



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 17.02.2015
Tidspunkt: 18:30

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 7/15	15/116 Godkjenning av protokoll
PS 8/15	15/116 Delegerte saker
PS 9/15	11/120 Ny selskapsavtale for Indre Østfold Renovasjon IKS
PS 10/15	14/828 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av ny enebolig. Gnr 126 bnr 5 - Ytterbøl.
PS 11/15	14/857 Søknad om dispensasjon for oppføring av takoverbygg på hytteterrasse. Gnr. 118 bnr. 27 - Saueviktangen Engsvik.

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 7/15	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 17.02.2015
-------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 27.01.15 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/15	Plan- og miljøutvalget	17.02.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
14/854	15.01.2015	DS 4/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 112/8
Johan Westlie og Sønner A/S				
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av tilbygg på Stikle bedehus. Gnr 112 bnr 8 - Furuly.				
11/793	15.01.2015	DS 5/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 19/8
Amund Krog				
Melding om delegert vedtak - avslag på søknad om utsettelse av oppgradering av avløpsrenseanlegg GNR.19, BNR.8				
11/802	19.01.2015	DS 6/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 20/22
Per Østby Maskin og Graveservice				
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak felles avløpsanlegg - Gnr. 20 Bnr. 22, Gnr.20, Bnr.8 og Gnr.19, Bnr.7				
15/21	26.01.2015	DS 7/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 110/2
Gjermund Øistad				
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for påbygg av tak på driftsbygning. Gnr 110 bnr 2 - Kirkeby.				
14/855	28.01.2015	DS 8/15	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/115
Johan Westlie og Sønner AS				
Melding om delegert vedtak - Tillatelse for oppføring av enebolig i Mosebyneset - Drotteveien 3 Gnr. 20 bnr. 115				
11/783	05.02.2015	DS 9/15	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 17/16
Spydeberg Park A/S				
Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mindre avløpsanlegg, GBNR.17/16 - Sollia				



Ny selskapsavtale for Indre Østfold Renovasjon IKS

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
9/15	Plan- og miljøutvalget	17.02.2015
/	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til innstilling til Kommunestyret:

Marker kommune vedtar selskapsavtale av 24.10.14 for Indre Østfold Renovasjon IKS

Sammendrag:

Representantskapet har vedtatt ny selskapsavtale for Indre Østfold Renovasjon IKS, som nå oversendes til behandling i eierkommunene.

Bakgrunn:

Prosjekt Eierskap har utformet en mal for selskapsavtaler for IKS ene som har tatt opp i seg føringene fra Interkommunal Eierskapsmelding for Indre Østfold.

Viktige bestemmelser i eierskapsmeldingen knytter seg til stemmevektning i representantskapet, antall styremedlemmer, samt varamannsordningen (numeriske i stedet for personlige).

Formålsformuleringene i avtalene skal være kortfattede, da disse skal utdypes i eierstrategidokumentet for selskapet¹. I avtalemalen er det videre gjort et arbeid for å finne formuleringer som er felles for flere selskaper, noe som spesielt gjelder styringsstruktur, forvaltning og punktene om selve avtalen.

For å få bedre oversikt over innholdet i avtalen, er dokumentet bygget opp med overskrifter og innholdsfortegnelse. Avtalen inneholder bestemmelser om selskapet som pålagt i Lov om interkommunale selskaper²: Selskapets navn, deltakere, hovedkontor, formål, antall styre- og representantskapsmedlemmer, innskuddsplikt og andre ytelser, eierandel og ansvarsandel. I tillegg beskrives forvaltningsmessige forhold, samt ordninger for endring av selskapsavtalen og deltakersituasjonen.

Alle selskapsavtalene beskriver ansettelsesvilkår (avtaleverk og pensjonsordninger), og de ansattes representasjon i styret.

¹ «Selskapsavtalen skal utformes slik at det gis rom for strategisk utvikling av selskapet, uten at man nødvendigvis må endre på selskapsavtalen.» Interkommunal Eierskapsmelding for Indre Østfold, s 8

² Lov om interkommunale selskaper 1999-01-29 nr 6 §.4

I følge den nye avtalemalen skal alle selskapene oversende styrets forslag til økonomiplan og budsjett innen 1. oktober før budsjettåret. I henhold til IKS-loven krever fremlagte endringer av selskapsavtalen likelydende vedtak i alle kommunestyre i deltakende kommuner.

