

RAKKESTAD KOMMUNE

FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

MØTEINNKALLING

FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Møtedato/sted: 13.06.2012 Gjensidige, Storgt 13 kl: 09.30

SAKLISTE:

Godkjenning av protokoll

7/12

HØRING - REGIONAL PLAN FOR VINDKRAFT I ØSTFOLD

8/12

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL PÅ
OPPFØRING AV GARASJE NR. 2 PÅ BOLIGEIENDOM I LNF-OMRÅDE. STED:
LAUVÅSEN - 41/19 - STEEN FINNESTAD**

Saksdokumentene følger vedlagt.

De representanter som ikke kan møte p.g.a. lovlig forfall må omgående melde fra om dette til servicekontoret, tlf. 69225500. **Vararepresentanter møter kun etter nærmere innkalling herfra.**

Rakkestad, den 06.06.2012

Ellen Solbrække (s)
Ordfører

RAKKESTAD KOMMUNE

FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Saksbehandler Espen Jordet

Arkiv nr. S82

Utvalg**Saknr****Møtedato**

FORMANNSKAPET –

SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

7/12

13.06.2012

Utvalgssak 7/12**Saknr 12/1748****Løpenr 7959/12**

7-12 HØRING - REGIONAL PLAN FOR VINDKRAFT I ØSTFOLD

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rådmannen uformer høringsinnspill fra Rakkestad kommune der kommuneplanens sitat om alternativ energi belyses ovenfor regionale myndigheter.
2. Rådmannen argumenterer for at det foreslåtte området ved Stiksvann i Degernes tas inn igjen i den regionale planen for vindkraft.

Saksopplysninger:

Vedlegg: Utrykt vedlegg: Høringsforslag "Regional plan for vindkraft Østfold".

Bakgrunn for saken:

Den 19. april 2012 vedtok Fylkesutvalget å legge "Regional plan for vindkraft i Østfold" ut til høring. Høringsfristen er satt til 10. september 2012.

Miljøverndepartementet og Olje- og Energidepartementet har anbefalt på det sterkeste at det lages regionale planer for vindkraft. Dokumentet vil være godt egnet til overordnede og helhetlige vurderinger av aktuelle områder, og vil styrke grunnlaget for en hensiktsmessig planlegging og lokalisering av vindkraftanlegg.

Kommunens ansvar for saken:

Rakkestad kommune har følgende avsnitt i kommuneplanens samfunnsdel: "Rakkestad kommune skal ta lokalt ansvar som bidrag til å løse regionale og nasjonale målsettinger på energiområdet. Deriblant utrede alternative energikilder – vindmøller enkeltvis og i parker".

Andre opplysninger:

Det er viktig at Rakkestad kommune belyser sitt ståsted, hva gjelder vindkraftanlegg, ovenfor regionale myndigheter. Den regionale planen har forslag til 13 områder egnet for større vindkraftparker, deriblant ett i Rakkestad (Degernes, nord for Stiksvannet). Dette ble, etter en konsekvensvurdering, ikke sett på som aktuelt. Blant annet på grunn av mulige konflikter med viktige friluftsområder ved Børte vann og Langen.

Det regionale planforslaget gjelder for anlegg med 5 eller flere vindturbiner. Fylkeskommunen har for å komme frem til mulige områder for vindparker brukt kjent kunnskap. Vesentlige faktorer er: Vindkart, overføringsnett med ledig kapasitet, verdiskaping, bosetting, friluftsområder, kulturminner, naturtyper, biologisk mangfold og jordbruk (dyrka mark). Alle faktorene er vektet og mulige konflikter avdekket. Etter en helhetlig vurdering endte fylkeskommunen opp med 13 områder for vindkraftanlegg. Blant annet ett i Rakkestad, men som etter en nøyere vurdering likevel ikke ble funnet egnet.

Rammebetingelser:

Høringsforslag "Regional plan for vindkraft i Østfold".

