



# AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: [post@aremark.kommune.no](mailto:post@aremark.kommune.no)

1798 AREMARK

## MØTEINNKALLING

Plan- og utviklingsutvalget innkalles til møte på **Furulund**

**Torsdag 15.10.2015 kl. 19:00**

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
24/15	<b>DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD I 100 M SONEN/LNF- OMRÅDET ETTER PLAN-OG BYGNINGSLOVEN § 19-1 - SE JORDSKIFTESAK 13/1623</b>
25/15	<b>DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING GNR 23 BNR 7 - KOPPERØD GÅRD</b>

- GRUNNGITTE SPØRSMÅL ETTER § 20 I REGLEMENT FOR UTVALG.
- FORESPØRSLER

Aremark, 08.10.2015

Jacob Natvig Skolleborg  
(sign.)

# REFERERES 15.10.2015

- Vegtrafikkulykker i Østfold 1. og 2. kvartal 2015

# DELEGERTE VEDTAK – PUV 15.10.2015

---

- 15/362    21.09.2015    DS 35/15    VPMT//KOB    NAVN 5/1  
FORDELING AV SKOGFOND ETTER SKOGSALG/SKOGKJØP
- 15/365    29.09.2015    DS 36/15    VPMT//FLI    GNR 53/24  
Bjørnar Østensvig  
SØKNAD OM OPPFØRING AV NYTT NÆRINGSBYGG. GNR 53 BNR 24  
SOMMERRO INDUSTRIFELT

**DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD I 100 M SONEN/LNF- OMRÅDET ETTER PLAN-OG BYGNINGSLOVEN § 19-1 - SE JORDSKIFTESAK 13/1623**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	15/226	//

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** EKR

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
19/15	Plan- og utviklingsutvalget	20.08.2015
24/15	Plan- og utviklingsutvalget	15.10.2015

**Innstilling:**

Søknad fra Østfold Jordskifterett om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen/LNF området ved Kilesjøen etter Pbl. § 19 for anleggelse av ca. 35 meter lang vei til hytteeiendommene gnr. 71 bnr. 14 og 31 og gnr. 71 bnr. 13 avslås.

Det foreligger ikke tilstrekkelige grunner til å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen til Kilesjøen i henhold til Pbl. § 19-2.

**Plan- og utviklingsutvalget behandlet saken den 20.08.2015, sak nr. 19/15**

**Behandling i utvalget:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Søknad fra Østfold Jordskifterett om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen/LNF området ved Kilesjøen etter Pbl. § 19 for anleggelse av ca. 35 meter lang vei til hytteeiendommene gnr. 71 bnr. 14 og 31 og gnr. 71 bnr. 13 avslås.

Det foreligger ikke tilstrekkelige grunner til å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen til Kilesjøen i henhold til Pbl. § 19-2.

**Vedlegg:**

- Brev av 19.05.2015 fra Østfold Jordskifterett – Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100meterssonen etter PBL § 19-1 for å anlegge vei over eiendom gnr. 71, bnr. 5.
- Rettsbøker datert 15.05.2014 og 20.11.2014 fra Østfold Jordskifterett.
- E-post datert 17.06.2015 fra Fylkeskonservatoren i Østfold med uttalelse til Jordskifterettens søknad.
- Brev av 25.06.2015 fra Fylkesmannen i Østfold med uttalelse til Jordskifterettens søknad.

- Saksframlegg, sak 19/15, møtedato 20.08.2015
- Klage på vedtak fra Sveinung N. Medaas på vegne av eierne av gbnr. 71/13 og gbnr. 71/14 og 31.

### **Saksopplysninger:**

Aremark kommune har mottatt søknad av 19.05.2015 fra Østfold Jordskifterett om dispensasjon fra byggeforbudet i 100meterssonen/LNF området ved Kilesjøen for anleggelse av ca 35 meter veistrekning til hytter på eiendommene Gnr. 71, bnr. 14 og 31, og gnr. 71 bnr. 13. Eierne av nevnte hytter ønsker å bygge veien over eiendommen til grunneieren i området. T. G. Bergsland.

