



Marker kommune

Postboks 114
1871 ØRJE

MARKER KOMMUNE	
Ark.nr. 15/345	Dok.nr. 18
15 NOV. 2016	
Ark.kode P 56/3	
Ark.kode S	
Avdeling PB	Saksbeh. FmiW
Kassasjonsår	Gradering

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 15/345

Vår ref.: 2016/4122 421.3 OMA

Vår dato: 14.11.2016

Marker kommune - Gbnr 56/3 - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny hovedbygning

Påklaging av vedtak

Vi viser til deres brev datert 02.11.2016 hvor det orienteres om vedtak i Plan- og miljøutvalget 25.10.2016, saksnr PS 58/16. Fylkesmannens miljøvernavdeling påklager vedtaket. Dersom klagen ikke tas til følge ber vi om at saken oversendes Fylkesmannen i Østfold, Juridisk avdeling.

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus på landbrukseiendommen gbnr 56/3. Boligen vil bli plassert innenfor 100-metersbeltet mot Rødenessjøen, i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område (LNF 4). Fylkesmannens miljøvernavdeling uttalte seg til søknaden i brev datert 15.07.2016, hvor vår konklusjon var at vi sterkt frarådet en dispensasjon.

Til møte i Plan- og miljøutvalget 25.10.2016 var rådmannens forslag til vedtak følgende:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for nytt våningshus på gnr 56 bnr 3 Nyborg, avslås med hjemmel i plan og bygningslovens § 19.

Senterpartiet og Arbeiderpartiet fremmet et felles forslag til vedtak:

Marker kommune gir dispensasjon fra byggeforbudet i LNF 4 for bygging av nytt våningshus på eiendommen gnr. 56 bnr. 3, søknadens alternativ 1 i søknad. Vedtaket begrunnes med:

- *Søker ønsker å utvikle eiendommen med husdyr, og en mer arbeidsintensiv drift enn normal drift. Behovet for to boliger anses derfor tilstede*
- *Kommunen ønsker å legge til rette for utvikling av landbruket*
- *Det er ikke plass til å bygge på eiendommen uten at det kommer i konflikt med dyrket mark eller byggeforbudssonen mot vassdraget*
- *Eksisterende bolighus er restaurert tilbake til opprinnelig størrelse og standard og ønskes beholdt slik, det samme gjelder tunet for øvrig. Eksisterende bolighus tilfredsstillende ikke dagens krav til størrelse og standard*
- *Alternativ 1 vurderes som mer tilpasset terreng, mindre synlig fra vassdraget og beslaglegger mindre dyrket mark enn alternativ 2*
- *Bygging tilsidesetter ikke allmenhetens interesser eller bruk av området*



Felles forslag til vedtak fra Senterpartiet og Arbeiderpartiet ble enstemmig vedtatt.

Miljøvernavdelingen påklager vedtaket.

Vurdering:

Kommuneplanens arealdel er en viktig del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne behovene for vern og utbygging slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer og raskere å fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunens mål og nasjonal politikk.

Marker kommune har i sin kommuneplan kategorisert LNF-områdene i ulike kategorier. Det er blant annet avsatt store LNF-område hvor det er tillatt med spredt boligbygging samt LNF-område uten særskilte bestemmelser. Kommunen har dermed i en overordnet plan vurdert innenfor hvilke områder det kan tillates spredt bebyggelse, og hvor det kun skal være tillatt med tiltak som er i samsvar med landbruk/stedegen næring.

Det at omsøkte eiendom er lagt ut til LNF-område uten særskilte bestemmelser (LNF 4) i kommuneplanens arealdel er dermed i seg selv et sterkt moment som tilsier at arealet ikke skal brukes til andre formål enn landbruk/stedegen næring. Kommuneplanen har gjennomgått en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt mulighet til å delta. Det skal derfor ikke være noen kurant sak å fravike kommuneplanen gjennom dispensasjoner. En slik praksis kan bidra til å undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planen og svekke forutsigbarheten.

