

Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens [kartportal](#) eller kontakt kommunen.

Innspiller/ forslagstiller	Skolt Eiendom AS v/ styreleder Karsten F. Hansen
Planrådgiver	Feste NordØst AS v/ Helge Bakke
Grunneiere	Petter Ørmen og Elisabeth Rosnes
Adresse	Petter Ørmen, Sarpsborgveien 161, 1640 Råde Elisabeth Rosnes, Aakeberg, Enebekkveien 53, 1640 Råde
Telefon	Petter Ørmen: mob. 970 40 207. Elisabeth Rosnes: mob. 926 51 683
Gårds- og bruks- nummer	Petter Ørmen: 82/1. Elisabeth Rosnes: 82/4. Begge i Råde kommune.
Ønsket framtidig arealbruk	Etablering av næringsarealer (utvidelse av Åkebergmosen).
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Området ligger nord for det eksisterende industri/næringsområdet Åkebergmosen. Området fremstår som et kollete landskap, med fjellblotninger og skrinnt vegetasjon. Furu er det dominerende treslaget, på lav til middels bonitet. Det fremtidige næringsområdet har en total størrelse på 196 daa, fordelt med ca. 125 daa på eiendommen 82/1 og ca. 71 daa på eiendommen 82/4. Det er ført frem strøm og kommunalt vann / avløp til Åkebergmosen. Fremtidig ledningsnett kan koble seg til dette. Adkomsten til området vil være fra den eksisterende kommunale veien «Åkebergmosen», som går fram til utvidelsesområdet i nord.
Begrunnelser	Området ligger som en naturlig utvidelse av Åkebergmosen mot nord (se Fig. 1 – 4 nedenfor). Ferdig opparbeidet næringsareal vil gi gode og stabile grunnforhold for fremtidig næringsbebyggelse og lagerområder. Næringsarealet vil ligge godt skjermet i forhold til omkringliggende områder. Utvidelsen vil styrke tilbudet på næringsarealer i Råde kommune. Området har en meget sentral beliggenhet i forhold til allerede etablert vegnett (E6) og geografisk plassering i Østfold. Dagens adkomstvei til Åkebergmosen, fra fv.118, er en felles adkomstvei med boligområdet Missingen. I Fig. 5 er alternativ separat adkomst vist. Ny adkomst til eksisterende og fremtidige næringsområder foreslås etablert gjennom området merket 137 i kommuneplanens arealdel og frem til veien Åkebergmosen.

Granittveien kan da kobles til Rabben mot vest. Dette vil medføre at trafikk til boligområdet og til næringsområdene blir separert. Dette vil trygge og bedre de trafikale forholdene til de to områdene.

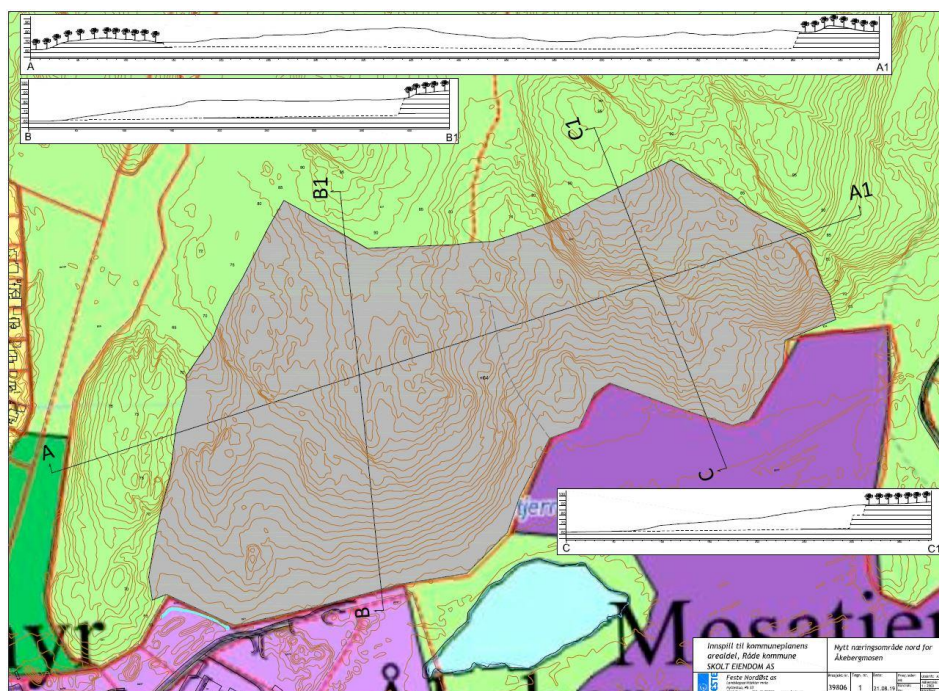


Fig. 1. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2011-2022. Ønsket avgrensning av fremtidig næringsområde er vist med grå skravur.

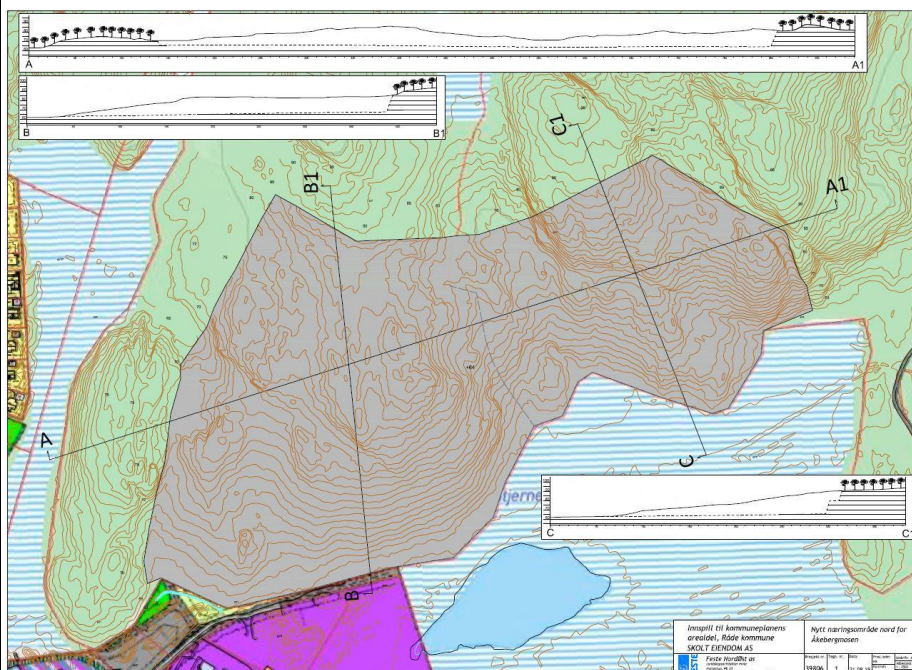


Fig. 2. Utvidelse mot nord med gjeldende reguleringsplan for Åkebergmosen. Avgrensning av fremtidig næringsområde er vist med grå skravur.

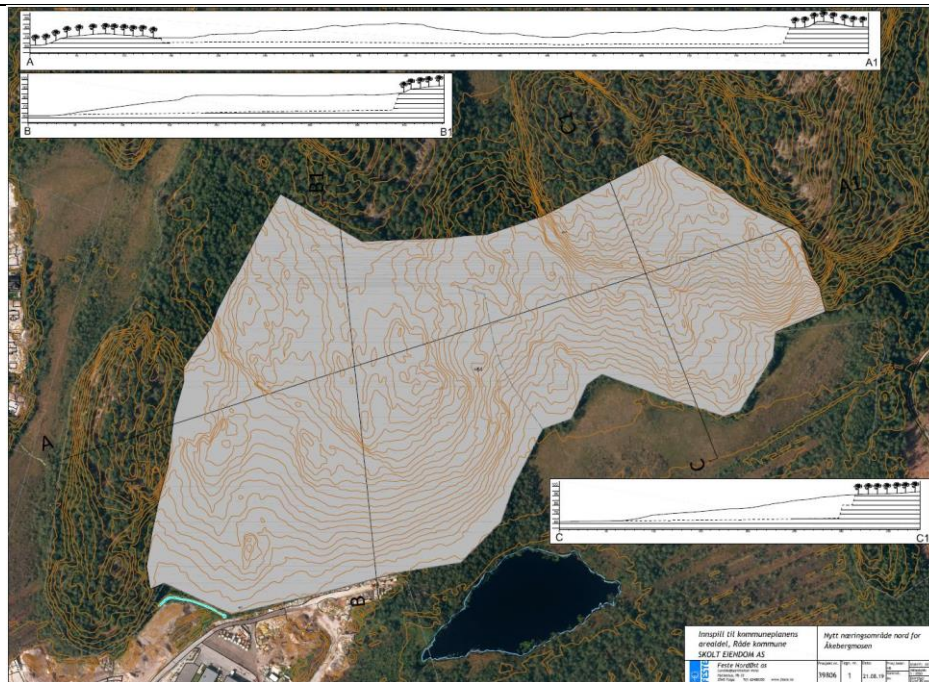


Fig. 3. Kartgrunnlag med ortofoto. Avgrensning av fremtidig næringsområde er vist med grå skravur. Utvidet næringsområde omfatter skogsareal med liten til middels bonitet.

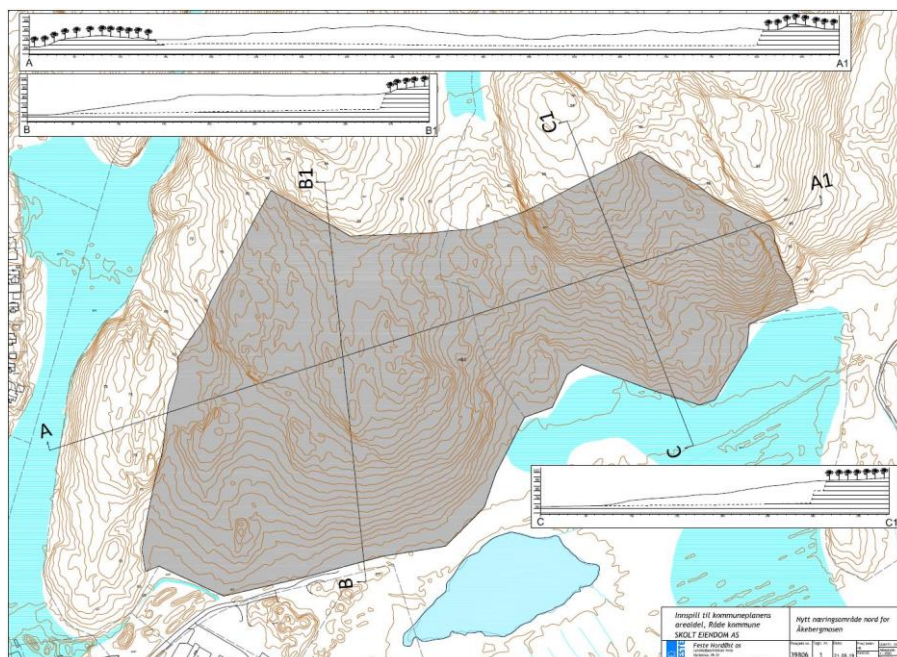


Fig. 4. Kartgrunnlag med dagens situasjon. Avgrensning av fremtidig næringsområde er vist med grå skravur. Som profilene viser vil næringsområdet få god skjerming mot tilgrensende områder i vest, nord og øst.