Konsekvensvurderinger:

Helse- og miljøkonsekvenser:

Høringsforslaget har vurdert alle negative helse- og miljøkonsekvenser omkring etablering av vindkraftanlegg. Blant annet vil vindkraftparker føre til store naturinngrep der turbinene etableres og nødvendig infrastruktur bygges. Landskap, kulturminner, friluftsliv, planter og dyr vil påvirkes i negativ retning.

Etablering må ta hensyn til bosetting da støy, skyggekast og visuell forurensning er problematisk i forhold til dette. Alle de nevnte faktorer er vurdert og fylkeskommunen ender opp med 10 områder i Østfold der konfliktnivået er vurdert til å være akseptabelt.

Økonomi:

Dersom det etableres vindkraftanlegg vil grunneier motta årlig leie/kompensasjon for det antall vindturbiner som etableres. Etablert infrastruktur i form av veier vil kunne gi enklere drift av skogen i området.

I etableringsfasen vil et vindkraftanlegg generere forholdsvis mange arbeidsplasser. I driftsfasen krever de et mindre antall vedlikeholdspersonell.

Administrasjonens vurdering:

Rådmannen mener det er viktig å belyse ovenfor regionale myndigheter kommunens sitat om alternative energikilder i kommuneplanens samfunnsdel. Rakkestad kommune med sitt store landareal bør være egnet for vindmøller enkeltvis eller i parker. Dersom forbruket av fossilt brensel skal reduseres må det legges til rette for utbygging av alternativ energi.

Rådmannen ønsker i tillegg å argumentere for at det foreslåtte området ved Stiksvann i Degernes vurderes til å være egnet for utbygging. Dette er det eneste området fylkeskommunen har vurdert som aktuelt i Rakkestad. Rakkestad kommune kan ikke se at området vil komme i vesentlig konflikt med friluftsområdene ved Børte vann og Langen.

RAKKESTAD KOMMUNE

FORMANNSKAPET - SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Saksbehandler Øyvind Nordberg

Arkiv nr. 142

Utvalg	Saknr	Møtedato
FORMANNSKAPET – SAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	8/12	13.06.2012

Utvalgssak 8/12

Saknr 12/1769

Løpenr 7992/12

8-12 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL PÅ OPPFØRING AV GARASJE NR. 2 PÅ BOLIGEIENDOM I LNF-OMRÅDE. STED: LAUVÅSEN - 41/19 - STEEN FINNESTAD

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget gir i henhold til § 19-2 i lov om planlegging og byggesaksbehandling dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for oppføring av garasje nr 2 på eiendom gnr 41, bnr 19, Lauvåsen i Rakkestad kommune.

Planutvalget vurderer denne utbyggingen til å være akseptabel i forhold til kommuneplanens bestemmelser.

Saksopplysninger:

Vedlegg:

- Foreløpig svar fra kommunen datert 16.04.2012.
- Søknad om dispensasjon etter pbl § 19-1 fra Steen Finnestad datert 30.04.2012.
- Situasjonsplan og tegninger.

Bakgrunn for saken:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er datert 30.04.2012. Søknaden er registrert inn i kommunen 03.05.2012. Tiltakshaver er Steen Finnestad.

Søknaden gjelder oppføring av en frittstående traktorgarasje med et bebygd areal BYA på 70 m². Tomtens areal er oppgitt i matrikkelen til 2121 m². Eiendommen ligger i et landbruksområde betegnet i kommuneplanen med LNF-2. Fra før står det en enebolig og en bilgarasje på eiendommen. Boligen er oppgitt i matrikkelen med et bebygd areal på 127 m², og garasjen et bebygd areal på 50 m².

Tiltakshaver ønsker å bygge en garasje nr 2 for å gi plass til traktor med utstyr. Finnestad driver fortsatt med landbruksvirksomhet i form av jordleie med kornproduksjon, leiekjøring og tømmertransport i skogen.

