolig ved Ledengstjern. Gnr. 115 bnr. 1 fnr. 2.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
46/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon for tilbygg av fritidsbolig på gnr 115 bnr 1 fnr, 2 ihht søknad om tiltak 17.06.2016 avslås. Kravene for dispensasjon i § 19 i plan og bygningsloven anses ikke å være etterfulgt.

Sammendrag:

Det foreligger søknad om dispensasjon for ett større tilbygg på fritidsbolig beliggende ved Ledengstjern. Miljøvernavdelingen fraråder sterkt en dispensasjon og saken fremmes for plan og miljøutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 115 bnr 1 fnr 2.
Tiltakshaver: Per J. Ringsby og Kristin Ryan, Oslo
Søker: Vit AS v/Thor Svensson, Oslo.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon 21.06.2016 fra VIT AS, som på vegne av Kristin Ryan og Per Jostein Ringsby søker om dispensasjon for nytt tilbygg på fritidsbolig beliggende i LNF område, og ved Ledengstjern sørøst i Marker.

Eiendommen gnr 115 bnr 1 fnr 2 er bebygd med ei mindre hytte med ett bruksareal BRA på ca 30 m² og ett bebygd areal BYA på 37,8 m². Den er 8,8 m lang og 4,4 m bred og en del er takoverbygd terrasse på ca 5 m². Uthuset (4,1 m x 2,1 m) har ett bebygd areal på 8,6 m² og ett bruksareal på ca 7 m². Samlet bruksareal for hytte og uthus er dermed på 37 m².

Det er ikke riktige grenser i kartet, men det er laget ett kart ihht skylddelingsforretning -71 og denne angir ett areal på 1.400 m².

Avstanden fra Ledengstjern er 25-40 m. Tjernet er ca 1,25 km langt og overflaten er ca 180 daa.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre nytt tilbygg i nord utført som en ny bygningskropp, sammenbygget med eksisterende bygg med ett smalt mellombygg. Tilbygget har høye vinduer i en annen stil en eksisterende som er i tømmerlaft og har sprossevinduer.

Nytt tilbygg har ett bruksareal BRA på ca 55 m² og bebygd areal BYA er 62 m². Hoveddelen er 9,9 m lang og 5,55 m bred. Mellombygget er 1,9 m x 3,59 m. Det er terrasse på 14,7 m² ved

tilbygget og eksisterende terrasse utvides fra 5,1 m² til 15,1 m². Samlet terrasse areal blir 29,8 m². Samlet bruksareal BRA for hytte med uthus etter tilbygg blir på ca 92 m².

Det er sendt nabovarsel 25.04.16 til to naboer, og det foreligger ingen merknader.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF 4 med byggeforbud og tilbygg på fritidsboliger er ikke tillatt. Det er 100 m sone med byggeforbud langs Haldenvassdraget og Stora Le og ihht bestemmelsene 50 m avstandskrav mot vann i LNF 3 med spredt hyttebygging.

Dispensasjonssøknad datert 06.06.2016 er vedlagt og VIT as v/Thor Svensson sier bla. at det søkes dispensasjon etter § 19 i plan og bygningsloven fra § 1-8 og gjeldende reguleringsformål. Det er øket plassbehov ved flere brukere og ønske om mer praktiske løsninger. Tilbygget plassering er valgt av hensyn til synlighet fra vannet og allmennhetens interesser. Tilbygget sies å være tilpasset eksisterende bygg og omkringliggende skog. Ledengstjern sies å være ett lite isolert vann med begrenset ferdsel. Området blir ikke mer privatisert og størst mulig del av tomten blir naturtomt. Søker mener det i dette tilfelle er klar overvekt av fordeler for tiltaket.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet er sendt på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Østfold Fylkeskommune.

Østfold fylkeskommunen Fylkeskonservatoren har ingen merknader i saken og minner om den vanlige varslingsplikten ved påtreff av kulturminner.

Miljøvernavdelingen sier i skriv datert 08.08.2016 ref 2016/4888 421.3 chj at de sterkt fraråder en dispensasjon. De vil ikke ha innvendinger mot ett mindre tilbygg, og de ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Deres vurdering er bla. at tilbygget anses som en svært stor utvidelse av hytta, da tilbygget overskrider eksisterende hyttes areal. Ledengstjern er forholdsvis lite og det er viktig at omkringliggende tiltak tar hensyn dette. Det sies i uttalelsen at andre hytter rundt tjernet er vesentlig mindre. De anbefaler sterkt at det omsøkte tilbygget reduseres, slik at det er lettere kan tilpasses et småskala landskap.

En dispensasjon for det omsøkte tiltaket vil kunne gi en vanskelig håndterbar praksis for andre områder beliggende ved vann og vassdrag i kommunen.

Vurdering og konklusjon:

Fylkesmannens behandling og anbefaling legges til grunn for forslag til vedtak, og kravene for dispensasjon i § 19 i plan og bygningsloven anses ikke etterfulgt.

Intensjonene med byggeforbudet anses å bli vesentlig tilsidesatt ved ett så stort tilbygg, og det er ingen så store fordeler i forhold til byggeforbudet, at øket plassbehov og plassering fra vannet er tilstrekkelig i LNF 4 område. Det er mange som har hytte i tilsvarende områder og har øket plassbehov. En dispensasjon vil kunne skape presedens og bla være urettferdig over andre i tilsvarende situasjon, og tidligere dispensasjonssaker.

Søknad om dispensasjon for det omsøkte tilbygget avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med situasjonskart og tegninger.

Oversiktskart og kartutsnitt av kommuneplan.

Uttalelse fra Miljøvernavdelingen og fra Østfold Fylkeskommune.



Søknad om oppføring av ny større garasje/uthus på boligeiendom i LNF 3 område - Buer Nordre Gnr. 115 bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
47/16	Plan- og miljøutvalget	23.08.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Søknad datert 15.06.2016 for ny garasje med ett bebygd areal på inntil 500 m² ved bolig i LNF område 3 på ny 6 daa tomt fradelt gnr 115 bnr 1 Buer godkjennes.
2. Det må foreligge tillatelse til tiltak i delegert vedtak, før byggearbeider kan igangsettes.

Sammendrag:

Det foreligger søknad for ny garasje over 70 m² på boligtomt i uregulert LNF område. Garasjen har ett bebygd areal på ca 500 m² og ihht til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel må slike bygg behandles av plan- og miljøutvalget. Søknaden fremmes med forslag om at den omsøkte garasje godkjennes.

Saksutredning:

Eiendom: Gnr 115 bnr 1 Buer, ny tomt som ikke er oppmålt.
Tiltakshaver: Fredrik Engsvik, Ysterud, 1870 Ørje.

Tiltaket omfatter frittliggende garasjebygg i LNF område 3 med adgang til spredt boligbygging etter angitte vilkår.

Garasjen blir ved framtidig nytt bolighus på ny tomt nord for Buerkrysset som ennå ikke er opprettet. Tomten er godkjent fradelt 01.07.2016 ref nr 71/16 e-sak 16/315 for ett areal på inntil 6 daa. Statens Vegvesen har godkjent ny avkjørsel i sør.

Søknad fra Fredrik Engsvik datert 15.06.2016 oppgir at bygningen skal brukes til garasje for biler, hengere og mopeder i forbindelse med tiltakshavers næringsvirksomhet (trafikkskole). I tillegg blir det ett undervisningslokale for avholdelse av kurs og lastsikringskurs. Bygningen skal også brukes privat til garasje for biler, båter, traktor m.m. Bygningen ønskes bygget slik at sikkerhet, arbeidsmiljø, innendørs lagring og miljøforhold forøvrig tas godt vare på. Total størrelse på bygningen alt i alt anslås til ca 500 m².

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Overfor kommunen har tiltakshaver ønsket en tillatelse for ett stort garasjebygg før videre planlegging av tomt, uteområder og plassering av nytt bolighus.

Tiltaket: Garasjebygningen har saltak og en mønehøyde på ca 8 m. Bygningen er 18,5 m bred og 25 m lang. 18 m er ett tilbygg i sør som har to porter, dører og vinduer. I hver endevegg er det stor port.

Ihht foreliggende tegninger får garasjen ett bebygd areal (BYA) på 442 m² og bruksareal (BRA) på ca 425 m².

Det foreligger ikke noe situasjonskart med søknaden og ifølge tiltakshaver vil bygget bli plassert i øst-vest retning, nord på tomten. Bolighuset blir vest på tomten i nord-sør retning.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er avsatt til LNF 3 (landbruk-, natur- og friluftsområde) med adgang til spredt bolig og hyttebygging etter angitte kriterier. Bestemmelsene sier bla. at i LNF områder må bod og garasjebygninger på over 70 m² behandles av det faste planutvalget.

Fellesbestemmelsene i arealdelen for ny bebyggelse i LNF områder må etterfølges. Ny bebyggelse skal gis en farge, form og materialbruk, herunder takform og -vinkel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og ellers underordner seg kulturlandskap og naturgitte forhold.

I forhold til kulturminner i grunnen og biologisk mangfold er det ikke registrert funn av noe som berører dette i kjente databaser.

Vurdering og konklusjon:

Tiltakshavers virksomhet er trafikkskole og instruktør for førerprøve (sjåførlærer).

Kommunen anser at tiltakshavers næringsvirksomhet fører til at det behov for et større garasje/lagerbygg enn 70 kvm. Sikring av redskap og utstyr i en bygning er en viktig grunn for nybygget. Biler og hengere, er nevnt av tiltakshaver og dette krever mye plass.

Bygningen plassering og utførelse virker å passe inn på dette stedet.

Området er avsatt til spredt bolig og hyttebygging og det befinner seg en tilsvarende stor garasje på nærmeste boligeiendom i nord. Her ble det i 2009 godkjent en garasje på 384 m² for transportfirma og 3 lastebiler.

Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett, og denne må være godkjent av kommunen i delegert vedtak før byggearbeider kan igangsettes. Riktige tegninger også med plan og snitt-tegning, søknad om tillatelse til tiltak, ansvarsretter, gjennomføringsplan mm må foreligge i kommunen før det gis tillatelse til tiltak.

Vedlegg:

Søknad med tegninger og oversiktskart.