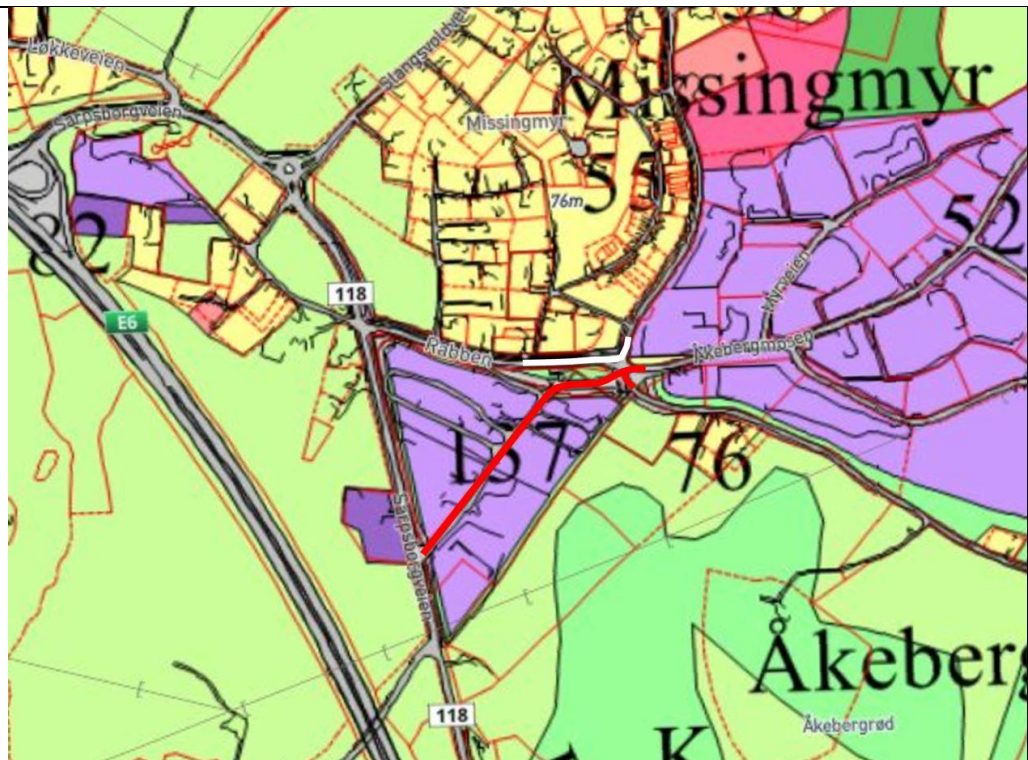


Fig. 5. Innspill til ny adkomstvei til Åkebergmosen fra fv.118 er vist med rød strek. Granittveien kobles til Rabben mot vest, er vist med hvit strek.

Innsillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

eller

postmottak@rade.kommune.no

Til
Råde kommune
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Dato: 27.09.2019

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030

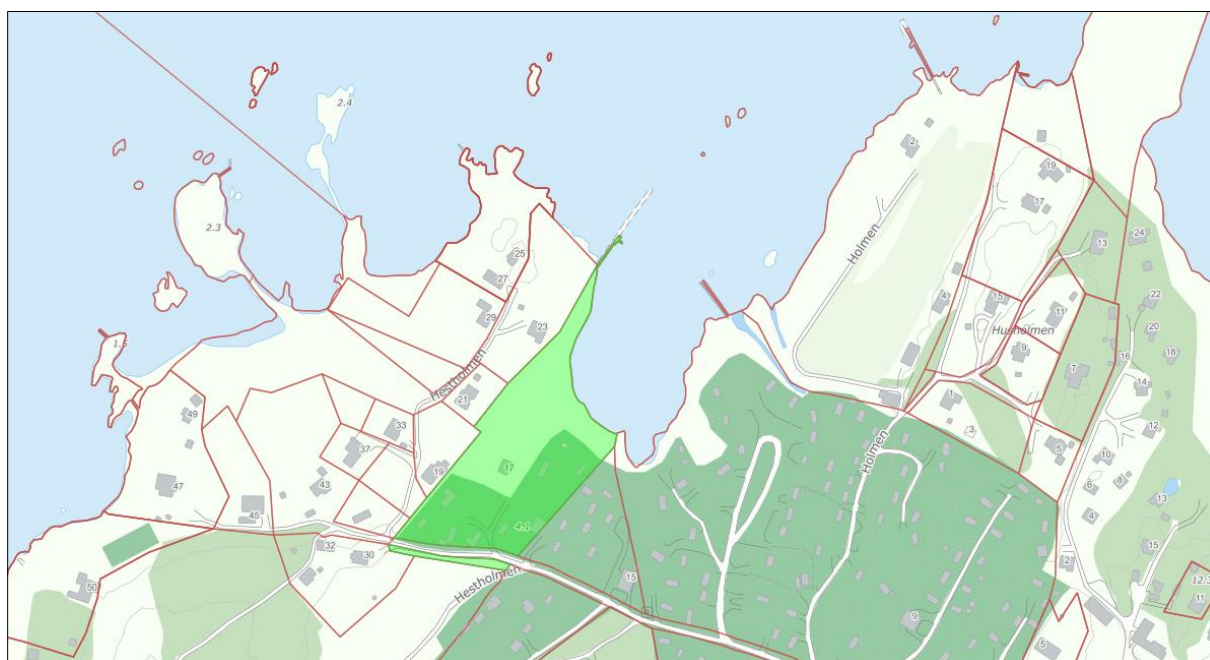
Innsender

G|Plan AS
E-post: aso@gplan.no

På vegne av Anders Oven
E-post: anders.oven@bilxtra.no

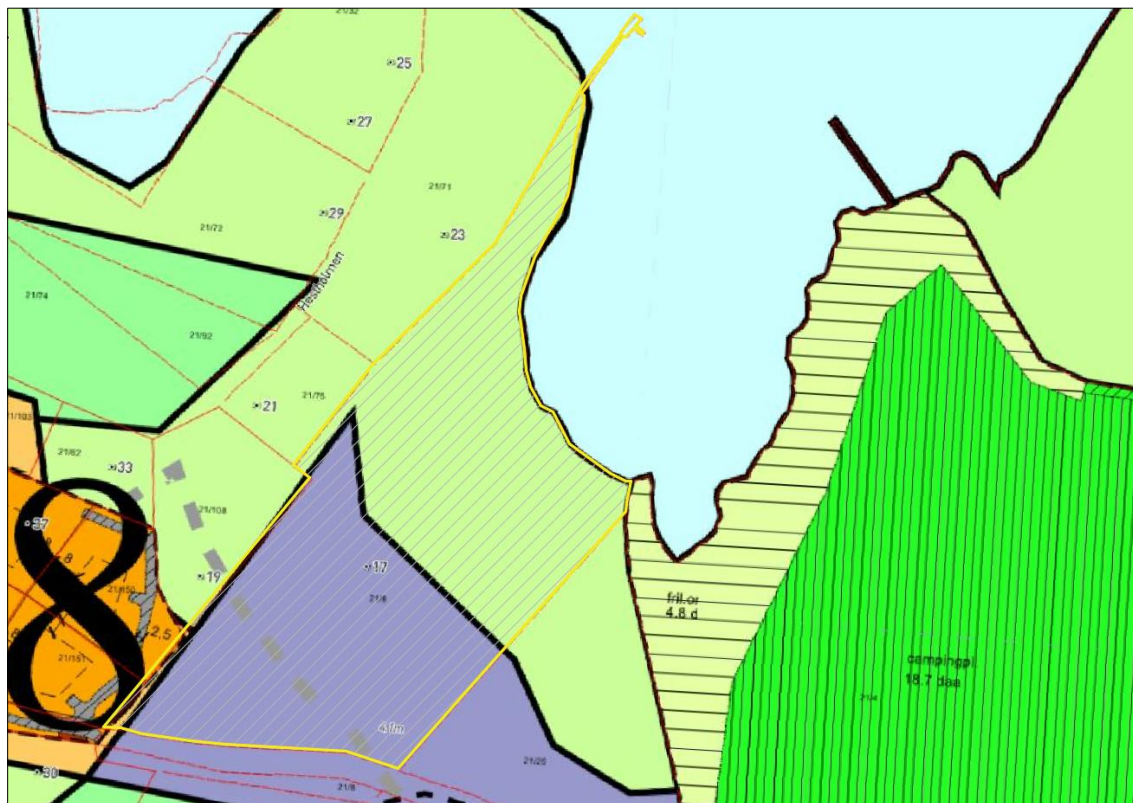
Bakgrunn

Innspillet omfatter deler av eiendommen gnr 21, bnr 8 i Råde kommune som vist i illustrasjon 1 under. Innspillet utgjør et areal på ca 10,2 daa.



Illustrasjon 1

Området er i gjeldende kommuneplan anvist som nåværende område for fritids- og turistformål og LNF. Området er uregulert. Gjeldende plansituasjon og arealanvisning for innspill fremkommer av illustrasjon 2. Det aktuelle arealet er vist med gult omriss.



Illustrasjon 2

Det aktuelle arealet er i dag bebygd med 11 spikertelt og en fritidsbolig. Eksisterende bebyggelse er vist i illustrasjon 3 under. Område for fritids- og turistformål er vist med skravur.



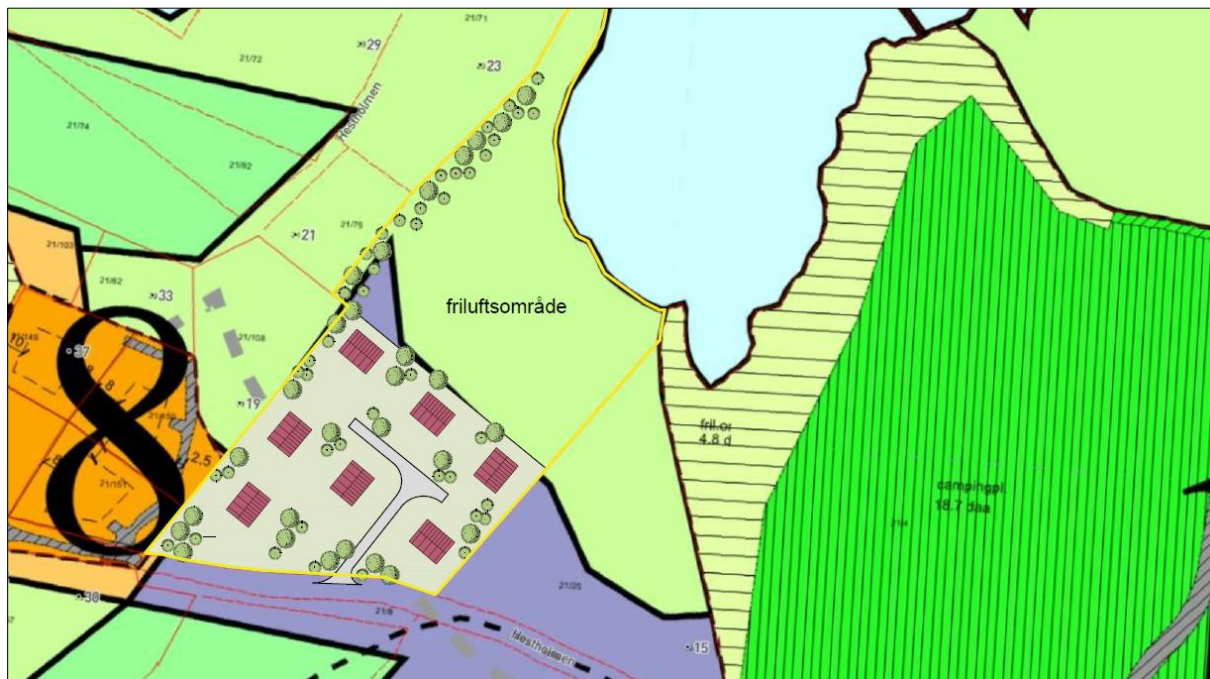
Illustrasjon 3

Det er ønskelig å gjennomføre en oppstramming av området og erstatte de 12 bygningene med 7 fritidsboliger innenfor allerede avsatte byggeformål. Gjennom en eventuell etterfølgende reguleringsplanprosess vil en opprydding i strandsonen kunne styres gjennom rekkefølgekrav. Det aktuelle området vurderes i et planfaglig perspektiv som en riktig plassering av fremtidige fritidsboligområder i Råde kommune. Arealet ligger mellom regulerte fritidsboliger i vest og regulert campingplass i øst. Eiendommen har gode kvaliteter gjennom nær tilgang til strender, friluftsområder, båthavn og kiosk/dagligvaretilbud innenfor gange-/sykkelavstand. Kvalitetene gjør oven spesielt attraktivt som sommerdestinasjon. En utvidelse av fritidsboligformål i kommunen bør etter vår vurdering prioriteres i områder hvor transport til nevnte tilbud minimeres. Illustrasjon 4 under viser en foreløpig tenkt utnyttelse og er ment å være en skisse som danner grunnlag for en etterkommende reguleringsplan.



Illustrasjon 4 - Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen er i illustrasjon 5 vist i gjeldende plankart for reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel.



Illustrasjon 4 – Illustrasjonsplan over gjeldende plankart

Risiko- og sårbarhet i området

Naturmangfold. Det er ikke registrert forekomster av viktige arter eller naturtyper innenfor det foreslåtte byggeområdet. Det er registrert bukkebeinurt og barlind nær stranden i nordvest. Kurefjorden er registrert som bløtbunnsområde.

Kulturminner. Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.

Friluftsliv. Området ligger umiddelbart utenfor friluftsområdet Hestholmen som er vurdert som «svært viktig friluftslivsområde».

Støy. Området berøres ikke av støysoner beregnet etter T-1442.

Ras/skred/Flom/Grunnforhold. Området vurderes ikke å være spesielt utsatt for flom ras eller skred. Området er vist som bart fjell og stedvis tynn havavsetning i NVEs løsmassekart.

Egen vurdering i forhold til mulig konfliktnivå

Tiltaket vurderes å ha et lavt konfliktnivå i et planfaglig perspektiv. En omdisponering til fritidsboligformål med krav om reguleringsplan vil gi planmyndigheten anledning til å frigjøre areal for allmennheten i strandsonen samt en god arealutnyttelse av allerede anvist byggeområde.

Med vennlig hilsen

Andreas Sporild Olsen

Arealplanlegger
Mob 90016516
aso@gplan.no

Til
Råde kommune
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Dato: 27.09.2019

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030

Innsender

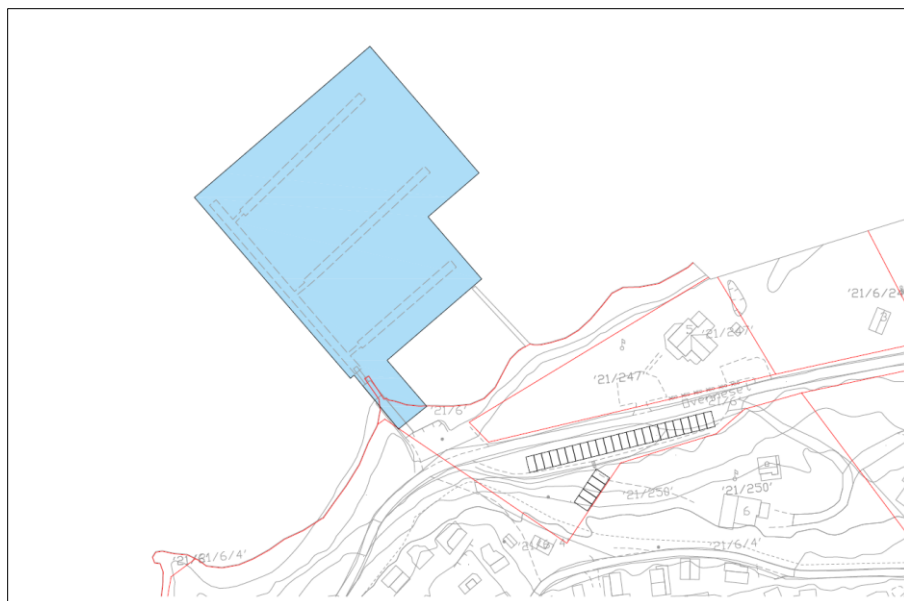
G|Plan AS
E-post: aso@gplan.no

På vegne av Anders Oven
E-post: anders.oven@bilxtra.no

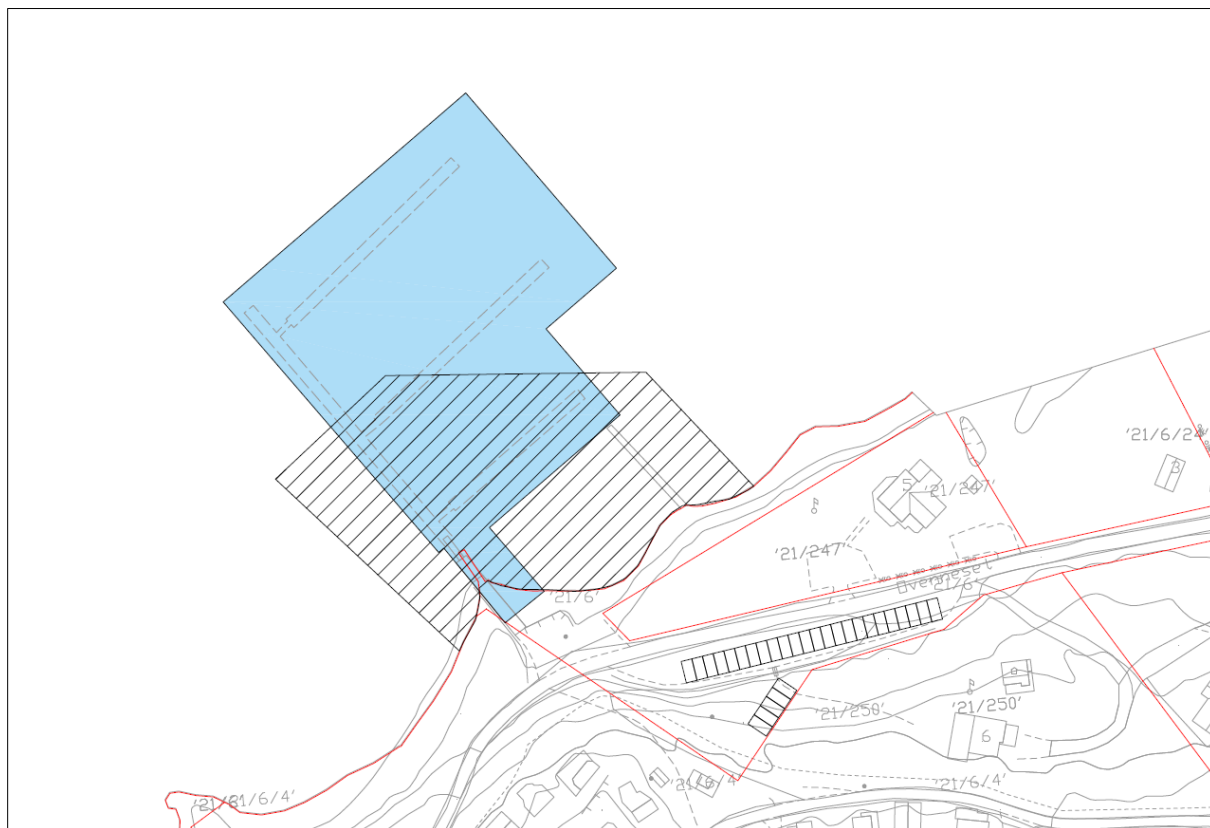
Bakgrunn

Det er i tidligere dialog med Råde kommune vurdert mulige plangrep for Ovensundet småbåthavn. Det foreligger en godkjent reguleringsplan for småbåtanlegg. Eksisterende småbåtanlegg er imidlertid større enn hva gjeldende reguleringsplan åpner for. På bakgrunn av dette, er det tidligere søkt om dispensasjon for å få hele anlegget godkjent. Fylkesmannen påpeker i denne prosessen viktigheten av forekomster av bløtbunnsområder og ålegress, samt at et viktig premiss ved byggetiltak i 100 metersbeltet er at allmennhetens interesser skal ivaretas. Disse momentene har kommunen anledning til å svare ut i en kommuneplanprosess. Med bakgrunn i dette foreslås kommuneplanformål for ovensundet småbåthavnformål endret og tilpasset eksisterende anlegg.

Camping- og bryggeanlegget på Oven eies av Anders Oven, men driftes av Råde idrettslag. Driften av anlegget medfører et viktig økonomisk bidrag for Råde IL, og en videre drift av anlegget i sin nåværende form er således viktig for Råde IL. Foreslått avgrensning av formål for småbåthavnformål i ny kommuneplan er vist i illustrasjon under.



Regulert område for småbåthavn i sjø fremkommer som skravert området i illustrasjonen under.



Beskrivelse av utbyggingsforslag

Tiltaket vurderes å ha et lavt konfliktnivå i et planfaglig perspektiv. Spesielle utredningstema i en konsekvensutredning av endringen vurderes å være;

- Hensynet til naturverdier
- Hensyn til friluftsliv
- Landskapstilpassing
- Trafikk

Hensynet til naturverdier

Sjøområdene rundt Oven utgjøres av store sammenhengende bløtbunnsområder med stedvis tette ålegressforekomster. En videreføring av småbåthavnen i sin nåværende form utløser ingen behov for mudringstiltak og er således en svært skånsom utvidelse av kommunens samlede småbåthavnarealer med hensyn til naturverdier. Alle kilene i området fungerer som sedimenteringsbasseng for finpartikler som tilføres kysten via elver og bekker. Området domineres derfor av bløtbunn med unntak av et fåtall områder hvor terrenget møter sjøen i en betydelig helningsvinkel. Her finner man enten bergbunn eller sandbunn, da finsedimenter vaskes ned på større dyp. Det biologiske livet på sjøbunnen vil nødvendigvis ikke bli vesentlig redusert eller desimert ved å beholde eksisterende anlegg som foreslått.

Ålegress er vegetasjonssamfunn som ofte registreres der det har vært småbåtbrygger over lang tid. Også her ser det ut til at konfliktgraden er lav om det unngås inngrep i sjøbunnen i form av

fyllinger eller mudring. Foreslått utvidelse av arealformål i kommuneplanen vurderes med bakgrunn i dette å ha svært liten negativ konsekvens for registrerte naturverdier i sjø.

Friluftsliv

Småbåthavnen er en viktig utfartshavn for bruk av skjærgården. Eksisterende bryggeanlegg benyttes til bading og fiske og er et naturlig sosialt møtepunkt for brukere av campingområdet og hyttebeboere. Det er planlagt for universell utforming av badebrygge og båtbrygge gjennom etablering av ramper for rullestolbrukere.

Brygga forutsettes holdt åpent for allmennhetens frie ferdsel og ikke avlåst slik mange tilsvarende kommersielle havner driftes i dag. Tiltaket vurderes ikke å virke privatiserende eller begrensende for ferdsel langs stranden og vurderes totalt sett å forbedre mulighetene for utøvelse av friluftsliv i området.

Landskap

Ved utvidelser og etablering av småbåthavner bør følgende momenter vurderes i et landskapsfaglig perspektiv:

- Er det stedlige romavgrensende elementer som setter naturlige grenser som et anlegg bør holde seg innenfor?
- Er det tilgjengelig vannspeil for utvidelse av brygger og manøvreringsareal?
- Gir et utvidet anlegg sterk/svak eksponering mot et lite eller stort landskapsrom?
- Eksponeres anlegget mot et utbygd eller uberørt landskap?

Eksisterende småbåthavn i sjø er beliggende i et avgrenset landskapsrom som defineres av Hestholmen i nord, Ovenneset i sør og strandlinjen/bukta i øst.

Anlegget stikker ikke ut i det mer åpne sjøområdet ved Kokholmen og gir en tydelig avslutning av småbåtanlegget ved Kokholmsundet. Anlegget har videre en avgjørende betydning som bølgebryter for brygger lengre inn i kilen.

Anlegget består av flytebrygger som kun stikker 60-70 cm over vannflaten og gir således en minimal eksponering mot omgivelsene. Båter i anlegget vil være mer synlig enn selve bryggen i båtsesongen. Eksisterende anlegg vurderes imidlertid å ligge godt skjermet mot innsyn fra nord, øst og syd. Fra vest er området eksponert mot åpne sjøområder. Foreslått utvidelse av kommuneplanformålet vurderes imidlertid å utgjøre en marginal forskjell sammenliknet med eksisterende situasjon.

Trafikk

Eksisterende anlegg har 108 båtplasser fordelt på 5,3 daa havneareal. Regulert småbåthavnareal er til sammenlikning 4,0 daa og utgjør da et areal som er ca 75% av havnas størrelse. Med det samme forholdstallet ville regulert småbåthavn gitt rom for et bryggeanlegg med 81 båtplasser ($108 \times 0,75 = 81$). Det vil si at konsekvensen av en eventuell utvidelse av kommuneplanformålet til å omfatte eksisterende anlegg medfører en økning på ca 27 båtplasser utover gjeldende reguleringsplan.

Det er i trafikkberegningen under tatt høyde for en intensiv bruk av båtene i havna for å stipulere en øvre grense for antall bilbevegelser.

Antatt bruk:

Landstedsbåter:

8 helger x 2 bevegelser = 16 bevegelser

8 ettermiddagsturer x 2 bevegelser = 16 bevegelser

3 ferieuker x 3 turer/uke = 18 bevegelser

Vårpuss/opptak (6 x 2 bevegelser) x 2 (vår og høst) = 24 bevegelser

Totalt 74 bevegelser tilknyttet landstedsbåter

Feriebåter:

8 helger x 2 bevegelser = 16 bevegelser

8 ettermiddagsturer x 2 bevegelser = 16 bevegelser

2 ferieturer x 2 bevegelser = 4 bevegelser

Vårpuss/opptak (6 x 2 bevegelser) x 2 (vår og høst) = 24 bevegelser

Totalt 60 bevegelser tilknyttet feriebåter

Gjennomsnittlig antall bevegelser pr båtplass = $(60 \text{ bev} + 74 \text{ bev}) / 2 = 67 \text{ bevegelser}$

Beregnet økning i ÅDT som følge av planlagt utvidelse av båthavna =

$67 \text{ bevegelser} \times 27 \text{ plasser} = 1809 \text{ bevegelser} / 365 \text{ dager} = 4,9 \text{ ÅDT}$

Det er i beregningen ikke gjort justeringer for lokale brukere som ikke bruker bil til/fra havna. I realiteten er de aller fleste leietagere av båtplass tilhørende på hytter eller i campingvogn umiddelbart inntil båthavna. Omsøkt tiltak vil kun generere en marginal trafikkvekst og vurderes med bakgrunn i dette som tilstrekkelig utredet på kommuneplannivå.

Vurdering

Det bes med bakgrunn i overnevnte redegjørelse om at eksisterende småbåthavn som beskrevet angis som småbåthavn med sosi 6230 i ny kommuneplan for Råde.

Med vennlig hilsen



Andreas Sporild Olsen

Arealplanlegger
Mob 90016516
aso@gplan.no

Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens [kartportal](#) eller kontakt kommunen.

Grunneier	Dag Martin Watvedt
Adresse	Mosseveien 63
Postnr. og poststed	1640 Råde
Telefon	90840984
Gårds- og bruksnummer	Gnr 2 bnr 39
Ønsket framtidig arealbruk	Viser til tidligere søknad om bruksendring av stabbur , endring til bolig / overnatting / beboelse / leilighet . Ikke annen endring, hus står på samme sted , med samme areal .
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Har fått fra før godkjennelse til annen næringsvirksomhet enn jordbruk . For utfyllende informasjon , se deres vedtak : UT-028/12 VEDTAK.
Begrunnelse	I tidligere søknad som ble avslått var det begrunnet bla. at det ikke var i henhold til kommuneplanens arealdel, i for bindelse med revisjon av denne ønsker vi at dette blir vurdert. Legger ved godkjennelse for bruk av eiendommen til næring og tidligere avslag på søknad. I tidligere avslag var det 3 hovedpunkter for avslag. 1: ikke i henhold til kommuneplanens arealdel og fylkesmanns henvisning til dette. 2: at det vil skape Presedens. 3: negativ uttalelse fra fylket. 1: Tilsvar nr 1: Vi søker nå om at tidligere bruksendring blir omfattet i ny Komm.plan.adel. 2: Presedens: det vil ikke skape presedens. Den omsøkte eiendommen har tillatelse til næringsvirksomhet noe det var anledning til i notat laget av kommunen for fraskilte tun, Retningslinjer for fraskilte gårdstun. Når da eiendommen med den omsøkte bruksendring eventuelt er godkjent i kommunedelplan og det faktum at tillatelse til næringsvirksomhet er gitt vil ikke tilsvarende forhold ofte forekomme . 3: negativ uttalelse fra fylket. tilsvar 3:

	Fylkesmannens avvisning av søknad går vesentlig på at tiltaket strider mot kommuneplanens arealdel. Om denne endres vil det ikke så vidt jeg forstår være andre årsaker fra fylkesmannens side til å hindre dispensasjon eller eventuelt endring i planen. Status pr i dag er et vi har anledning til å drive nærings virksomhet utenfor jordbruk. Vi leier også 10000 M2 jord av en nabo hvor vi til våren skal sette opp tunell plast drivhus for dyrkning av jordbær. Organisasjon, drift etc. vil foregå fra angjeldende eiendom. Her vil vi ha behov for overnatting av arbeidere for innhøsting. Dette vil da være innenfor kravet LNF , jordbruk / stedegen næring. I Kommunens tidligere skriv, Rettledning for bruk avskilte gårdstun (se vedlegg) anbefales det å gi bruksendring under gitte forutsetninger . Vi mener at forutsetningene for bruksendring er til stede.
--	---

Innspillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

eller

postmottak@rade.kommune.no

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Fast utvalg for miljø og teknikk	31.05.2018	038/18

Saksbeh. RAIRBJ Saksansv. Flote, Geir	Arkiv GBR - 002/039, ADR - Mosseveien 63	Arkivsaknr. 18/725
---	--	------------------------------

Behandling av søknad om dispensasjon fra planformål LNF-område og plankrav for etablering av ny boenhet i stabbur på eiendommen gnr 2 bnr 39 - Mosseveien 63

Fast utvalg for miljø og teknikk- Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2011, planformål LNF-område og § 1.1 plankrav for etablering av ny boenhet på eiendommen gnr 2 bnr 39.

Arealformål LNF-område og § 1.1 kravet om utarbeidelse av reguleringsplan anses å bli vesentlig tilsidesatt, da de oppgitte grunner i dispensasjonssøknaden synes svært generelle og kan hevdes av flere med tilsvarende bygninger og tomter i kommunen. Dette vil medføre presedens og en uthuling av kommuneplanen som styringsverktøy og planens forutsigbarhet hva angår utvikling av kommunens arealer. Fylkesmannen i Østfold stiller seg negativ til å innvilge dispensasjon i dette tilfelle, da tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og det forhold at en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil medføre en svært uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker i kommunen. Kommunen bør høre på Fylkesmannen i saker hvor de uttaler seg negativt. Ulempene synes derfor klart større enn fordelene. Lovens krav for å kunne innvilge en dispensasjon synes ikke å foreligge i denne saken. Bestemmelsene i naturmangfoldloven er vurdert og anses tilstrekkelig ivarettatt. For den nærmere redegjørelse se vurderingen gitt under.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2011, planformål LNF-område og § 1.1 plankrav for etablering av ny boenhet på eiendommen gnr 2 bnr 39.

Arealformål LNF-område og § 1.1 kravet om utarbeidelse av reguleringsplan anses å bli vesentlig tilsidesatt, da de oppgitte grunner i dispensasjonssøknaden synes svært generelle og kan hevdes av flere med tilsvarende bygninger og tomter i kommunen. Dette vil medføre presedens og en uthuling av kommuneplanen som styringsverktøy og planens forutsigbarhet hva angår utvikling av kommunens arealer. Fylkesmannen i Østfold stiller seg negativ til å innvilge dispensasjon i dette tilfelle, da tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for

samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og det forhold at en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil medføre en svært uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker i kommunen. Kommunen bør høre på Fylkesmannen i saker hvor de uttaler seg negativt. Ulempene synes derfor klart større enn fordelene.

Lovens krav for å kunne innvilge en dispensasjon synes ikke å foreligge i denne saken.

Bestemmelsene i naturmangfoldloven er vurdert og anses tilstrekkelig ivaretatt.

For den nærmere redegjørelse se vurderingen gitt under.

Bakgrunn for saken og historikk:

Saken gjelder søknad om bruksendring av det eksisterende stabburet på eiendommen til selvstendig boenhet. Det er søkt om dispensasjon ettersom tiltaket er i strid med landbruks-, natur-, og frilufters formålet (LNF-formålet) og plankravet (krav om utarbeidelse av reguleringsplan) i gjeldende kommuneplan.

Saksopplysninger:

Søknad om dispensasjon og bruksendring av stabburet på eiendommen ble mottatt i kommunen den 25.03.2018. Bygningen er oppført i 1896, men er ikke SEFRAK registrert.

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til LNF-område, hensynssone landskap, i gjeldende kommuneplan. Tiltaket er i strid med LNF-formålet og det følger et plankrav av § 1.1.

Søknaden ble sendt til høring hos Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune den 06.04.2018.

Østfold fylkeskommune skriver i brev av 19.04.2018 følgende som gjengis slik:

«Mosseveien 63 er ikke SEFRAK-registrert, men stabburet skal være oppført i 1896, i henhold til Norske Gardsbruk. Eiendommen er et fradelt tun, og består av flere bygninger. Den er ikke regulert, men ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, og ligger samtidig innenfor en hensynssone H550 Særlig angitt hensyn landskap. Det er nå ønske om å endre bruken av stabburet til boligformål. Ønskede bygningsmessige tiltak er mindre innvendige omgjøring og oppgraderinger, men ingen fasademessige endringer.

Fylkeskonservatoren har vurdert de innsendte dokumentene, og vil ikke motsette seg at det gis tillatelse til bruksendringen eller de ønskede innvendige tiltakene, da dette ikke strider mot nasjonale eller regionale interesser.

Saken er forelagt planseksjonen, som ikke prioriterer å uttale seg til søknaden. Dette med utgangspunkt i de prioriteringer ØFK har gjort i «dispensasjonsbrevet» (20.11.2013). Brevet beskriver rutiner for oversendelse av dispensasjonssaker og prioritering av hvilke saker planseksjonen og fylkeskonservatoren skal svare på.»

Fylkesmannen i Østfold skriver i brev av 13.04.2018 følgende som gjengis slik:

«Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, og er et tidligere fradelt tun med et teigareal på 6.499,6 m². I retningslinjene i kommuneplanen, pkt. 7.4.3.1, heter det at slike tun dersom de ikke er fradelt til annet regnes som en boligtomt. Kommunen skriver at omsøkte tomt regnes som en boligtomt.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at tiltaket medfører ingen

fasademessige endringer. Bygget framstå fra før som bolig og nødvendige arbeider i bygningen er mindre innvendige om gjøringer og oppgraderinger hvor tiltakshaver søker ansvarsrett som selvbygger for de fleste ansvarsområdene. Bygningen skal brukes som sekundær boenhet.

Roller i saken

Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har da også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Fylkesmannens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Fylkesmannens i Østfold klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.

Vurdering

Miljøvernavdelingen mener at nye boenheter må etableres innenfor de områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Omsøkte stabbur ligger i områdesom i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, dvs at det kun er tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk/stedegen næring.

Det framgår av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.09.14, blant annet at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

I hovedmålsettingen i kommuneplanens samfunnsdel fremkommer det vedrørende arealdisponering og infrastruktur at: «Mosseregionen skal ha en miljøvennlig by- og tettstedsutvikling gjennom effektiv utnyttelse av arealer og infrastruktur og langsiktig, bærekraftig forvaltning av arealressurser».

En eventuell dispensasjon for ovennevnte bruksendring vil, etter vår vurdering, ikke bidra til å fremme et utbyggingsmønster og transportsystem i samsvar med nasjonale føringer. En eventuell dispensasjon i denne saken vil også medføre en svært uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende søknader fra andre grunneiere som ønsker å etablere nye/flere selvstendige boenheter på sine boligeiendommer.

Miljøvernavdelingen mener omsøkte dispensasjon er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon i saken, og vurderer å påklage et eventuelt positivt vedtak.»

Relevante bestemmelser som omfatter saken:

§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale

rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.»

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2011

§ 1.1. Bestemmelser med krav om reguleringsplan

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav s, b, g, k, l, og m samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

7. Arealdelens retningslinjer

7.4.1. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur eller friluftts formål.

7.4.3.1 Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til disse

...Gårdstun, hvor arealene rundt er fradelt, slik at tunet ikke lenger er en landbrukseiendom, oppfattes av kommunen som en boligtomt dersom det ikke er fradelt til noe annet. Alle tiltak på denne type eiendommer er dermed i strid med planformålet LNF og i utgangspunktet forbudt.

1. Generelt

- 2. Tiltakene må ikke være i strid med landbruks-, natur- eller frilufttsinteresser, eller føre til en vanskelig håndterbar presedens hvor summen av mange tiltak kommer i konflikt med de interessene som skal ivaretas...*

7.4.3.2.1 Boligeiendommer

Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende som gjengis slik:

- Bygget fremstår i dag som en bolig, og tiltaket vil kun kreve mindre innvendige endringer.
- Eiendommen har ikke behov for stabburet og ønsker å endre denne til et hensiktsmessig formål. Det er viktig at bygningen sikres hensiktsmessig bruk, og derigjennom vil bygget bevares og vedlikeholdes på et nødvendig nivå. For fremtiden vil tunbebyggelsen framstå med et aktivt vedlikeholdt preg.
- Tiltaket vil ikke medføre fasademessige endringer.
- Bruksendring til boligformål vil ikke medføre forurensning eller forringelse av landskapet og eksisterende naturverdier på stedet.
- Eiendommen har adkomst via privat veg og vegrett ved tinglyst erklæring. Bruksendringen vil ikke medføre økt adkomsttrafikk i forhold til i dag, heller mindre da personer som nå har sin arbeidsplass på eiendommen ikke vil ha behov for å reise derfra etter endt arbeidstid.
- Nabo på eiendommen gnr 2 bnr 1 har samtykket til tiltaket.
- Boligmarkedet har behov for flere boliger og det er etterspørsel og mangel på utleieboliger.

- Eiendommen har god plass for familier, med landlig preg og gode forbindelser til sentrale kollektivpunkter.
- Bygningen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Ulemper:

- Det kan ikke ses noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken.

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra planformål LNF-område og plankrav i gjeldende kommuneplan.

Søknaden begrunnes i det vesentlige med at tiltaket ikke vil medføre endringer av bygningens yttre, og bare mindre innvendige endringer. Bygget fremstår i dag som et bolighus. Tiltaket vil da ikke medføre endringer av landskapet eller påvirke naturverdier på stedet, og bygget er i dag tilknyttet vann- og avløpsanlegg og veirett foreligger. Eiendommen har god plass til familier og ligger sentralt i forhold til sentrale kollektive knutepunkter.

Videre at boligmarkedet har behov for utleieboliger og hjemmelshaver ønsker å benytte bygget til dette formålet da det ikke er behov for stabburfunksjonen. En bruksendring vil igjen medføre at bygningen kan bevares og holdes ved like for fremtiden, og fremstå med et aktivt vedlikeholdt preg. Endelig at nabo på eiendommen gnr 2 bnr 1 har samtykket til tiltaket.

I LNF-områdene er det landbruks-, natur- og friluftsjnteressene som skal ivaretas. Eiendommen er et fradelte tun, og regnes ifølge kommuneplanens arealdel pkt. 7.4.3.1 som en boligtoMt. Utgangspunktet er da at tiltak her er i strid med LNF-formålet.

Kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret, og før den ble vedtatt har det foregått en omfattende beslutningsprosess hvor både offentlig som private har fått mulighet til å uttale seg til den. Det skal således ikke være en kurant sak å fravike bestemmelsene i planen. Enkeltvise dispensasjoner vil bidra til å uthule kommuneplanen som et viktig styringsverktøy i kommunen, og bidra til å svekke den forutsigbarhet planen skal ha. Formålet med boligområder er at det er i disse områdene man ønsker boligbebyggelse. Det legges således ikke opp til nye boenheter i LNF-områdene i kommuneplanen. Retningslinjene til kommuneplanen sier det kun er tillatt med kårboliger ved generasjonsskifte, dersom de er nødvendige av hensyn til gårdsdrift og næringsgrunnlaget og behovet for det er reelt til stede.

Rådmannen oppfatter at de oppgitte grunner i det vesentlige er svært generelle, og kan benyttes av mange med liknende bygninger på liknende tomter innenfor LNF-områdene i kommunen. Slikt sett vil det å innvilge en dispensasjon i dette tilfelle medføre en vanskelig håndterbar presedens.

Det er i kommunen flere ledige boligtomter i områder avsatt til dette formålet. Slikt sett vil ikke argumenter om at det trengs flere boliger være relevant. Det er i disse områdene kommunens politikere ønsker boligbebyggelse, og ikke i områder hvor de ønsker at landbruks-, natur- og friluftsjnteressene skal prioriteres.

Rådmannen har forståelse for at søker ønsker å holde bygningene på det fradelte tunet ved like, og ønsker å få dette til ved å leie ut overflødig areal i stabburet til boligformål. Likefullt vil det være de offentlige hensynene som må tillegges betydelig vekt i dispensasjonsvurderingen. Det er eier av bygningene som selv er ansvarlig for å holde de ved like jf. pbl § 31-3, slikt sett vil ikke ønske om utleie være en god grunn for å opprettholde denne plikten.

Fylkesmannen i Østfold har uttalt seg negativt til søknaden, og når en statlig eller regional

myndighet har uttalt seg negativt om saken bør ikke kommunen gi dispensasjon. Fylkesmannen viser til at en dispensasjon i dette tilfelle ikke vil bidra til å fremme et utbyggingsmønster og transportsystem i samsvar med nasjonale føringer og viser til Råde kommunes kommuneplan samt statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fastsatt 26.09.2014. I sistnevnte retningslinjer vises det til at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Etablering av boenheter i LNF-områdene er i strid med disse retningslinjene.

Etter kommuneplanens arealdel § 1.1 vil tiltaket også kreve dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan. Rådmannen vurderer at det i denne saken vil være behov for en utarbeidelse av reguleringsplan, ettersom den vurderes til å være av prinsipiell karakter. I kommunen er det flere fradelte gårdstun med bygninger som potensielt kan benyttes til boligformål. Ettersom planen har vært underlagt en omfattende beslutningsprosess, vil det ikke være en kulant sak å dispensere fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan. I en reguleringsprosess vil offentlige og private ha en mulighet til å uttale seg, og kommunestyret vil ha planen til behandling før den eventuelt vedtas eller avslås. En behandling vil reise flere spørsmål om arealutnyttelsen i LNF-områdene, hva angår fradelte gårdstun og bruk av bestående bebyggelse. Disse spørsmålene bør ikke behandles som enkeltvis dispensasjoner.

For alle saker som berører naturmangfoldet følger det av naturmangfoldloven § 7, at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinje ved utøving av offentlig myndighet. I følge opplysninger i Naturbase 08.05.2018 er det ikke registrert prioriterte arter, truede arter eller nært truede arter på Norsk rødliste for naturtyper på det berørte arealet. Det har heller ikke fremkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper på det berørte arealet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfoldet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legger rådmannen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Faglige, økonomiske, miljømessige og personalmessige konsekvenser:

Ingen kjente.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Ingen kjente.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering (se vurdering) synes det ikke i denne saken å foreligge momenter som er av en slik styrke å karakter som skulle tilsi at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra foreligger. Ulempene synes klart større enn fordelene.

Rådmannen mener lovens krav for å dispensere ikke synes å være oppfylt.

Møtebehandling:

Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk 31.05.2018:

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 31.05.2018:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2011, planformål LNF-område og § 1.1 plankrav for etablering av ny boenhet på eiendommen gnr 2 bnr 39.

Arealformål LNF-område og § 1.1 kravet om utarbeidelse av reguleringsplan anses å bli vesentlig tilsidesatt, da de oppgitte grunner i dispensasjonssøknaden synes svært generelle og kan hevdes av flere med tilsvarende bygninger og tomter i kommunen. Dette vil medføre presedens og en uthuling av kommuneplanen som styringsverktøy og planens forutsigbarhet hva angår utvikling av kommunens arealer. Fylkesmannen i Østfold stiller seg negativ til å innvilge dispensasjon i dette tilfelle, da tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og det forhold at en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil medføre en svært uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker i kommunen. Kommunen bør høre på Fylkesmannen i saker hvor de uttaler seg negativt. Ulempene synes derfor klart større enn fordelene.

Lovens krav for å kunne innvilge en dispensasjon synes ikke å foreligge i denne saken.

Bestemmelsene i naturmangfoldloven er vurdert og anses tilstrekkelig ivaretatt.

For den nærmere redegjørelse se vurderingen gitt under.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 08.05.2018	F-1 Følgebrev, Mosseveien 63
2. 08.05.2018	E-3 Plan 1. og 2. etasje
3. 08.05.2018	E-2 Fasader
4. 08.05.2018	E-1 Snitt A
5. 08.05.2018	D-1 Situasjonsplan
6. 08.05.2018	B-1 Søknad om dispensasjon
7. 08.05.2018	A-1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
8. 08.05.2018	Søknad om tillatelse til tiltak - ett- trinns søknadsbehandling - sekundær boenhet - gnr 2 bnr 39 - Mosseveien 63
9. 08.05.2018	Kommuneplankart
10. 08.05.2018	Kommuneplan 2011 2020
11. 08.05.2018	Situasjonskart - gnr 2 bnr 39 - Mosseveien 63
12. 08.05.2018	Uttalelse til bruksendring av stabbur - gnr 2 bnr 39 - Mosseveien 63
13. 08.05.2018	Uttalelse - Søknad om dispensasjon for bruksendring av stabbur gnr 2 bnr 39

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Fast utvalg for miljø og teknikk	31.05.2018	038/18

Saksbeh. RAIRBJ Saksansv. Flote, Geir	Arkiv GBR - 002/039, ADR - Mosseveien 63	Arkivsaknr. 18/725
---	--	------------------------------

Behandling av søknad om dispensasjon fra planformål LNF-område og plankrav for etablering av ny boenhet i stabbur på eiendommen gnr 2 bnr 39 - Mosseveien 63

Fast utvalg for miljø og teknikk- Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2011, planformål LNF-område og § 1.1 plankrav for etablering av ny boenhet på eiendommen gnr 2 bnr 39.

Arealformål LNF-område og § 1.1 kravet om utarbeidelse av reguleringsplan anses å bli vesentlig tilsidesatt, da de oppgitte grunner i dispensasjonssøknaden synes svært generelle og kan hevdes av flere med tilsvarende bygninger og tomter i kommunen. Dette vil medføre presedens og en uthuling av kommuneplanen som styringsverktøy og planens forutsigbarhet hva angår utvikling av kommunens arealer. Fylkesmannen i Østfold stiller seg negativ til å innvilge dispensasjon i dette tilfelle, da tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og det forhold at en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil medføre en svært uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker i kommunen. Kommunen bør høre på Fylkesmannen i saker hvor de uttaler seg negativt. Ulempene synes derfor klart større enn fordelene. Lovens krav for å kunne innvilge en dispensasjon synes ikke å foreligge i denne saken. Bestemmelsene i naturmangfoldloven er vurdert og anses tilstrekkelig ivarettatt. For den nærmere redegjørelse se vurderingen gitt under.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2011, planformål LNF-område og § 1.1 plankrav for etablering av ny boenhet på eiendommen gnr 2 bnr 39.

Arealformål LNF-område og § 1.1 kravet om utarbeidelse av reguleringsplan anses å bli vesentlig tilsidesatt, da de oppgitte grunner i dispensasjonssøknaden synes svært generelle og kan hevdes av flere med tilsvarende bygninger og tomter i kommunen. Dette vil medføre presedens og en uthuling av kommuneplanen som styringsverktøy og planens forutsigbarhet hva angår utvikling av kommunens arealer. Fylkesmannen i Østfold stiller seg negativ til å innvilge dispensasjon i dette tilfelle, da tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for

samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og det forhold at en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil medføre en svært uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker i kommunen. Kommunen bør høre på Fylkesmannen i saker hvor de uttaler seg negativt. Ulempene synes derfor klart større enn fordelene.

Lovens krav for å kunne innvilge en dispensasjon synes ikke å foreligge i denne saken.

Bestemmelsene i naturmangfoldloven er vurdert og anses tilstrekkelig ivaretatt.

For den nærmere redegjørelse se vurderingen gitt under.

Bakgrunn for saken og historikk:

Saken gjelder søknad om bruksendring av det eksisterende stabburet på eiendommen til selvstendig boenhet. Det er søkt om dispensasjon ettersom tiltaket er i strid med landbruks-, natur-, og frilufters formålet (LNF-formålet) og plankravet (krav om utarbeidelse av reguleringsplan) i gjeldende kommuneplan.

Saksopplysninger:

Søknad om dispensasjon og bruksendring av stabburet på eiendommen ble mottatt i kommunen den 25.03.2018. Bygningen er oppført i 1896, men er ikke SEFRAK registrert.

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til LNF-område, hensynssone landskap, i gjeldende kommuneplan. Tiltaket er i strid med LNF-formålet og det følger et plankrav av § 1.1.

Søknaden ble sendt til høring hos Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune den 06.04.2018.

Østfold fylkeskommune skriver i brev av 19.04.2018 følgende som gjengis slik:

«Mosseveien 63 er ikke SEFRAK-registrert, men stabburet skal være oppført i 1896, i henhold til Norske Gardsbruk. Eiendommen er et fradelt tun, og består av flere bygninger. Den er ikke regulert, men ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, og ligger samtidig innenfor en hensynssone H550 Særlig angitt hensyn landskap. Det er nå ønske om å endre bruken av stabburet til boligformål. Ønskede bygningsmessige tiltak er mindre innvendige omgjøring og oppgraderinger, men ingen fasademessige endringer.

Fylkeskonservatoren har vurdert de innsendte dokumentene, og vil ikke motsette seg at det gis tillatelse til bruksendringen eller de ønskede innvendige tiltakene, da dette ikke strider mot nasjonale eller regionale interesser.

Saken er forelagt planseksjonen, som ikke prioriterer å uttale seg til søknaden. Dette med utgangspunkt i de prioriteringer ØFK har gjort i «dispensasjonsbrevet» (20.11.2013). Brevet beskriver rutiner for oversendelse av dispensasjonssaker og prioritering av hvilke saker planseksjonen og fylkeskonservatoren skal svare på.»

Fylkesmannen i Østfold skriver i brev av 13.04.2018 følgende som gjengis slik:

«Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, og er et tidligere fradelt tun med et teigareal på 6.499,6 m². I retningslinjene i kommuneplanen, pkt. 7.4.3.1, heter det at slike tun dersom de ikke er fradelt til annet regnes som en boligtomt. Kommunen skriver at omsøkte tomt regnes som en boligtomt.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at tiltaket medfører ingen

fasademessige endringer. Bygget framstå fra før som bolig og nødvendige arbeider i bygningen er mindre innvendige om gjøringer og oppgraderinger hvor tiltakshaver søker ansvarsrett som selvbygger for de fleste ansvarsområdene. Bygningen skal brukes som sekundær boenhet.

Roller i saken

Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har da også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Fylkesmannens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Fylkesmannens i Østfold klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.

Vurdering

Miljøvernavdelingen mener at nye boenheter må etableres innenfor de områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Omsøkte stabbur ligger i områdesom i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, dvs at det kun er tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk/stedegen næring.

Det framgår av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.09.14, blant annet at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

I hovedmålsettingen i kommuneplanens samfunnsdel fremkommer det vedrørende arealdisponering og infrastruktur at: «Mosseregionen skal ha en miljøvennlig by- og tettstedsutvikling gjennom effektiv utnyttelse av arealer og infrastruktur og langsiktig, bærekraftig forvaltning av arealressurser».

En eventuell dispensasjon for ovennevnte bruksendring vil, etter vår vurdering, ikke bidra til å fremme et utbyggingsmønster og transportsystem i samsvar med nasjonale føringer. En eventuell dispensasjon i denne saken vil også medføre en svært uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende søknader fra andre grunneiere som ønsker å etablere nye/flere selvstendige boenheter på sine boligeiendommer.

Miljøvernavdelingen mener omsøkte dispensasjon er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon i saken, og vurderer å påklage et eventuelt positivt vedtak.»

Relevante bestemmelser som omfatter saken:

§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale

rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.»

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2011

§ 1.1. Bestemmelser med krav om reguleringsplan

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav s, b, g, k, l, og m samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

7. Arealdelens retningslinjer

7.4.1. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur eller friluftts formål.

7.4.3.1 Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til disse

...Gårdstun, hvor arealene rundt er fradelt, slik at tunet ikke lenger er en landbrukseiendom, oppfattes av kommunen som en boligtomt dersom det ikke er fradelt til noe annet. Alle tiltak på denne type eiendommer er dermed i strid med planformålet LNF og i utgangspunktet forbudt.

1. Generelt

- 2. Tiltakene må ikke være i strid med landbruks-, natur- eller frilufttsinteresser, eller føre til en vanskelig håndterbar presedens hvor summen av mange tiltak kommer i konflikt med de interessene som skal ivaretas...*

7.4.3.2.1 Boligeiendommer

Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende som gjengis slik:

- Bygget fremstår i dag som en bolig, og tiltaket vil kun kreve mindre innvendige endringer.
- Eiendommen har ikke behov for stabburet og ønsker å endre denne til et hensiktsmessig formål. Det er viktig at bygningen sikres hensiktsmessig bruk, og derigjennom vil bygget bevares og vedlikeholdes på et nødvendig nivå. For fremtiden vil tunbebyggelsen framstå med et aktivt vedlikeholdt preg.
- Tiltaket vil ikke medføre fasademessige endringer.
- Bruksendring til boligformål vil ikke medføre forurensning eller forringelse av landskapet og eksisterende naturverdier på stedet.
- Eiendommen har adkomst via privat veg og vegrett ved tinglyst erklæring. Bruksendringen vil ikke medføre økt adkomsttrafikk i forhold til i dag, heller mindre da personer som nå har sin arbeidsplass på eiendommen ikke vil ha behov for å reise derfra etter endt arbeidstid.
- Nabo på eiendommen gnr 2 bnr 1 har samtykket til tiltaket.
- Boligmarkedet har behov for flere boliger og det er etterspørsel og mangel på utleieboliger.

- Eiendommen har god plass for familier, med landlig preg og gode forbindelser til sentrale kollektivpunkter.
- Bygningen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Ulemper:

- Det kan ikke ses noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken.

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra planformål LNF-område og plankrav i gjeldende kommuneplan.

Søknaden begrunnes i det vesentlige med at tiltaket ikke vil medføre endringer av bygningens ytre, og bare mindre innvendige endringer. Bygget fremstår i dag som et bolighus. Tiltaket vil da ikke medføre endringer av landskapet eller påvirke naturverdier på stedet, og bygget er i dag tilknyttet vann- og avløpsanlegg og veirett foreligger. Eiendommen har god plass til familier og ligger sentralt i forhold til sentrale kollektive knutepunkter.

Videre at boligmarkedet har behov for utleieboliger og hjemmelshaver ønsker å benytte bygget til dette formålet da det ikke er behov for stabburfunksjonen. En bruksendring vil igjen medføre at bygningen kan bevares og holdes ved like for fremtiden, og fremstå med et aktivt vedlikeholdt preg. Endelig at nabo på eiendommen gnr 2 bnr 1 har samtykket til tiltaket.

I LNF-områdene er det landbruks-, natur- og friluftsjnteressene som skal ivaretas. Eiendommen er et fradelte tun, og regnes ifølge kommuneplanens arealdel pkt. 7.4.3.1 som en boligtoMt. Utgangspunktet er da at tiltak her er i strid med LNF-formålet.

Kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret, og før den ble vedtatt har det foregått en omfattende beslutningsprosess hvor både offentlig som private har fått mulighet til å uttale seg til den. Det skal således ikke være en kurant sak å fravike bestemmelsene i planen. Enkeltvise dispensasjoner vil bidra til å uthule kommuneplanen som et viktig styringsverktøy i kommunen, og bidra til å svekke den forutsigbarhet planen skal ha. Formålet med boligområder er at det er i disse områdene man ønsker boligbebyggelse. Det legges således ikke opp til nye boenheter i LNF-områdene i kommuneplanen. Retningslinjene til kommuneplanen sier det kun er tillatt med kårboliger ved generasjonsskifte, dersom de er nødvendige av hensyn til gårdsdrift og næringsgrunnlaget og behovet for det er reelt til stede.

Rådmannen oppfatter at de oppgitte grunner i det vesentlige er svært generelle, og kan benyttes av mange med liknende bygninger på liknende tomter innenfor LNF-områdene i kommunen. Slikt sett vil det å innvilge en dispensasjon i dette tilfelle medføre en vanskelig håndterbar presedens.

Det er i kommunen flere ledige boligtomter i områder avsatt til dette formålet. Slikt sett vil ikke argumenter om at det trengs flere boliger være relevant. Det er i disse områdene kommunens politikere ønsker boligbebyggelse, og ikke i områder hvor de ønsker at landbruks-, natur- og friluftsjnteressene skal prioriteres.

Rådmannen har forståelse for at søker ønsker å holde bygningene på det fradelte tunet ved like, og ønsker å få dette til ved å leie ut overflødig areal i stabburet til boligformål. Likefullt vil det være de offentlige hensynene som må tillegges betydelig vekt i dispensasjonsvurderingen. Det er eier av bygningene som selv er ansvarlig for å holde de ved like jf. pbl § 31-3, slikt sett vil ikke ønske om utleie være en god grunn for å opprettholde denne plikten.

Fylkesmannen i Østfold har uttalt seg negativt til søknaden, og når en statlig eller regional

myndighet har uttalt seg negativt om saken bør ikke kommunen gi dispensasjon. Fylkesmannen viser til at en dispensasjon i dette tilfelle ikke vil bidra til å fremme et utbyggingsmønster og transportsystem i samsvar med nasjonale føringer og viser til Råde kommunes kommuneplan samt statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fastsatt 26.09.2014. I sistnevnte retningslinjer vises det til at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Etablering av boenheter i LNF-områdene er i strid med disse retningslinjene.

Etter kommuneplanens arealdel § 1.1 vil tiltaket også kreve dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan. Rådmannen vurderer at det i denne saken vil være behov for en utarbeidelse av reguleringsplan, ettersom den vurderes til å være av prinsipiell karakter. I kommunen er det flere fradelte gårdstun med bygninger som potensielt kan benyttes til boligformål. Ettersom planen har vært underlagt en omfattende beslutningsprosess, vil det ikke være en kulant sak å dispensere fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan. I en reguleringsprosess vil offentlige og private ha en mulighet til å uttale seg, og kommunestyret vil ha planen til behandling før den eventuelt vedtas eller avslås. En behandling vil reise flere spørsmål om arealutnyttelsen i LNF-områdene, hva angår fradelte gårdstun og bruk av bestående bebyggelse. Disse spørsmålene bør ikke behandles som enkeltvis dispensasjoner.

For alle saker som berører naturmangfoldet følger det av naturmangfoldloven § 7, at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinje ved utøving av offentlig myndighet. I følge opplysninger i Naturbase 08.05.2018 er det ikke registrert prioriterte arter, truede arter eller nært truede arter på Norsk rødliste for naturtyper på det berørte arealet. Det har heller ikke fremkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper på det berørte arealet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfoldet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legger rådmannen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Faglige, økonomiske, miljømessige og personalmessige konsekvenser:

Ingen kjente.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Ingen kjente.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering (se vurdering) synes det ikke i denne saken å foreligge momenter som er av en slik styrke å karakter som skulle tilsi at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra foreligger. Ulempene synes klart større enn fordelene.

Rådmannen mener lovens krav for å dispensere ikke synes å være oppfylt.

Møtebehandling:

Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk 31.05.2018:

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggforslag.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 31.05.2018:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.2011, planformål LNF-område og § 1.1 plankrav for etablering av ny boenhet på eiendommen gnr 2 bnr 39.

Arealformål LNF-område og § 1.1 kravet om utarbeidelse av reguleringsplan anses å bli vesentlig tilsidesatt, da de oppgitte grunner i dispensasjonssøknaden synes svært generelle og kan hevdes av flere med tilsvarende bygninger og tomter i kommunen. Dette vil medføre presedens og en uthuling av kommuneplanen som styringsverktøy og planens forutsigbarhet hva angår utvikling av kommunens arealer. Fylkesmannen i Østfold stiller seg negativ til å innvilge dispensasjon i dette tilfelle, da tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og det forhold at en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil medføre en svært uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker i kommunen. Kommunen bør høre på Fylkesmannen i saker hvor de uttaler seg negativt. Ulempene synes derfor klart større enn fordelene.

Lovens krav for å kunne innvilge en dispensasjon synes ikke å foreligge i denne saken.

Bestemmelsene i naturmangfoldloven er vurdert og anses tilstrekkelig ivaretatt.

For den nærmere redegjørelse se vurderingen gitt under.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 08.05.2018	F-1 Følgebrev, Mosseveien 63
2. 08.05.2018	E-3 Plan 1. og 2. etasje
3. 08.05.2018	E-2 Fasader
4. 08.05.2018	E-1 Snitt A
5. 08.05.2018	D-1 Situasjonsplan
6. 08.05.2018	B-1 Søknad om dispensasjon
7. 08.05.2018	A-1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
8. 08.05.2018	Søknad om tillatelse til tiltak - ett- trinns søknadsbehandling - sekundær boenhet - gnr 2 bnr 39 - Mosseveien 63
9. 08.05.2018	Kommuneplankart
10. 08.05.2018	Kommuneplan 2011 2020
11. 08.05.2018	Situasjonskart - gnr 2 bnr 39 - Mosseveien 63
12. 08.05.2018	Uttalelse til bruksendring av stabbur - gnr 2 bnr 39 - Mosseveien 63
13. 08.05.2018	Uttalelse - Søknad om dispensasjon for bruksendring av stabbur gnr 2 bnr 39

FINN

Kart

Kart HD

Flyfoto

Hybrid



Råde Kommune v / Plan, miljø og teknikk
Skråtorpveien 2a
1640 Råde

Innspill til kommuneplanens arealdel

På grunnlag av kommunens innspill for arealdeling,
ønsker vi og fremlegge denne søknaden på nytt. Som det fremgår av papirene,
er de datert første gang
10 mai 2015 og på nytt nå 29 sep. 2019.

Med vennlig hilsen



for Nils Aksel Elingsen

/ 29/9 2019

DISPENSASJON

SØKNAD OM DISPENSASJON

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: 93

Bnr: 8

F.nr:

S.nr:

Adresse: Ærfuglveien 1 1642 Saltnes

Søknaden innsendes av:

Tiltakshavers navn: Nils Aksel Ellingsen

Tiltakshavers adresse: Ærfuglveien 1 1642 Saltnes

Kontaktperson: Nils Aksel Ellingsen

Telefon dagtid: +4746836004

Epost-adresse: nilsaell@yahoo.no

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- ☐ Kommuneplanens arealdel
- ☒ **Kommunedelplan for Saltnesområdet**
- ☐ Reguleringsplan (Områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
Planens navn:
- ☐ Plan- og bygningsloven (pbl)
- ☐ Byggteknisk forskrift (TEK10)
- ☐ Annet
Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

§ 1.1 Plankrav

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Skille ut 2 separate tomter fra Gnr 93 Bnr 8 i henhold til vedlagt skisse og situasjonskart.

Tomt A ca 700m².Tomt B ca 600m².

Jeg / vi søker om:

- ☒ Dispensasjon etter pbl § 19-1 (permanent)
- ☐ Dispensasjon etter pbl § 19-1 (midlertidig) fram til følgende dato:

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med). Vedlegg C- 1-2	(X)	
Tegninger		X
Situasjonsplan / kart	X	
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK 10 §6-2)		X
Andre vedlegg: 1. Situasjonskisse med nye og gamle grenser. 2. Eksempel på plassering med utnyttelsesgrad.	X X	

(X) Levert tidligere

DISPENSASJON

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Begrunnelse for min søknad om dispensasjon til å foreta fradeling, jfr. Plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd, litra a;

Undertegnede er eier og hjemmelshaver til eiendommen, Ærfuglveien 1, Gnr. 93, bnr. 8, i Råde kommune. Min eiendom hadde opprinnelig en størrelse på 15-16 mål. Hele tomten har i mange år vært regulert av Råde kommune til boligformål. Basert på et kommunalt ønske om boligbygging og etablering av fortettet boligbebyggelse i Saltnes har det vært foretatt fradeling fra min tomt i flere omganger, og det er blitt etablert nye boliger på det meste av det opprinnelige boligområdet tilhørende min eiendom. Min familie – som i dag bebor Ærfuglveien 1 - har bevisst holdt tilbake et ganske stort areal rundt vår egen bolig, og som i sin tid var et småbruk med låve og bryggerhus. Dette ut fra vårt daværende ønske om å bevare rikelig med "luft" rundt vår egen bolig, og av hensyn til våre barn som kanskje ville komme til ha et ønske om å flytte tilbake til Saltnes når de ble voksne og bygge hver sine egne boliger på vår tomt. Dagens store tomteareal i relasjon til Ærfuglveien 1 er altså en konsekvens av at vi har tatt høyde for senere hensiktsmessige og naturlige fradelinger til boligformål.

Vårt tomteområde er i stor grad opparbeidet med plen, hekker og bed. Dette krever naturligvis stor innsats fra vår side for å holde eiendommen i en god og pen forfatning. Våre 2 – to - barn er per i dag bosatt utenfor kommunen, og har ikke tilkjennegitt noe foreløpig ønske om å flytte tilbake til Saltnes. Min kone og jeg blir ikke yngre, og både helse og alder gjør sitt til at det blir en stadig større belastning for oss å holde den store eiendommen løpende velstelt og vedlikeholdt. Min kone og jeg er snart begge pensjonister, og våre privatøkonomiske forutsetninger er derfor også vesentlig endret.

Vi har basert på ovennevnte omstendigheter kommet til at det eneste riktige for oss i vår situasjon ville være å fradele et hensiktsmessig tomteareal fra vår eksisterende tomt. Vi tenker da på den del av vår tomt som ligger øst for vår bolig, og som etter mine beregninger representerer ca 1,3 mål. Denne del av vår tomt er i sin helhet opparbeidet med plen, hekker og bed. Dette tomteområdet tenker vi oss at det vil kunne være hensiktsmessig å fradele til 2 – to – nye boligeiendommer, se vedlagte målsatte skisse utarbeidet av meg. Dette tomteområdet vil kreve minimalt av grunnarbeider, og det vil være enkelt å få disse tilknyttet vann og avløp fra Ærfuglveien der denne infrastrukturen i dag allerede ligger. Den nordlige tomteparsellen tenker vi oss kan gis adkomst fra den lokale veien, Saltnesbjørka. Den sydlige tomteparsellen vil naturlig ha adkomst fra Ærfuglveien.

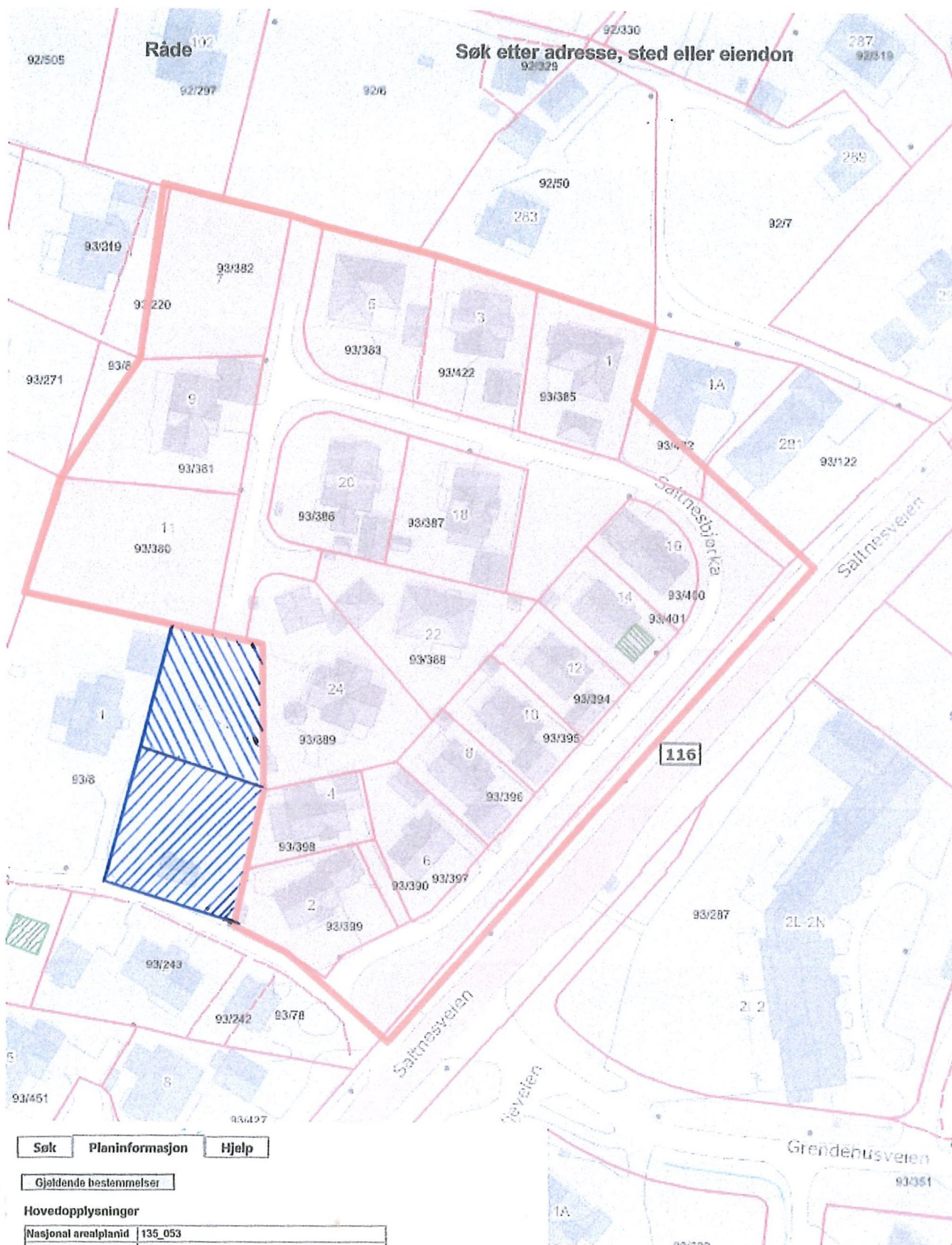
Vi kan ikke se at fradeling av omhandlede tomteareal vil ha noen ulemper for noen. Tomtearealet ligger midt inne i et regulert og allerede vel etablert villaområde. Slik vi har vurdert mulighetene for hensiktsmessig utnyttelse av tomteområdet, vil den ene tomten bli ca. 600 m² og den andre ca. 700 m². Tomteparsellene vil således være såpass store at de til en viss grad sikkert åpner for hensiktsmessig plassering av ny bebyggelse slik at også eventuelt spesielle nabointeresser kan hensynstas. Ingen naboer vil kunne få redusert utsyn ved bebyggelse av tomtene. Bebyggelse av de skisserte nye tomteparsellene vil ikke representere noe annet, eller noen større ulempe, enn hva alle boligeiere ellers har måtte akseptere ved å ha bolig i et fortettet boligområde/boligbyggefelt.

Vi legger til grunn at Råde kommune vil vurdere det som en fordel at vår dispensasjonssøknad vil bidra til økt bosetting i kommunen, og at dette kan skje i et område som allerede er regulert til boligformål. Videre vil en dispensasjon til fradeling - i tråd med hva vi her søker om - bli en stor lettelse og fordel for oss som grunneier, og også være en mulighet som forhåpentligvis gjør det mulig for oss å kunne ta hånd om og bebo vår boligeiendom i årene som kommer.

Signatur(er):

29/9 2019 10.05.16 Nils E. Enger
Dato og underskrift
tiltakshaver

.....
Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker



Søk Planinformasjon Hjelp

Gjeldende bestemmelser

Hovedopplysninger

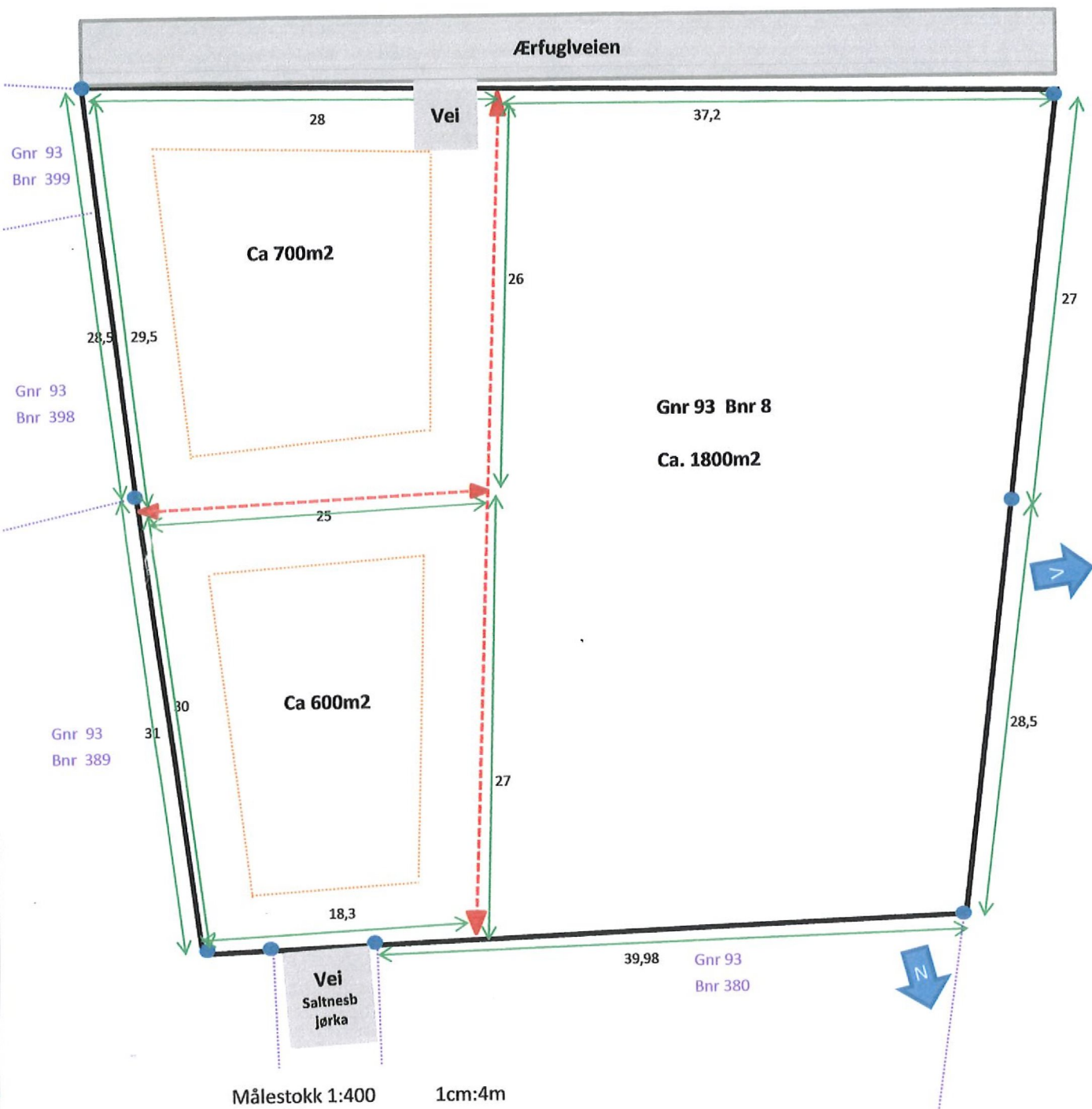
Nasjonal arealplanid	135_053
Administrativ enhet	135
Planident	053
Lovreferanse	Plan- og bygningsloven av 1985
Plannavn	Del av 93/8 Sallnes
Type	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato	22.06.1989
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflaten
Bestemmelser	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst

Plandokumenter

	Dokumenttype	Dokument	Beskrivelse
Gjeldende bestemmelser	Gjeldende bestemmelser	0135-053 best.pdf	
Andre dokumenter	Kart	0135-053 kart.pdf	
	Diverse	0135-053 best endr.pdf	Mindre vesentlig endring

30 m

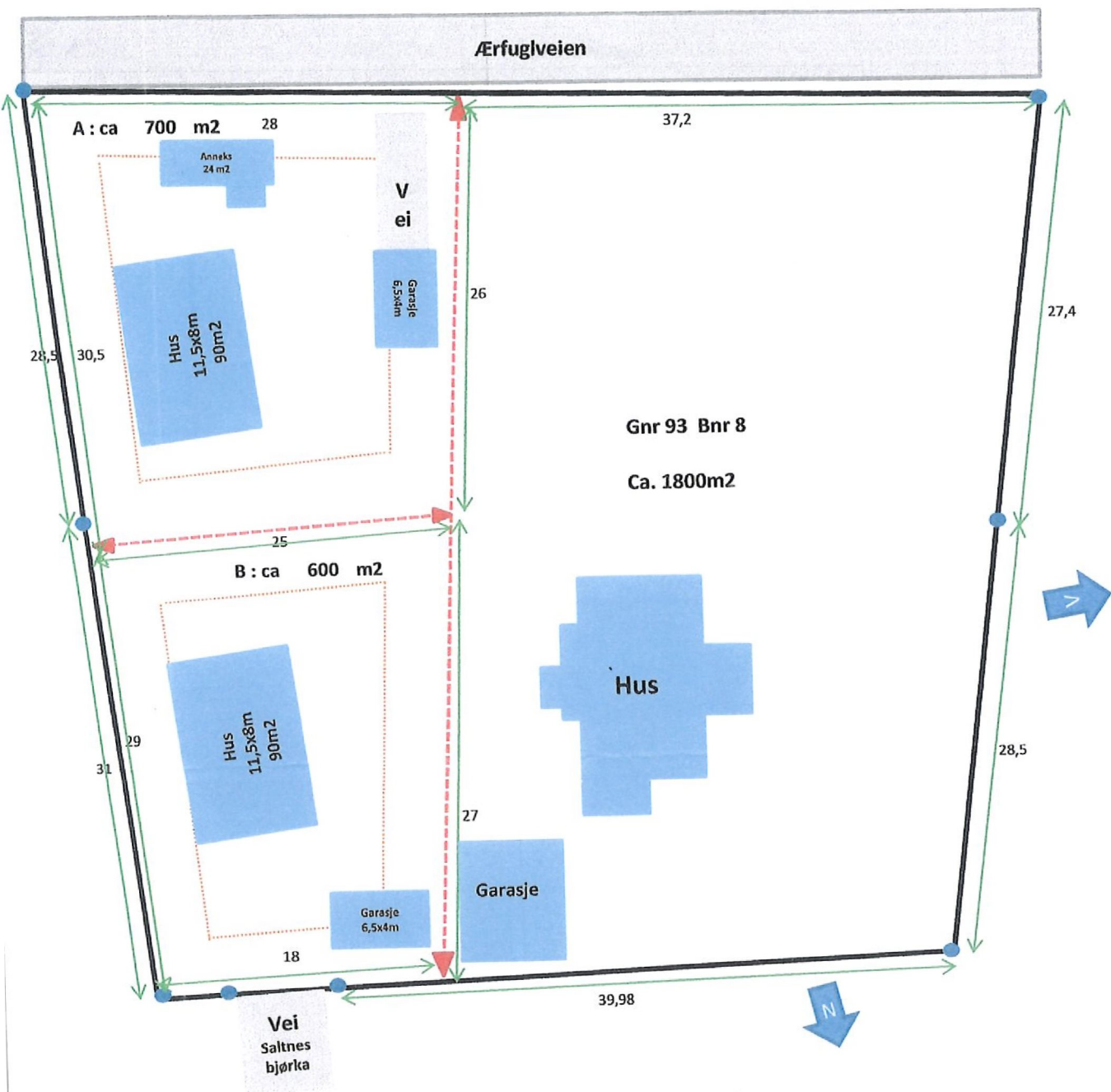
1. Skisse til tomtedeling med eksisterende og nye grenser.



Eiendom: Gnr 93 Bnr 8

- Eksisterende tomtgrenser
- Eksisterende målepunkter
- - - Nye tomtgrenser
- ▶ Nye målepunkter
- Byggelinje 4 meter til nabogrense
- Nabogrenser, eiendom

Eksempel på eventuell ny bebyggelse og utnyttelsesgrad på tomtene.



Målestokk 1:400

1cm:4m

- Eksisterende tomtegrenser
- Eksisterende målepunkter
- Nye tomtegrenser
- Nye målepunkter
- Byggelinje 4 meter til nabogrense

- Eksisterende bygg

Utnyttelsesgrad i henhold til tegning:

Tomt A: 142 m² **20,3 %**

Tomt B: 118 m² **19,7 %**

Råde, 93/8

Oversiktskart over eiendom 93/8 med veier, friområder og lekeplass.

