



Tilleggsliste 2

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 28.02.2012
Tidspunkt: 18.30

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
 Innhold

PS 16/12 12/50
**Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge i Rødenessjøen. Gnr 30
bnr 5 - Kåtorp.**

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge i Rødenessjøen. Gnr 30 bnr 5 - Kåtorp.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
16/12	Plan- og miljøutvalget	28.02.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 11, for omsøkte bryggeløsning, dvs for ny brygge lengre enn 5 m.
2. Søknad datert 16.01.2012 for oppføring av brygge på gnr 30 bnr 1, Kåtorp godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
3. Tiltaket må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett eller påføre skade på dette.
4. Flytebryggedelen kan ikke ha rekkverk.
5. Ny brygge må ha en farge som er stedstilpasset og avdempet.
6. Eier er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av brygga.
7. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og det må sendes inn søknad om ferdigattest når arbeidet er ferdig utført.

Sammendrag:

Kommuneadministrasjonen har vurdert at søknad om oppføring av ny brygge til gnr 30 bnr 5, Kåtorp, er avhengig av dispensasjon fra tillatt lengde i de utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Etter mottak av dispensasjonssøknad anses det at det kan foreligge en klar begrunnelse, og saken fremmes for plan- og miljøutvalget, med forslag om at det gis dispensasjon og at søknad om oppføring av ny brygge godkjennes.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 30 bnr 5, Kåtorp.
Søker: Erland Vikeby, Kåtorp, 1870 Ørje.

Søknad om oppføring av brygge datert 16.01.2012 gjelder oppføring av ny brygge på landbrukseiendom ved Rødenessjøen. Gnr 30 bnr 1 Kaatorp befinner seg på vestsiden av Rødenessjøen ved Vikeby/Holo.

Eiendommen som er veldig smal og stekker seg langt vestover, har ca 300 m strandlinje. Gårdstunet befinner seg ca 20 m over vannet, i ca 70 m avstand fra vannet. Pumpehuset som brygga oppføres ved befinner seg ved vannet på nedsiden av bygningene.

Tiltaket omfatter ny brygge som består av tre deler, ei fast brygge/rampe på 2 x 3 m bygget fast i pumpehuset. Videre er det en landgang på 3 x 2 m som er "hengslet" i begge ender. Den ytterste delen er ei flytebrygge på 2 x 3m. Hele brygga vil da kunne bli 10 m lang, men ved lavt vannivå med bratt landgang vil den kunne bli 2 m kortere.

Tiltakshaver sier at brygga kan bli for stor båt og få uttrigger.

Plasseringen er rett ut i vannet fra det eksisterende pumpehuset med den faste delen i samme høyde som gulvet til pumpehuset.

Tiltakshaver vil bygge på denne måten for med vinsj løfte opp flytebrygga og plassere denne på rampa om vinteren.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som LNF område 4 og 100 m sone. Noe lenger nord er det byggeområde for fritidsbebyggelse.

De utfyllende bestemmelsene til arealdelen av kommuneplan sier i § 11 at for eiendommer med strandlinje til Haldenvassdraget er det tillatt med brygge med 2 båt plasser pr grunn-eiendom. Brygga skal være for ilandstigning og fortøyning av båt. Brygger for øvrig, oppholdsplattinger, badebrygger etc. er ikke tillatt. § 1.2 sier at bryggen skal være for to båter, ikke ha bredde over 2 m, og ikke ha lengde over 5 m. Rekkverk er ikke tillatt.

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

Kommunen har vurdert tiltaket og kommet til at det må søkes dispensasjon for ei brygge med så lang totallengde, selv om flytedelen er innenfor det tillatte.

Dispensasjonssøknad:

Tiltakshaver og eier Erland Vikeby sier i søknad om dispensasjon datert 25.02.2012, at de i mange år har hatt ønske om å bygge brygge på eiendommen. Dette for en praktisk båt plass, som i sin tur gir mulighet for i større grad å benytte vassdraget til fiske, båtturer og rekreasjon. Som eier av landbrukseiendommen er Vikeby kjent med retten til å kunne sette opp ei brygge på 2 x 5 m, men er pga vanskelige bunnforhold langs med land, avhengig av å fortøye litt lenger ut.

Det sies videre at ekst. pumpehus benyttes og at vannet varierer fra 3-4 fra pumpehuset til ved høy vannstand helt inntil veggen. Pumpehuset blir ett rom for båt- og fiskeutstyr. Plassering gir mulighet for vinsjøsning. Brygga blir av impregnert virke, stål og flyteelement i aluminium. Fargene vil bli grått og impregnert. Pumpehuset er også i grått.

Hele dispensasjonssøknaden er vedlagt.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Vurdering:

Kommunen anser at grunnforholdene er avgjørende for om ei lengre brygge kan oppføres, og tiltakshaver oppgir vanskelige grunnforhold med bla stor rund stein langs land.

Å plassere brygga fast i pumpehuset som er der fra før, medfører at strandlinjen ikke bebygges mer enn nødvendig.

Ved andre brygger aksepteres landgang i tillegg til flytebrygge og selv om den nye brygga totalt kan bli 10 m lang, vil en betydelig del være landgang og fast del, som delvis og ved høyvann, er ut over vannet.

Dette bidrar til at det foreligger en klar begrunnelse for dispensasjon.

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

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

Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

Konklusjon:

Det anses i dette tilfelle å foreligge en klar begrunnelse for dispensasjon, grunnforhold og tilknytning til eksisterende pumpehus fører til at det kan gis dispensasjon for ei lengre brygge en det de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel tillater.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 25.02.2012.

Situasjonskart, 2 stk.

Tegninger av ny brygge, 2 stk.

Oversiktskart 1: 50000