Omsøkte bolig vil ligge innenfor 100-metersbeltet til Rødenessjøen som er en del av Haldenvassdraget. Haldenvassdraget er omfattet av verneplan I for vassdrag. Det er gitt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078). Det fremgår av retningslinjene at det for å oppnå målene her må det legges særlig vekt på blant annet å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv og vilt, samt sikre og utvikle friluftslivsverdien.

Vi mener at oppføring av omsøkte bolig i stor grad vil medføre en unødig nedbygging og privatisering av strandsonen. Bebyggelsen på eiendommen i dag, ligger bak 100-metersbeltet og påvirker i liten grad allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold i strandsonen på stedet. Vi ser det som spesielt viktig å bevare de forholdsvis urørte gjenstående deler av strandsonen tilgjengelig for allmennheten, dette gjelder både med hensyn til ferdsel og opphold på land samt tilgjengelighet fra sjøen. Oppføring av omsøkte bolig vil etter vår mening innebære en nedbygging av strandsonen som igjen vil redusere mulighetene for allmenn ferdsel og bruk. Boligen vil også bli liggende forholdsvis fremtredende i landskapsbildet sett opp imot dagen bebyggelse. Kommunen har i sin begrunnelse ikke vurdert saken opp imot byggeforbudet i 100-metersbeltet eller de rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. I vedtaket står det kun at byggingen ikke tilsidesetter allmenhetens interesser eller bruk av området, uten at dette ikke er ytterligere begrunnet.

I tillegg til å ivareta lokale interesser har kommunen ansvar for at regionale og nasjonale interesser blir ivaretatt. Det er blant annet gitt statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er et nasjonalt mål at utbyggingsmønster og transportsystem fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det fremgår også av retningslinjene at potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

I kommunens vedtak er det ikke gjort noen konkret vurdering av omsøkte dispensasjon opp imot de nasjonale føringene for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Det er i vedtaket heller ikke fremlagt noen konkret begrunnelse med hensyn til hvorfor kommunen mener at hensynene bak bestemmelsene, det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

I kommunens vedtak blir det blant annet det påpekt at behovet for to boliger anses tilstede samt at kommunen ønsker å legge til rette for utvikling av landbruket. Som nevnt ovenfor mener vi at kommunen allerede i overordnet plan har vurdert innenfor hvilke områder det kun skal være tillatt med tiltak som er i samsvar med landbruk/stedegen næring og hvor det kan tillates spredt bebyggelse. Dersom det skal gis dispensasjon fra dette mener vi at begrunnelsen må være av en helt spesifikk og særegen karakter. Det er i vedtaket ikke fremlagt noen landbruksfaglige holdepunkter for at omsøkte bolig er nødvendig ut fra landbrukshensyn og gårdens ressursgrunnlag. De fordeler som er nevnt er av en generell karakter, som kan fremlegges av mange gårdeiere som ønsker å oppføre bolig nr. to på eiendommen, eller oppføre bygninger innenfor 100-metersbeltet. Slik saken fremstår kan ikke miljøvernavdelingen se at det foreligger allmenne fordeler ved omsøkte tiltak. De eneste fordelene vi kan se ved en eventuell dispensasjon vil være de private interesser til søker.

Det er kommunen som har ansvaret for arealplanleggingen, herunder å sørge for at nasjonale og regionale hensyn blir ivaretatt. Et spredt bosettingsmønster samt nedbygging av strandsonen oppstår somregel av mange små enkeltsaker. For å begrense en slik utvikling, mener vi det må føres en streng dispensasjonspraksis. En innvilgelse i dette tilfellet vil imidlertid kunne bidra til en vanskelig håndterbar praksis i tilsvarende saker. På denne bakgrunn mener vi vedtaket er av vesentlig regional interesse, noe som innebærer at vi finner det nødvendig å påklage vedtaket.

Med hilsen

Karsten Butenschøn e.f.
miljøverndirektør



Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg