

## Saksframlegg

### Gbnr 77/2 - Engerveien 106 - Søknad om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel for tilbygg til verkstedbygning

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Jan Aasdalen	GBNR-77/2, FA-L42	18/2739

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
08/19	Det faste utvalg for plansaker	PS	27.02.2019

**Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:**

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 gir Det faste utvalg for plansaker dispensasjon fra LNF-formålet til kommuneplanens arealdel 2018-2030, slik at omsøkt tilbygg til verkstedbygningen på gbnr 77/2 kan benyttes som vaskehall og lagerlokaler tilknyttet den tidligere godkjente næringsvirksomheten på eiendommen.

Det faste utvalg for plansaker 27.02.2019**Behandling:**

Enstemmig som forslag til vedtak.

**Det faste utvalg for plansaker - Vedtak/Innstilling:**

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 gir Det faste utvalg for plansaker dispensasjon fra LNF-formålet til kommuneplanens arealdel 2018-2030, slik at omsøkt tilbygg til verkstedbygningen på gbnr 77/2 kan benyttes som vaskehall og lagerlokaler tilknyttet den tidligere godkjente næringsvirksomheten på eiendommen.

**Saken gjelder:**

Søknad om dispensasjon fra avsatt LNF-formål i kommuneplanens arealdel 2018-2030 for ny vaskehall og lager tilknyttet eksisterende bil- og lakkeringsverksted på gbnr 77/2, Engerveien 106.

**Politisk saksordfører:** Ikke aktuelt.

Denne saken skal sluttbehandles av Det faste utvalg for plansaker.

**Bakgrunn og saksopplysninger:**

Bygg med oss søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra avsatt landbruks-, natur- og friluftsfomål i kommuneplanens arealdel for oppføring av et tilbygg til eksisterende bil- og

## ASKIM KOMMUNE

lakteringsverksted, som ble etablert på denne gården i 2017. Det dreier seg nå om en utvidelse av disse næringslokalene ved oppføring av et tilbygg i to etasjer med en grunnflate på om lag 269 m<sup>2</sup>. På stedet ligger det i dag en eldre låve som det ble gitt rivingstillatelse for i 2018. I første etasje av tilbygget er det vist lokaler for lager, vaskehall, garderobe og kontor. Andre etasje er avsatt til disponibelt areal.

I dag driver Hroar Sørliie enkeltmannsforetaket HR Skade og lakk i en av de opprinnelige driftsbygningene på landbrukseiendommen. På grunn av stor etterspørsel ønsker han å bygge den kombinerte vaskehallen og lageret med plass klargjøring av biler og til oppbevaring av ferdige kjøretøy.

I dispensasjonssøknaden anføres det at fordelene med dette tiltaket vil være at en gammel driftsbygning blir revet, og at erstatningsbygget kan benyttes aktivt både til landbruksformål og til verkstedvirksomheten. Estetisk sett vil nybygget ligne på en tradisjonell driftsbygning/låve. Søker mener at tiltaket gir samfunnsmessige fordeler ved at mennesker som bor på og eier en landbrukseiendom gjør den levende og gir inntekter som landbruksvirksomheten alene ikke kan gi.

Ansvarlig søker har varslet naboer om bygningstiltaket og omsøkte dispensasjon. Det foreligger ingen merknader fra disse.

Saken har vært på høring til statlig og regionale myndigheter som er direkte berørt, jf. plan og bygningsloven § 19-1:

Uttalelse av 31.01.2019 fra Fylkesmannen i Oslo og Viken:

*Fylkesmannen har ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon, men anbefaler at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bygningen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.*

Uttalelse av 05.02.2019 fra Østfold fylkeskommune v / fylkeskonservatoren:

*Fylkeskonservatoren har ingen merknader, men gjør oppmerksom på at dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.*

### **Vurdering av alternativer og konsekvenser:**

#### *Tverrfaglige vurderinger:*

Ødegården er et lite gårdsbruk på til sammen 123 dekar, som ligger i et område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel. Eier leier ut gårdens dyrka jord og beiter.

I LNF-området er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Den omsøkte utvidelsen av næringslokalene her er ikke knyttet til produksjonen på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk eller lignende, jf. vurderingskriteriene i veilederen Garden som ressurs.

I henhold til plan og bygningsloven § 19-2, kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig

## ASKIM KOMMUNE

tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedhensynene bak LNF-bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er å sikre og ivareta stedbunden landbruksnæring. Ved all arealdisponering skal det tas særskilt hensyn til landskap og naturverdier og tiltak skal ikke svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områder til friluftsliv og rekreasjon. Plan og bygningsloven formål er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas.