For ytterligere informasjon, se sak 19/15 i PUV, møtedato 20.08.2015.

Det ble i PUV 20.08.2015, saksnr 19/15 enstemmig vedtatt at dispensasjonssøknaden skulle avslås da det ikke foreligger tilstrekkelige grunner til å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100meterssonen, i hht. PBL § 19-2.

Kommunen har mottatt en klage fra Sveinung Nordbye Medaas, på vegne av eier av gbnr 71/13 Turid Margrethe Medås og eier av gbnr 71/14 og 31 Stine Høigård. Denne er datert 18.09.2015, og har innkommet innen klagefristen. Klagen ligger vedlagt.

Klagen tar for seg 6 punkter.

1. Det er vanskelig å forstå at Fylkesmannens Miljøavdeling, og Aremark kommune, kan komme til motsatt konklusjon av Jordskifteretten når det gjelder vurdering av eventuelle ulemper for grunneier veid mot fordeler for hytteeierne.
2. Vedtaket synes tuftet på at å innvilge en dispensasjon medfører en uheldig presedens, men klager mener at presedensen allerede foreligger ettersom svært mange av hyttene langs Kilesjøen allerede har en form for veitilkomst.
3. Det bør anses som en fordel for de to hytteeierne som allerede har brukstillatelse på den eksisterende veien, at to hytteeiere til er med og bærer vedlikeholdsansvar for veien.
4. Hyttene til Høigård og Medaas vil, etter en tillatelse ha adkomst for barnevogn, rullator/rullestol, trillebår, osv. Det vil være mulig å borre etter grunnvann, samt ha tilkoblingsmuligheter for rensing og septiktanktømming, enklere adkomst for utrykningskjøretøyer, samt enklere vedlikehold av hyttene.
5. Det dreier seg kun om en liten veistump, uten spesielle inngrep i naturen.
6. Mener at en presedens når det gjelder hytteveier allerede er etablert i området, og mener at det er ønskelig med en omregulering av området fra LNF til Hytteområde.

Kommunens kommentar til klagepunktene vil bli behandlet under «vurdering».

### **Vurdering:**

Som nevnt tidligere i saksbehandlingen ligger omsøkt område innenfor 100meterssonen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det kreves derfor dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Klagen har 6 punkter;

1. Jordskifteretten og Fylkesmannens miljøavdeling, samt kommunen forholder seg til forskjellig lovverk.  
Jordskifteretten forholder seg fortrinnsvis til Jordskifteloven, mens Fylkesmannens miljøavdeling og kommunen forholder seg til Plan- og bygningsloven, samt Naturmangfoldloven. Dette er grunnen til at vi i ulike saker kan komme til ulike konklusjoner.
2. Presedensen gjelder hele kommune, ikke kun området ved Kilesjøen. Dersom vi ser hele kommunen over ett, og åpner for slik fragmentering av LNFområder vil det fort bli en svært uoversiktlig situasjon hvor det er vanskelig å se virkningene samlet.
3. Dette er privatrettslige forhold som kommunen ikke kan ta stilling til.
4. Som tidligere nevnt så kreves det at hensynene bak planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som det må foretas en interesseavveining. Punktene som listes opp kan sies å kun være i klagers interesse, ikke allmennheten.
5. Viser til kommentar til punkt 2.
6. En regulering av området er opp til grunneier. Kommunen kan velge å legge ut områder som fremtidig eller eksisterende hytteområder i kommuneplanen. Men en reguleringsplan over området hvor det eventuelt blir lagt ut nye tomter, satt nye bestemmelser, samt regulert adkomstveier er noe som er opp til grunneier.

Det anses ikke å ha innkommet nye momenter i saken, og rådmannens innstilling vil derfor være å fastholde avslaget på dispensasjonssøknaden.



Aremark kommune

Telefon: 69 19 96 00

E-post: post@aremark.kommune.no

Hjemmeside: http://www.aremark.kommune.no

## Enkeltvedtak - klage

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. STK
1 8 SEPT 2015	
Ark.kode P	71/14 og 31
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/226	Dok.nr. 17
Kopi	AC7, KOB

Innsendt: 18.09.2015 12:14:44

Ref.nr: ZCIHFM

### Informasjon om klageordningen

Enkeltvedtak er vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. De fleste søknader avgjøres som regel med et enkeltvedtak.

Hovedregelen er at alle enkeltvedtak skal ha en begrunnelse. Dette er særlig viktig i klagesaker. Begrunnelsen viser til de reglene vedtaket bygger på.

Enkeltvedtak kan påklages av personer vedtaket gjelder. I vedtaket vil det være opplyst om hvor klagen skal sendes.

### Opplysninger om klageren

Etternavn Medaas	Fornavn Sveinung Nordbye	Fødselsdato 31.05.1954
Adresse Bjørnøygeilen 8	Postnr. 4085	Poststed Hundvåg
E-postadresse sveinung.nordbye.medaas@ge.com	Mobilnr. 95107888	

### Klagen gjelder

Vedtaket fattet i Drift- og utviklingsutvalget	
Fristen for å klage er: 4 uker når vedtaket gjelder helse- og omsorgstjenester 3 uker når vedtaket gjelder andre typer tjenester Klagefristen gjelder fra den dagen du mottok vedtaket.	
Dato for vedtaket 20.08.2015	Vedtaket er mottatt dato 28.08.2015
Saksnr./Journalnr. 19/15	
Klagen Aremark kommune's avslag i forbindelse med «Søknad fra Østfold Jordskifterett om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen/LNF området ved Kilesjøen etter Pbl. § 19 for anleggelse av ca. 35 meter lang vei til hytteeiendommene gnr. 71 bnr. 14 og 3 l og gm. 71 bnr. 13.»	
Begrunnelse for klagen Vennligst se vedlagte brev, datert 18.09.2015	
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Ta da kontakt med forvaltingsorganet som har fattet vedtaket.	

### Vedlegg

Her oppgir du ev. vedlegg som styrker klagen.

Type vedlegg Signert brev i .pdf format	Last opp vedlegg Klage på forvaltningsvedtak i Aremark Kommune - Sak 19.15.docx	Ettersendes per post
--	--	----------------------

Sveinung Nordbye Medaas

På vegne av Turid Margrethe Medås (Gnr. 71, Bnr. 13) og Stine Høigård (Gnr. 71, Bnr. 14 & 31)  
Bjørnøygeilen 8, 4085 Hundvåg

Stavanger, 18.09.2015

**Til Aremark Kommune  
Rådhuset, 1798 Aremark**

**Klage på politisk / forvaltningsvedtak i Sak 19/15, Aremark Kommune.**

Undertegnede har mottatt dokument ref. 1779/15 datert 25.08.2015 fra Østfold Jordskifterett via Turid Margrethe Medås (min mor) i Bergen på den 28.08.2015. Forsendelsen inneholdt «Melding om politisk vedtak fra Aremark kommune» datert 24.08.2015, og formidlet Aremark kommune's avslag i forbindelse med «Søknad fra Østfold Jordskifterett om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen/LNF området ved Kilesjøen etter Pbl. § 19 for anleggelse av ca. 35 meter lang vei til hytteeiendommene gnr. 71 bnr. 14 og 3 l og gm. 71 bnr. 13.»

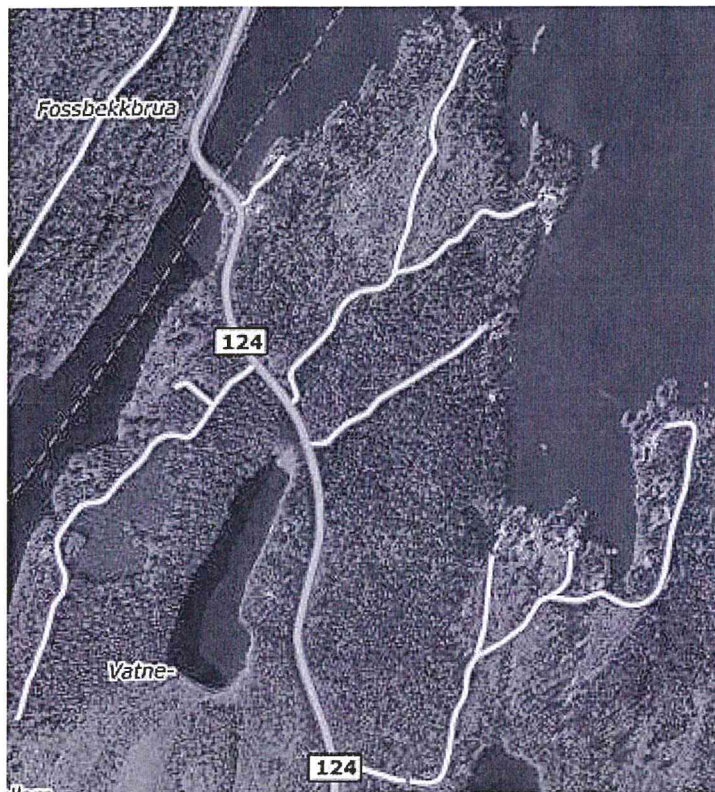
Eierne av Gnr. 71. bnr. 14/31 og Gnr. 71, bnr 13 er blitt gjort kjent med vedtaket i Aremark Kommune i sak 19/15, der kommunen ved Plan- og Utviklingsutvaget avslår Østfold Jordskifteretts søknad på vegne av hytteeierne om dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100m-sonen.

Bakgrunn for søknaden fra Jordskifteretten var deres kjennelse i Jordskiftesak 0100.2013.0032 Strøm, opprinnelig rekvirert av hytteeier Tore Høigård for å få anledning til å bygge en stikkvei på 35m over grunneiers eiendom for å lette tilkomsten til sin hytte. Retten fant at fordelene for hytteeierne klart oversteg de eventuelle ulempene for grunneier – en beslutning som forøvrig ikke ble påanket av grunneier - og der en var i ferd med å finne en minnelig løsning med makeskifte.

Hytteeierne Høigård og Medaas ønsker med dette å påklage vedtaket på følgende bakgrunn:

1. Jordskifteretten gjorde sin vurdering på grunnlag av befaringer i området og konsultasjoner med de involverte. Rettens vurdering av eventuelle ulemper for grunneier veid mot fordeler for hytteeierne er således en erfaringsbasert, faglig vurdering. Det er derfor vanskelig å forstå at Fylkesmannens Miljøavdeling – og Aremark Kommune i sin vurdering - kan komme til den stikk motsatte konklusjon, nemlig at «fordelen ved å imøtekomme søknaden for hytteeierne synes ikke å være større enn ulempen som grunneieren påføres i forhold til sin framtidige forvaltning av området.»
2. Kommunens vedtak synes i hovedsak tuftet på en høringsuttalelse fra Miljøavdelingen hos Fylkesmannen, der denne mellom annet viser til at «en innvilgelse i dette tilfellet vil medføre en vanskelig håndterbar praksis for fremtidige saker», mao en mulig uheldig presedens. En viser samtidig til at «bare i nærområdet ser vi at det er flere hytter som eventuelt vil kunne ønske å bygge tilsvarende veier». Vi vil imidlertid våge påstanden at 2/3 av hyttene langs Kilesjøen allerede har en form for veitilkomst, ref. kartutsnittet under:





3. Vi ønsker videre å anføre at en eksisterende vei er etablert i området – ca. 540 meter. Det er to hytteeiere som nå har tillatelse til å bruke denne veien, som formodentlig ble anlagt med de nødvendige tillatelser/dispensasjon for noen få år tilbake, og som er avstengt med bom. (Rud har avkjørsel etter 300 meter på fellesveien og Brynhildsen kjører de 540m til enden, hvor det er etablert biloppstillingsplass). Det må kunne anses som en fordel for de to ovennevnte om flere får bruke denne eksisterende veien og derved er med og bærer vedlikeholdsansvar for denne veien.
  
4. Dersom hytteeierne Høigård og Medaas får tillatelse til å bruke denne allerede etablerte veien og i tillegg får innvilget søknaden om dispensasjon for å anlegge 35 meter stikkvei over Bergsland's eiendom fra den eksisterende veien vil en kunne oppnå følgende - som per i dag er svært vanskelig eller ikke mulig:
  - Adkomst til hyttene for barnevogn, rullator/rullestol, trilling av sykkel og for frakt med trillebår/trillevogn med tunge varer (gassflasker, el-apparater, retur av spesialavfall, mm )
  - Boring etter grunnvann og tilkoblingsmulighet for rensing og septiktanktømming slik at en oppnår sanitærforhold av mer tidsriktig og miljøvennlig standard – og ellers i tråd med kommunens ambisjon om å få orden på vann og avløp
  - Det vil også i en nødssituasjon kunne gi betydelig enklere adkomst for utrykningskjøretøyer ved brann eller annen akutt nødssituasjon
  - For å vedlikeholde hyttene i god stand er det nødvendig å få fraktet materialer og tyngre gjenstander samt lette avfallshåndtering etter opprydding. Det samme gjelder hogst, osv.

5. Det dreier seg om å få etablert en skogsveistump i 5 meters bredde UTEN spesielle inngrep i naturen (som sprengning o.l.) – og som vil ha uvurderlig betydning for hytteeierne som påtar seg betydelige kostnader og ansvar selv om veien i hovedsak kun vil bli brukt om sommeren.
  
6. Videre ber vi om at kommunen's Plan og Utviklingsutvalg hensyntar muligheten for en ønsket og logisk fremtidig omregulering av området fra LNF til Hytteområde. Det har siden 60-tallet ligget ganske tett med hytter i området, og det kan herske liten tvil om at det faktisk dreier seg om et hytteområde med de behov for planlegging og en fornuftig infrastruktur som dette innebærer. Dette er også noe Fylkesmannens Miljøavdeling peker på i sin vurdering, ved å si at «en ser det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg» og videre at «det finnes mange hytter uten veiadkomst» – et punkt vi imidlertid bestrider i det angjeldende området, da veiene for det meste allerede er anlagt. En vil dermed stille spørsmål om hvorvidt en form for presedens ikke allerede er etablert, og om det på denne bakgrunn er naturlig avslå søknaden om en kort stikkvei fra eksisterende vei til to av de hyttene som har ligget der i nesten 50 år og som er blant de få som ikke har vei?

På bakgrunn av argumentasjonen og utfyllende opplysninger over vil vi med dette påklage vedtaket og anmode Aremark Kommune om å revurdere Sak 19/15 og innvilge dispensasjonen som opprinnelig omsøkt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger i sakens anledning ber vi dere ta kontakt. Kopi av klagen sendes til Østfold jordskifterett etter anmodning.

Med vennlig hilsen

Sveinung Nordbye Medaas

(På vegne av Turid Margrethe Medås (Gnr. 71, Bnr. 13) og Stine Høigård (Gnr. 71, Bnr. 14 & 31))

**DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING GNR 23 BNR 7 -  
KOPPERØD GÅRD**

---

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	15/370	//

---

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK**Saksbehandler:** OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
25/15	Plan- og utviklingsutvalget	15.10.2015

**Innstilling:**

I medhold av lov om jord (jordloven) og lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og matrikkelloven, gis det tillatelse til å fradele omsøkte parsell, merket på kart fra eiendommen Kopperød, G.nr/B.nr: 23/7. Omsøkte parsell er på inntil 6 daa. Fradelte parsell skal benyttes som tilleggsareal til G.nr/B.nr: 23/158. Det settes som vilkår at arealet sammenføres med ovennevnte eiendom, og at det ikke kommer inn merknader til nabovarsel.

Saken sendes over til oppmålingsmyndigheten for oppmåling. Det er for tiden stor saksmengde hos oppmålingsmyndigheten, så en oppmåling vil ligge noe frem i tid. Det anbefales å kontakte kommunenes oppmålingsavdeling for nærmere opplysninger.

**Bakgrunn:**

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer er regulert av bestemmelsene i jordloven og plan- og bygningsloven. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Per Ola Haartveit søker om fradeling av parsell fra eiendommen Kopperød gård, G.nr/B.nr: 23/7. Eiendommen består ihht jordregisteret fra skog- og landskap av totalt 1171 daa. Dette fordeler seg slik: 160 daa dyrket mark, 1001 daa skog og utmark og 10 daa klassifisert som annet areal. Omsøkte parsell er på inntil 6 daa, denne ønskes fradelt som tilleggsareal til G.nr/B.nr: 23/158. Dette er en villaeiendom som er utskilt fra 23/7 i 1993. Arealet som ønskes fradelt består av ca 3,1 daa småskog på fjellgrunn og ca 2,9 daa innmarksbeite. Arealet ligger naturlig inntil G.nr/B.nr: 23/158. Deler av omsøkte areal ligger adskilt fra øvrig jordbruksareal på Kopperød, og er lite drivverdig som landbruksareal med moderne maskinpark. De siste årene har eierne av 23/158 leid deler av omsøkte areal som beite for hestehold.

Aktuelt område er befart, tilstede ved befaringen var grunneier Per Ola Haartveit og Ole T. Eide fra Aremark kommune.

**Relevante bestemmelser:**

- Lov om jord (Jordloven) 12. mai 1995 nr 23
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) 27.juni 2008 nr 71
- Rundskriv M-1/2013, Omdisponering og deling ( LMD).

**Vurdering:**

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordlovens § 12, tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosettingen på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Jordlovens § 12, tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- og/eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

**Hensynet til vern av arealressursene:**

Formuleringen «hensynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Når det skal legges vekt på vern av arealressursene, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Landbruksarealene til Kopperød gård skal driftes som tidligere, det blir dermed ingen endring i bruken av arealene. Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Formuleringen driftsmessig god løsning er hentet fra jordlovens § 1, og omfatter det samme i jordlovens § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord, selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

I og med at deler av omsøkte areal har vært leid ut til 23/158 de seinere år og arronderingsmessig sett ligger meget gunstig til som tilleggsareal til ovennevnte eiendom, er det en driftsmessig god løsning.

Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige, må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles, eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift.

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom, og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra den som utsettes for ulempen.

En er ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området.

Planstatus:

Eiendommen ligger i LNF-sone med tilgang til spredt bolig og ervervsbebyggelse.

Adkomst:

Det går privat vei til eiendommen, denne har G.nr/B.nr: 23/158 veirett til.

Vann og avløp:

Det omsøkte arealet skal brukes som beiteareal og berører ikke vann og avløpssystem.

En fradeling medfører heller ingen økonomiske, estetiske/miljømessige konsekvenser i forhold til vurderingen etter plan- og bygningsloven.

**Konklusjon:**

En fradeling av parsell med påstående bebyggelse, vil ikke være av vesentlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven og plan- og bygningsloven. Søknaden bør derfor innvilges.