Kommunens ansvar for saken:

Kommunen vil behandle denne søknaden om dispensasjon i planutvalget.

Andre opplysninger:

I kommuneplanens arealdel i siste avsnitt under § 4.1 står det følgende:

"I tilknytning til eksisterende boliger, er det tillatt å oppføre garasje med areal hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m², jf pbl § 11-11 nr 1."

Rammebetingelser:

Kommuneplan for Rakkestad kommune 2011-2022. Arealdelen § 4: Landbruk-, natur- og friluftsmål.

K o n s e k v e n s v u r d e r i n g e r :

Andre faglige vurderinger:

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av PBL § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om oppføring av garasje nr 2 på 70 m² selv om det allerede står en garasje på 50 m² fra før på eiendommen.

Kommuneplanens bestemmelser har som formål å begrense utbygging av et garasjeareal til annet enn et normalt behov for garasjering og bodplass for en boligeiendom. Det er ikke ønskelig med store uthus på slike eiendommer som da kan tas i bruk til uønsket næringsvirksomhet. Med uønsket næringsvirksomhet i denne sammenheng menes virksomheter som går ut over begrepet hobby. Slike virksomheter vil kunne medføre mer trafikk, mer forsøpling og i enkelte tilfeller forurensing i form av uønsket avløp.

Flere av boligtomtene i LNF-områdene har små arealer. Kommuneplanen setter ikke begrensninger på utnyttingsgraden på slike boligtomter. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle ut fra tomtenes beskaffenhet vurdere hva som kan aksepteres av utbygging på slike spredtliggende boligeiendommer. Det er en også en uskrevne regel om at en garasje skal underordne seg boligen både i størrelse og utforming.

Administrasjonens vurdering:

Den omsøkte garasjen vil få en utforming og plassering som ikke vil være til sjenanse for tilliggende naboer. Bygningen vil ikke bli høyere enn bestående enebolig. Den vil bli dempet av fjellveggen mot øst og av trær som står på tomten. Den nye garasjen vil ikke forringe kulturlandskapet i området.

Virksomheten som utøves fra denne boligeiendommen i form av landbruksdrift, vil være den samme selv om denne garasjen ikke blir bygd. Trafikken forbi nærmeste nabo vil være der selv uten en slik traktorgarasje.

En garasje vil gi en mer ryddighet på tomten i og med at traktor og maskiner kan "gjemmes" i en bygning. Dette anser kommunen som viktig både for naboer og for trafikanter på fylkesvegen.

Det skal også nevnes at en slik bygning vil gi Finnestad bedre arbeidsforhold ettersom maskinene vil være beskyttet mot vær og vind.

Steen Finnestad
Lauvåsen

1890 RAKKESTAD

Deres ref.

Vår ref.:
Saksnr. 12/1306-2
Løpenr. 6107/12
Sak nr. bes oppgitt ved svar

Arkivkode
GBR 41/19

Dato
16.04.2012

**FORELØPIG SVAR - SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT
STED: LAUVÅSEN - 41/19 - STEEN FINNESTAD**

Vi viser til din søknad som ble registrert inn i kommunen 10.04.2012.

Søknaden gjelder oppføring av nytt uthus med et bebygd areal BYA på 91 m². Det arealet som er under det uttrekte taket i den ene gavlen, skal tas med i grunnlaget selv om det overbygde arealet mangler omsluttende vegger.

I følge Matrikkelen er arealet på tomten på 2121 m².

Det er videre registrert at det ble satt opp en garasje med BYA på 50 m² på begynnelsen av år 2000.

I gjeldende kommuneplan som strekker seg fra 2011 til 2022, er det satt en begrensning på garasje-/uthusarealet i forbindelse med boligeiendommer i spredt bebyggelse. Under § 4.1 står blant annet følgende setning:

"I tilknytning til eksisterende boliger, er det tillatt å oppføre garasje med areal hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m², jf PBL § 11-11 nr 1."