I henhold til § 33 i kommuneplanens arealdel kan det i LNF-områdene godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester). Det må gjennomføres en vurdering av hvor mye trafikk den nye næringsvirksomheten vil skape. Ny virksomhet skal ikke føre til vesentlig økt belastning på eksisterende veinett. Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun. Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til bebyggelse, materialer, farger og lignende. Søknad om tiltak som omfatter småskala næringsvirksomhet skal undergis en ordinær behandling etter plan og bygningsloven § 1-6. Grønn kartlegging, datert 09.11.2007, skal benyttes som grunnlag for vurdering av søknader. Veileder H-2401 Garden som ressurs, skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

Tilbygget skal oppføres på et sted som allerede er bebyggt, så tiltaket vil ikke legge beslag på dyrka mark. Søker opplyser at erstatningsbygget også kan ha funksjon som driftsbygning, men at lokalene med lager- og vaskehallfunksjonene primært skal serve bil- og lakkeringsverkstedet som ble etablert her i 2017. Når det tilrettelegges for oppbevaring av biler innendørs er dette estetisk sett å foretrekke framfor utendørs lagring.

Etter avkjørsel fra fylkesvei 734 (Revaugveien), benytter eiendommen den 1 kilometer lange kommunale Engerveien som adkomst. De siste 300 metrene skjer på privat gårdsvei. I tillegg til ASHA renseanlegg, er det ca 15 husstander som er tilknyttet Engerveien. Det er ikke å forvente at den omsøkte utvidelsen av næringslokalene vil generere trafikk av betydning. Tiltakshavers tidligere anslag for trafikkbelastning skal normalt ikke ha noen betydning for de trafikale forholdene i Engerveien, eller for bomiljøet på eiendommene langs denne veien.

Tilbygget oppføres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på gården, og vil danne en fin innramming av tunet. Bygningen forsynes med saltak og får en takvinkel på 35°. Bygningen får en mønehøyde på i underkant av 9 meter. Utformingen ligner andre tradisjonelle driftsbygninger i området. Av fasadetegningene framgår det at bygningen forsynes med trekledning med et fargevalg som har god stedstilpasning.

Det er ingen SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen. Tilbygget berører ikke byggverk eller bygningsmiljø oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd. Det nærmeste arkeologiske minnet som er registrert i riksantikvarens database (LOK 105186, Enger), ligger om lag 600 meter sør-øst for gårdstunet.

Temakartene for rekreasjon og friluftsliv i «Grønn kartlegging» angir ikke registrerte stier eller naturterreng i tiltakets umiddelbare nærhet.

Naturbasen til Miljødirektoratet inneholder ikke registreringer av arter med nasjonal forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtyper i nærheten av gårdstunet. § 3 i forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven berøres derfor ikke.

Moensbekken, som har utløp til Engerbukta i Glomma, danner eiendommens grense mot vest. Tiltaket vil plasseres ca 250 meter fra Engerbukta. Engerbekken renner her nedstrøms ASHA renseanlegg. Avløp fra vaskehallen skal kobles til eksisterende oljeutskiller, og det er ikke å forvente

## ASKIM KOMMUNE

at vannforekomsten blir forringet såfremt anlegget driftes i tråd med tillatelser gitt etter forurensningsforskriften kapittel 15.

Rådmannen finner at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil ha negativ betydning for landskap eller bygde- eller naturlige omgivelser, natur- eller kulturminneverdier eller stedegen jordbruksdrift. En dispensasjon i dette tilfellet vil derfor ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak LNF-bestemmelsen, og rådmannen mener at en overgang til innendørs lagring av biler vil bety en estetisk forbedring på stedet. Etter en samlet vurdering anses derfor fordelene klart større enn eventuelle ulemper.

### *Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:*

Kommuneplanens arealdel har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Den overordna arealplanen skaper forutsigbarhet for grunneiere og naboer. Det skal ikke være en kurant sak å fravike kommuneplanens arealdel.

### *Vurdering av økonomi og organisasjon:*

For behandling av dispensasjonssøknader i Det faste utvalg for plansaker gebyrlegges i henhold til kapittel E i Forskrift om gebyr i saker som behandles etter plan og bygningsloven.

### *Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:*

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er eiendommen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det faste utvalg for plansaker innvilget den 31.05.2017, sak 47/17 dispensasjon fra LNF-bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2008-2019 på gbnr 77/2, slik at den opprinnelige driftsbygning syd på gårdstunet kunne ombygges og tas i bruk som bil- og lakkeringsverksted.

### **Vedlegg:**

- 1 Oversiktskart
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Situasjonsplan
- 4 Plan-, snitt og fasadetegninger
- 5 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken
- 6 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune ved fylkeskonservatoren