Vurdering:

Foreliggende selskapsavtale bygger på den opprinnelige avtalen for Indre Østfold Renovasjon IKS. Avtalen er lagt i en form der selve standardiseringen ikke påvirker meningen ved innholdet i nevneverdig grad.

I ny formålsparagraf er selskapets oppgaver beskrevet med henvisning til Forurensingsloven §§29, 30 og 31. Selskapet kan selge tjenester til andre enn sine eiere innenfor konkurranse-regelverkets praksis om utvidet egenregi³. Dersom det utvikles forretningsmessig virksomhet av vesentlig betydning skal dette skilles ut og utføres i egne selskaper.

Som i opprinnelig avtale er det ikke forutsatt noen innskuddsplikt i selskapet. Deltakernes ideelle eierandel beregnes ut ifra antall registrerte abonnenter foregående år.

I opprinnelig avtale er det 10 styremedlemmer, med bestemt representasjon fra deltakerkommunene. I tråd med Interkommunal Eierskapsmelding for Indre Østfold har man i ny avtale gått bort ifra representasjonssammensetning og antall styremedlemmer er redusert til 7.

Revisjon av selskapsavtalene er et ledd i struktureringen av eierstyringsarbeidet i Indre Østfold. Prinsipper som tidligere nedfelt i Interkommunal Eierskapsmelding blir nå formalisert for hvert enkelt selskap. Et eksempel på dette er at kommuner over 10 000 innbyggere skal ha to stemmer i representantskapene. De øvrige har en stemme.

Å sette samme dato (1. oktober) for oversendelse av selskapenes budsjettforslag er et annet eksempel på hvordan eierne vil legge til rette for eierutøvelsen. Dette gir en samlet oversikt på et tidspunkt hvor det er mulig å vurdere kostnadsbildet i forhold til egen budsjettprosess.

Selskapsavtalen sier under pkt. 5.7 at i tillegg til selskapsavtalen har også eierstrategien status som selskapets styringsdokument. Eierstrategien er nærmere beskrevet i Interkommunal Eierskapsmelding for Indre Østfold. En vesentlig hensikt med eierstrategien er å sikre overordnede styringssignaler til selskapet. Strategiprosessen legger til rette for at eierne får drøftet hensikt og vesentlige aspekter med selskapet.

³ For at eierne kan fravike anskaffelsesregelverket ved kjøp av tjenester fra eget selskap, må omsetnings- og kontrollkriteriene (C107/98, EU-domstolen) være oppfylt. Dette innebærer at eierne har tilstrekkelig styring og at omsetningen i hovedsak skjer til eierkommunene. Dette betyr at salg av tjenester til andre enn eierne ikke må overstige ca. 12 % (dette reguleres for øvrig av domsavsigelser) av selskapets totale omsetning.

For at eierstyringssystemet, med Interkommunal Eierskapsmelding, nye selskapsavtaler og eierstrategier for enkeltsekskapene, skal fungere, er det nødvendig at representantskapsmedlemmene inntar en aktiv rolle. Representantskapet skal sørge for at det er samsvar mellom forventninger til selskapet og de rammer som gis for driften. På den ene siden må representantskapsmedlemmene sikre seg god kjennskap til virksomhetens funksjon, som del av den kommunale drift og utvikling. På den andre siden må medlemmet forankre og informere om saker, som behandles representantskapet, i eget kommunestyre.

Konklusjon:

Representantskapets forslag til ny selskapsavtale for Indre Østfold Renovasjon IKS anbefales av rådmannen.

Vedlegg:

1. Selskapsavtale for Indre Østfold Renovasjon IKS, av 24.10.14



Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av ny enebolig. Gnr 126 bnr 5 - Ytterbøl.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
10/15	Plan- og miljøutvalget	17.02.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Ytterbøl hyttefelt for en ny tomt for enebolig på gnr 126 bnr 5. Det er følgende vilkår for dispensasjon:
 - Parkeringsplass for allmennheten må sikres og forslag til revidert plan med endret parkeringsplass må sendes inn for behandling før hyttefeltet opparbeides.
 - Den nye boligbebyggelsen må harmonere med omkringliggende boligbebyggelse og framtidig hyttebebyggelse ihht reguleringsbestemmelsene.
 - Det må søkes Statens Vegvesen om plassering av bygning nærmere Haldenveien/ Fv 21enn 50 m.
2. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak fra kommunen i delegert vedtak før byggearbeider kan igangsettes. Det må foreligge utslippstillatelse før det gis igangsettingstillatelse for byggearbeider.

Sammendrag:

Det er ønske om å oppføre ny bolig/kårbolig på landbrukseiendom. Eier og tiltakshaver har etter vurdering av mange forskjellige alternativer kommet til at en egnet plassering er sør for gårdstunet og ved Haldenveien. Området er innenfor planområdet for nytt hyttefelt og det må dermed foreligge dispensasjon fra reguleringsplan for dette tiltaket.

Saksopplysninger:

Eiendom: Ytterbøl, gnr 126 bnr 5.
Tiltakshavere: Anne-Thoril og Kjetil Horpestad, Ytterbøl, 1870 Ørje.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon datert 01.12.2014 fra Anne-Thoril og Kjetil Horpestad. Det søkes om dispensasjon for å plassere ny enebolig(kårbolig) innenfor reguleringsplan for Ytterbøl hytteområde. Det aktuelle området er regulert til jord/skogbruk og parkering P 1. Ny enebolig blir i skogområde og inntil dyrket mark på to sider. Plasseringen er inntil eksisterende avkjørsel til Langenes og nytt hytteområde.

Hyttefeltet er ikke opparbeidet med vei, vann og avløp og ingen nye bygninger eller tiltak er utført.

Dispensasjonssøknad fra Anne-Thoril og Kjetil Horpestad datert 01.12.2014 oppgir at nytt bolighus ønskes oppført i forbindelse med overdragelse av landbrukseiendommen til sønn. De vil fortsatt ha ansvar for deler av driften, som bla er svineproduksjon med slaktegris, og det er derfor hensiktsmessig å kunne bo nær eiendommen. Dette vil gi kontinuerlig tilsyn og dyrevelferden kan sikres. Eiendommen har også dyrket mark med kornproduksjon. Ny tomt på ca 2 daa blir utenfor 100 m sonen og dyrket mark. Eksisterende avkjørsel kan benyttes. Ny tomt blir i hovedsak i regulert landbruksområde og i vest i regulert område for parkeringsplass. Dispensasjonssøknaden oppgir videre 8 punkter som berører tiltaket og begrunner en dispensasjon:

- *medfører ikke bygging i strandsonen*
- *bygging kan skje i tilknytning til areal regulert for bebyggelse*
- *kan benytte eksisterende vei og slipper ny utkjøring på fv 21*
- *i kommuneplanen ligger området like utenfor et område hvor spredt bebyggelse tillates, og det er like i nærheten gitt slike tillatelser tidligere*
- *bygging av slik bolig letter overdragelse av landbrukseiendommen med hensyn til bosetting og drift, og bidrar både til rekruttering til landbruket og innflytting til bygda*
- *tomta er plassert i god avstand fra gårdstunet, men likevel med oversikt over området*
- *vi kan fortsatt arbeide på eiendommen, noe som blir vanskelig dersom vi skal flytte for eksempel til Ørje*
- *tomta er gunstig plassert også i forhold til tilsyn og drift av hyttefeltet*

Søkere sier at de håper på en positiv behandling av søknaden og at kommunen ser en praktisk og tilrettelagt løsning for at ungdom kan bosette seg i kommunen.

I tilleggssøknad datert 17.12.2014 har søkere presisert at de ønsker å skille ut tomten, og å bo der når de som overtar gården bor i våningshuset på gårdstunet. Boligen vil fungere som kårbolig i den forstand at det er behov for at de bor i umiddelbar nærhet til gården, så lenge de skal fungere som avløsere og drifte gården i periodene ny eier jobber offshore. Ny tomt vil bli bebyggt med enebolig og fradelt, slik at det formelt sett ikke er noen kårbolig.

Landbrukseiendommen gnr 126 bnr 5 Ytterbøl er på ca 680 daa. 450 daa skog og 200 daa jord.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Ytterbøl hytteområde, 2008 revidert 2009 og 2010. Området der ny tomt og bolig ønskes oppført er vist på plankartet til Landbruks- og Fellesområde.

Bestemmelsen sier i punkt 1.4 at landbruksområde er for jord- og skogbruk. Vegetasjon skal skjøttes slik at det til enhver tid er skogvokst. Området skal ah natur- og utmarkspreg. Lauvskogen kan skjøttes til parkpreget skog. Tiltakshaver står ansvarlig for skjøtsel i disse områdene.

1.5 sier at i fellesområder er det vei og felles parkering/gjesteparkering (P). P 1 kan benyttes til gjesteparkering for besøkende i friområdet og gjester til hyttene. Innenfor P1 kan det settes opp container. P 2 kan benyttes til utleiehyttene.

Fellesbestemmelsen har i punkt 0.3 krav til at bebyggelse og tiltak skal tilpasses landskapsmiljøet og innordne seg landskapets naturpreg. Materialbruk og farger må være harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø. Taket skal fortrinnsvis være saltak tekket med materialer som gir en mørk og matt virkning i landskapet, spesielt sett fra sjøsiden.

Kommuneplanens arealdel viser området som nytt byggeområde for fritidsbebyggelse, men det angjeldende nordre delen av hytteområdet er LNF 4 område.

Det er sendt nabovarsel 18.12.2014 og det foreligger ingen merknader.

Tiltakshaver vurderte først å søke bruksendring av eksisterende hytte ved Øymarksjøen til bolig, og å finne plass innenfor område hvor spredt boligbygging er tillatt, men endte opp med den omsøkte plassering innenfor regulert område, som de mener er den mest hensiktsmessige utenfor dyrket mark.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ytterbøl Hytteområde 2008 (-09, -10) er ihht gjeldende rutiner sendt på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Østfold Fylkeskommune.

Miljøvernavdelingen fraråder sterkt at det gis dispensasjon, jfr skriv datert 15.01.2015 ref 2014/8697. Deres vurderinger er bla at overordnede planer er å fortette i byer og tettsteder, før nye utbyggingsområder tas i bruk. Differensiert utbyggingsmønster kan tillates i områder med mindre utbyggingspress, men dette etter vurdering ved endring av kommuneplanen og en planprosess.

Miljøvernavdelingen mener at fradeling av boligtomt som omsøkt vil vanskeliggjøre gjennomføring av vedtatt reguleringsplan. Parkeringsarealet P 1 er for besøkende til friområdet ved vannet. Ny tomt vil fjerne og splitte parkeringsarealet. Planen vil da nesten kun inneholde hyttebebyggelse og omsøkt endring måtte vært foretatt som en endring av reguleringsplan, så andre mulighet for parkering ble sett nærmere på.

Det konkluderes med at det ikke bør tillates spredt boligbygging utover det arealdelen tillater. Fradeling vil vanskeliggjøre gjennomføring av reguleringsplanen og ny parkeringsplass for allmennheten. Med bakgrunn i dette fraråder Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen sterkt at det innvilges dispensasjon i saken.

Fra Fylkeskommunen foreligger kun uttalelse fra kulturminneseksjonen og det er ikke kjent forninner i grunnen i området. Den vanlige meldeplikten må overholdes.

Saken er ikke oversendt Vegvesenet, men det er en byggeforbudssone langs Fv 21/Haldenveien på 50 m, og det må søkes om dispensasjon for å plassere nytt bolighus nærmer veimidten enn 50 m. Det bør pga dyrket mark ikke søkes om å plassere tomt eller bygg nærmere vei enn 30 m.

Vurdering:

Å gi dispensasjon fra en helt ny reguleringsplan før utbygging er uheldig og kan gi uheldige virkninger for hytteområdet. Ett bolighus vil ha fastboende som privatiserer og berører omgivelsene mer enn ei hytte.

Miljøvernavdelingen fraråder sterkt å gi dispensasjon, og ihht pbl § 19 bør det ikke gis dispensasjon. § 19-2, 4 avsnitt sier at kommunen ikke bør dispensere fra planer når en direkte berørt regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Marker kommune har også som praksis å følge anbefaling fra overordnet planmyndighet.

Fylkesmannen Miljøvernavdelingens vurderinger er at en dispensasjon som omsøkt kan vanskeliggjøre gjennomføring av planen, nye boliger utenom det som er tillatt i kommuneplan kan være uheldig i forhold til overordnede målsetninger. Byer og tettsteder bør utvides med nye boliger.

Området der nytt bolighus søkes oppført er godt egnet for ett bolighus, det er åpnet mot nord mot gårdstunet og Øymarksjøen ved Ytterbøltangen. Bolighuset blir godt synlig i terrenget og relativt høyt beliggende selv om åsen i sør er mye høyere. I forhold til pbl § 19.2 anses det at det kan gis dispensasjon, miljøvernavdelingen fraråder sterkt dispensasjon, men ikke at de ikke aksepterer en dispensasjon. Tiltaket er ikke i 100 m sonen og loven sier at kommunen ikke bør dispensere, dvs det kan gis dispensasjon.

Kommuneplanen åpner for spredt bolig og hyttebygging i deler av kommunen. Omsøkte plassering ligger ikke i et slikt område, men i umiddelbar nærhet. Det er tidligere gitt tillatelse til flere bygninger i umiddelbar nærhet av omsøkte plassering. Hele hytteområdet har vært byggeområde i kommuneplan og den nordre delen ble ved regulering innlemmet i dette. En ny bolig anses ikke å berøre eller være uforholdsmessig til ulempe i forhold til plangrunnlaget, det er ca 100 m til område hvor spredt boligbygging er tillat, det er mer enn 100 m avstand til vannet og tiltaket er i regulertområde for parkering med fritidsbebyggelse i vest. Parkeringen som reduseres er for privat småbåtanlegg til hyttene og ikke til friområde/badeområde som Miljøvernavdelingen oppgir. Det er rikelig med parkerings-muligheter for allmennheten nærmere vannet, og det er tilrettelagt for slik bruk. En dispensasjon anses derfor ikke å vanskeliggjøre gjennomføring av reguleringsplan eller berøre allmennhetens interesser. Administrasjonen kan derfor ikke si seg enig i fylkesmannens argumentasjon for ikke å anbefale dispensasjon og mener det kan gis dispensasjon for ny boligtomt. Det bør imidlertid utføres en planmessig tilpassing for ny boligtomt og med en supplerende eller endret alternativ parkeringsplass for allmennheten. Dette bør være utført før hytteområdet opparbeides med vei, vann- og avløp.

Eiers behov for to boenheter bidrar også til at en ny bolig kan tillates på eiendommen. Gårdsdriften har husdyr og dette kan føre til behov for at to generasjoner kan bo på eiendommen. Eier må selv vurdere dette hvis tomten blir vurdert solgt til personer uten tilknytning til gårdsdriften, og tomten kan fradeles.

Allmennhetens interesser, natur, dyreliv kan påvirkes annerledes ved ett nytt bolighus i stedet for fritidsboliger. Imidlertid kan ett bolighus ha en funksjon for tilsyn og sikring av fritidsboligene.

Kommunen anser i dette tilfelle at det på eiendommen er lite muligheter for ett nytt bolighus utenfor dyrket mark og innenfor avsatt område for spredt boligbygging LNF. Det er kun ett lite område nordøst for gårdstunet hvor det er tillatt med ny bolig utenom dyrket mark. Dette er øst for jordet og har vanskelig veiforbindelse.

Å oppføre nytt bolighus innfor tidligere regulert område anses å være en løsning som ikke gir øket bebyggelse, og i forhold til LNF område 4 med byggeforbud, en bedre løsning.

Det anses at det kan gis dispensasjon for ett nytt bolighus som omsøkt på eiendommen og at kan være hensiktsmessig med to boenheter, bla pga husdyrhold. Det anses som en viktig del i reguleringsplanen at det blir en god tilgang og parkeringsplass for allmennheten, og eier/tiltakhaver må fremlegge ett forslag på dette, som må være godkjent av kommunen før hyttfeltet opparbeides.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av ny boligtomt for enebolig som omsøkt, dette under forutsetning av parkeringsplass for allmennheten blir løst på en tilfredsstillende måte, som kommunen godkjenner før hyttfeltet opparbeides.

Vedlegg:

Oversiktskart 1:10000, flyfoto og kart.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan datert 17.12.2014.

Situasjonskart i 1:1000.

Uttalelse fra Miljøvern avdelingen 25.01.2015 ref.nr 2014/8697 421.3 CHJ.

Uttalelse fra Fylkeskonservatoren den 15.01.2015 (e-post pergjel).

Plangrunnlag: Reguleringsplan med bestemmelser. Utsnitt av kommuneplanen.



Søknad om dispensasjon for oppføring av takoverbygg på hytteterrasse. Gnr. 118 bnr. 27 - Saueviktangen Engsvik.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
11/15	Plan- og miljøutvalget	17.02.2015

Rådmannens forslag til vedtak :

1. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 sonen/LNF område for mindre tilbygg av fritidsbolig på gnr 118 bnr 27. Det er følgende vilkår for dispensasjon:
 - Det må opprettholdes all eksisterende skjermende vegetasjon mellom fritidsboligen og vannet.
 - Bygningen inkludert nytt takoverbygg må ha en avdempet stedstilpasset farge, uten markerende lyse farger.
2. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak fra kommunen i delegert vedtak før byggearbeider kan igangsettes.

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for tilbygg på fritidsbolig ved Store Le nord i Otteidvika. Rådmannen foreslår at det gis dispensasjon, tiltaket som er lite berører ikke allmenne eller lokale interesser og er ett tiltak som forbedrer bruken av fritidsboligen.

Saksutredning:

Kommunen har mottatt søknad om tiltak uten ansvarsrett 27.12.2015, og søknad om dispensasjon 29.12.2014 for tilbygg på fritidsbolig. Eiendommen befinner seg på en odde i Stora Le like sør for Engsvik med Spudnesnebb i vest.

Hytta befinner seg i 100 m sonen, det er ca 40 m avstand til vannet. Hytta er beliggende ca 10 m over vannet og det er store furutrær mellom hytta og vannet.

Tiltaket omfatter tilbygg av hytta med ett takoverbygg på eksisterende terrasse. Tilbygget er i hovedmål 3,9 m x 1,3 m, og det bygges mot sør. Tilbygget har saltak med samme takvinkel som eksisterende tak. Tilbygget blir ett takoverbygg på 5 m² som er understøttet av stolper.

Eksisterende hytte er på ca 11 m x 6,4 m med tilbygg på hver side i nord i tillegg, dvs den har ca 97 m² bebygd areal (BYA) og ett bruksareal (BRA) på ca 80 m². Det er takoverbygd terrasse på ca 14 m² fra før og ytterligere 18 m² terrassegulv.

Det befinner seg ett mindre uthus på ca 20 m² nord for hytta, og denne har ett bruksareal på 19 m².

Etter tilbygg får hyttebebyggelsen ett samlet bruksareal (BRA) på 100 m² og ett bebygd areal (BYA) på 106 m² (20 m² + 86 m²). Hytta har stående trepanel som ytterkledning og sprossevinduer.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Tiltaket omfattes av arealdelen av kommuneplan og området vises som LNF 4, landbruks-, natur- og friluftsområde med byggeforbud. Tilbygg av fritidsboliger i 100 m sonen er i strid med plangrunnlaget. Kun fasadeforandringer kan være tillatt.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven sier i § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon. Hvis bestemmelsene som det dispensers fra blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Engsvik sier i sin dispensasjonssøknad datert 29.12.2014 at tiltaket omfatter utvidelse av eksisterende hyttetak, men er vesentlig mindre i omfang når det gjelder flate. Overbygget vil gå 120 cm utenfor nåværende tak, og vil bli mindre del av terrassen. Årsaken til omsøkt overbygg er å få ett utendørs oppholdssted som i en viss grad nyttes ved regnvær, ikke minst for å beskytte utemøbler m.m.

Ettersom fasadeendringen skjer innenfor den såkalte strandsonen (plan og bygningslovens § 1-8) søkes det herved om dispensasjon fra denne i samsvar med pbl § 19-1.

Det vises til vedlagt søknad om tiltak med fasadetegninger og situasjonsplan.

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring.

Det foreligger høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold datert 29.01.2015 ref 2015/92 421.3 CHJ og de overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. De sier i sine vurderinger at det bare bør gis dispensasjon dersom allmennhetens interesser påvirkes i positiv retning. Ett eksempel på dette er riving av uthus og samling av bebyggelsen. Begrunnelsen er vanlig for mange hytteeiere, og en dispensasjon vil føre til en vanskelig presedens. De er usikre på synlighet og eksponering fra vannet må vurderes av kommunen.

Det foreligger ikke noe svar fra Østfold Fylkeskommune

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser som ikke kan overskrides.

De generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse sier bla. i § 3.1 at maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlige vann-/sjøområder i Haldenvassdraget og Stora Le er 12 m. Det sies også at innenfor 100 m fra strandlinjen skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige maksimalt 95 m², og hytta kan maks. være 10 % av tomtearealet. Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 30 m². Stedlig vegetasjon skal bevares.

Det er tillatt med en hytte og ett uthus, bebyggelsen må ikke overstige 1 etasje, med maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m.

§ 3.4 sier bla at hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon må i størst mulig grad bevares. Materialbruk, fargevalg og

bygningmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø.

Hyttelengden er 12 m og ihht i kommuneplanens utfyllende bestemmelser for fritidsboliger.

Ny fritidsbolig er oppført etter dispensasjon 23.04.98 i sak UT-34/98, og tillatelse til tiltak 16.10.1998. De godkjente tegningene viser terrassen der nytt takoverbygg oppføres.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett. Denne inneholder tegninger av tilbygget. Når dispensasjon evt. er endelig vedtatt uten klager, vil søknad om tiltak bli behandlet videre.

Vurdering:

Miljøvernavdelingen overlater saken til de kommunale myndigheter. Kommunen kan dermed ihht § 19 i plan og bygningsloven gi dispensasjon under forutsetning av at øvrige punkter i § 19 overholdes.

Tiltaket er på eksisterende terrasse. Taket utvides i lengde så den blir 12 lang, og dermed innenfor det som er maks i bestemmelsene. Tiltaket som er ett takoverbygg på eksisterende terrasse berører lite arealbegrensningene for fritidsbebyggelse, ihht til dagens måleregler måles bruksareal 1 m inn fra takoverbygg, som da gir noe mer bruksareal ihht veileder.

Arkitekturen anses som tilfredsstillende, tilbygget er smalere og lavere enn eksisterende saltak.

Tilbygget gir en fin uteplass som er takoverbygd. Eksisterende takoverbygd terrasse er kun 2 m og ved utvidelse av taket med 1 m blir det 3 m for personopphold utendørs under tak. Dette anses gi bedre brukbarhet for fritidsboligen.

Området som har Spjudnes hytteområde i vest og tiltaket påvirker lite lokale eller allmenne interesser. Dette under forutsetning av det opprettholdes skjermende trær mellom hytta og vannet. Uthuset anses ikke å måtte fjernes, dette virker urimelig i forhold til størrelsen på det nye tiltaket. Uthuset er også plassert på baksiden av hytta fra vannet.

Fargebruken på fritidsbebyggelse er viktig for omgivelsene. I dette tilfelle må hyttebebyggelsen ikke ha sterke lyse farger, men en avdempet stedstilpasset fargebruk, uten markerende lyse farger.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF område i dette tilfelle, dette under forutsetning av at hytta ikke blir mer synlig og eksponert sett fra vannet.

Vedlegg:

Oversiktskart 1:5000.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF område datert 29.12.2014.

Tegning av hytta med nytt tilbygg.

Tegninger av eksisterende bygg før tilbygg.

Uttalelse fra Miljøvern avdelingen 29.01.2015 ref.nr 2015/92 421.3 CHJ.

Situasjonskart i 1:1000.

Kommuneplan (kartutsnitt) med bestemmelser.