Med dette som bakgrunn må det i dette tilfellet søkes om dispensasjon etter PBL § 19-1 for oppføring av uthus nr 2 på denne eiendommen. Det kreves en grunnlagt søknad der blant annet følgende skal belyses:

- Bruken av bygningen
- Ikke-ulemper i forhold til naboer
- Plass på tomten
- Utforming/estetikk
- Andre momenter

Ved uklarheter til dette er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen


Espen Jordet
enhetsleder


Øyvind Nordberg
byggesaksbehandler

Rakkestad kommune
Postboks 264,
1891 Rakkestad

Dist.	Rakke
Santra	
Dato	03.04
Saksnr.	12/1306 Dok.nr. ✓
Løpenr.	6842/12
Arkivkode	11/19
Saksbeh.	ONO
Avdeling	17. Byg

Vedlegg 2 FSKP sak 8/12

Rakkestad 30. april 2012

SAK NR 12/1306 – 2 , LØPENR 6107/12 – Sten Finnestad Gnr 41, B br 19
Søknad om dispensasjon etter PBL §19 – 1

Grunnlag for søknad om dispensasjon.

1. Eier driver i dag med landbruksvirksomhet (jordleie – kornproduksjon, leiekjøring samt tømmertransport i skogen).
Han har derfor behov for større plass for lagring av traktor, bil, utstyr samt noe ved. Eksisterende uthus har plass for 1 bil og har ett rom som er isolert og har en liten port, denne er så liten at man ikke kommer inn med bil. Dette rom kan kun benyttes som hobbyrom.
Det er derfor behov for et nytt større uthus, tomten har også en størrelse og form som muliggjør dette.
2. Bygningen vil ikke være til noen ulempe for naboene.
Nabo i øst gnr 40 bnr 1 vil ikke se nybygget fra sin gårdstun ca 200 meter fra grensen. Gnr 41 bnr 1 og gnr 41 bnr 2 har sine gårdstun 3-400 meter fra nybygget. Gnr 41 bnr 15 vil se nybygget fra sin gardsplass men ikke ha noen ulempe av dette.
3. Plasseringen på tomten er tenkt sør for bolighuset i en avstand på ca 20 meter og ca 13 meter fra grensen i sør, ca 5 meter fra grensen i øst 8 meter fra grensen i vest. Tomten består av et utfylt plant område og ligger 1,5 – 2 meter over naboeiendommene i syd og vest. Mot øst slutter bygninger ca 3 meter fra en steil fjellvegg 3 – 4 meter høy, øst for denne er terrenget tilnærmet flatt. Deler av tomten er i dag bevokst med løvtrær.
- 3 Bygningen vil ligge lavt i terrenget, mønehøyde, raffthøyde og takvinkel vil bli den samme som bolighus.
Bygningen vil få betonggolv på grunn og reisverk av treverk, tømmermannspanel som på bolighus.
Takkonstruksjon vil bli bygget med prefab. takstoler sutak, papp og takstein tilsvarende bolighus.
Valg av høyder og materialvalg vil gjøre at nybygget er meget godt tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten.

Håper denne redegjørelse vil gi svar på deres spørsmål.
Dersom dere har behov for ytterligere opplysninger ta kontakt på tel.90840023.

Med hilsen



Sten Finnestad



149
Y 689484

SITUASJONSKART

G.nr/B.nr - F.nr: 41/19

Adresse: Lauvåsen

Målestokk: 1:1000

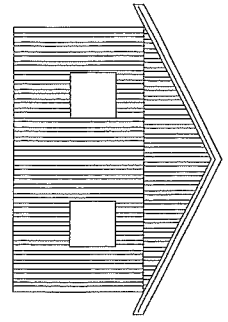
Dato: 04.01.2012

Det tas forbehold om eventuelle mangler.
Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige.

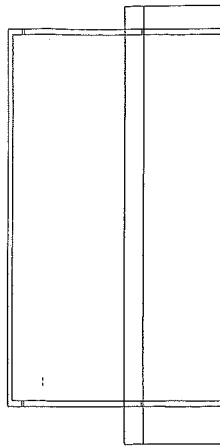
RAKKESTAD
KOMMUNE



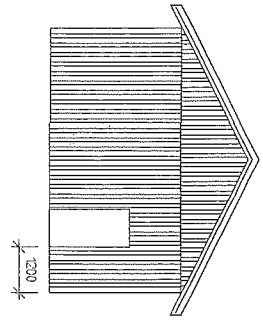
Vedlegg 3 FSKP sak 8/12



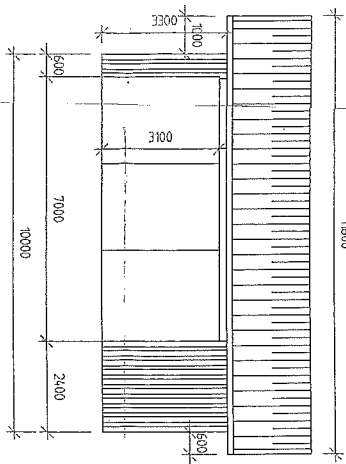
FASADE VEST



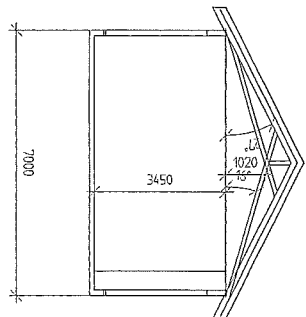
SNITT 1 - 1



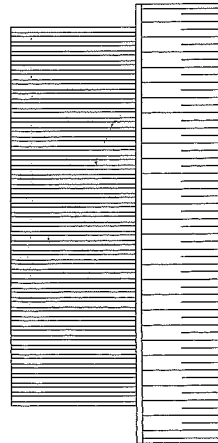
FASADE ØST



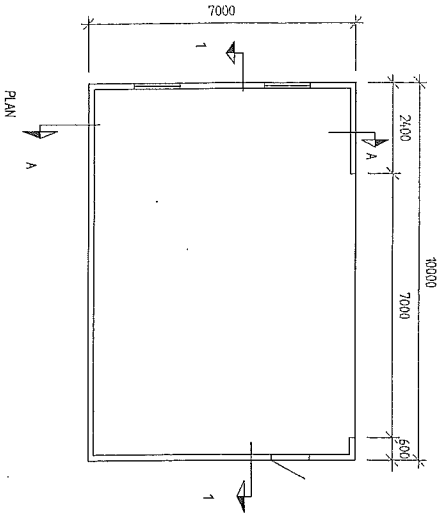
FASADE NØRD



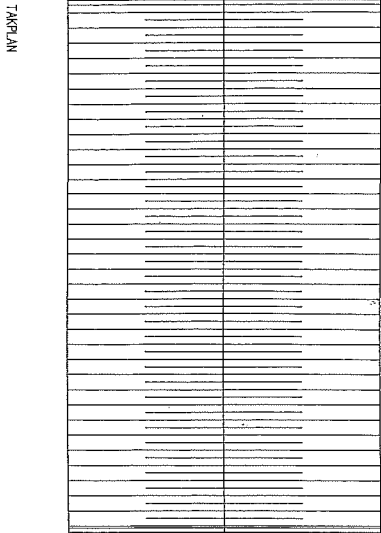
SNITT A - A



FASADE SØD



PLAN



TAKPLAN

REV. A. JUSTERING AV TAKUTSPRING MOT ØST AH 30/4 12

REV. NR. 1 ANT. 1 GIBRINGER KABELER SIKR. DATO.

Byg./3 12 Kvalitet/Spes. AH Godkjent Utvidelse 1 : 100

STEN FINNESTAD UTHUS PLAN, SNITT OG FASADER

Handtegning: Målestokk: 1:100 Dato: 001 - A