**Vedlegg:**

- Søknad med kart om deling av G.nr/B.nr: 23/7



# Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om deling i medhold av plan- og bygningsloven og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhold av matrikkelloven. -jfr. kap.3 og 7 i matrikkelloven med tilhørende forskrift og § 20-1.ledd m) jf. §§ 26-1 tom 27-4 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Matrikkelmyndighet		Kommunens sak-/journalnr.	
Kommunens navn AREMARK			
Adresse RÅDHUSET	Postnr. 1798	Poststed AREMARK	

1. Eiendom				
Gnr. 23	Bnr. 7	Fnr.	Snr.	Adresse KOPPERØD GÅRD, AREMARK
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

2. Det søkes om / rekvirering av oppmålingsforretning	
Tiltak etter pbl § 20-1m):	Saker etter matrikkelloven kap. 3 og 7 med forskrift:
<input checked="" type="checkbox"/> A. Fradeling av grunneiendom <input type="checkbox"/> B. Fradeling av anleggseiendom / volumeiendom <input type="checkbox"/> C. Arealoverføring <input type="checkbox"/> D. Festegrunn	<input type="checkbox"/> E. Grensejustering (forskrift § 34) <input type="checkbox"/> F. Klarlegging av eksisterende grense (forskrift § 36) <input type="checkbox"/> G. Uteareal av eierseksjon (forskrift § 35) <input type="checkbox"/> H. Matrikulering av jordsameie (forskrift § 32) <input type="checkbox"/> I. Matrikulering av umatrikulert grunn (forskrift § 31)

2.a) Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt. A - D. Må begrunnes		AREMARK KOMMUNE	
<input type="checkbox"/> Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd <input type="checkbox"/> Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 6 andre ledd, forskrift § 25	Etat YPM	Saksbeh.	
Begrunnelse:	2 2 SEPT 2015		
	Ark kode P	23/7	
	Ark kode S		
	Sak nr	15/370	Dok nr 1
	Kopi		SKB

2.b) Rekvisisjon av oppmålingsforretning der denne har vært utsatt jfr. 2.a)	
<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt	Gjelder saksnr.:

3. Fradelt parsell skal benyttes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Selvstendig eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Tilleggsareal til	Gnr. 23	Bnr. 158	Fnr.
<input type="checkbox"/> Bolighus <input type="checkbox"/> Fritidshus <input type="checkbox"/> Industri / bergverk <input type="checkbox"/> Varehandel / bank / hotell / restaurant <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> Landbruk / fiske <input type="checkbox"/> Naturvern <input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde <input type="checkbox"/> Offentlig veg <input type="checkbox"/> Annet kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg			

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak		
Ny(e) parsell(er): Anslått nettoareal 6 da	Gjenværende parsell etter tiltak: Anslått nettoareal	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning
Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	

5. Arealfordeling ved fradeling / bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12						
	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt			2,9		3,1	6

## 6. Dispensasjonssøknad

- Reguleringsplan  
 Kommuneplan  
 Annet (lov, forskrift, vedtekt, plan)

Dispensasjonssøknaden skal begrunnes særskilt, jfr. plan- og byggesaksloven § 19-2 av 27.06.2008. Begrunnelsen for dispensasjonen skal gis på eget ark.

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.

## 7. Atkomst - pbl. § 27-4 og vegloven §§ 40-43

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Riks- /fylkesveg               | <input type="checkbox"/> Kommunal veg                         | <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg                  |
| <input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig veg |   | <input type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel |
| <input type="checkbox"/> Avkjørselstillatelse gitt      | <input type="checkbox"/> Søknad om avkj. tillatelse vedlegges | <input type="checkbox"/> Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument |

## 8. Vannforsyning - pbl. § 27-1

- Offentlig vannverk       Privat vannverk  
 Annen, eventuelt rettighet på annen eiers grunn vedlegges

## 9. Avløp - pbl. § 27-2

- Offentlig avløpsanlegg       Privat enkeltanlegg / fellesanlegg  
 Rettighet på annen eiers grunn vedlegges

## 10. Byggegrunn, miljøforhold - pbl. § 28-1

Er eiendommen som skal fradeles lokalisert til et område med fare for flom, skred eller andre naturfarer / miljøforhold?

- Nei       Ja      Hvis ja, redegjør på eget vedlegg hvilke faremomenter som gjelder og beskriv kompenserende tiltak.

## 11. Vedlegg (Kryss av)

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Kart / Delingsplan<br><input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel<br><input type="checkbox"/> Avtaler, Dokumentasjon, Private servitutter<br><input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon | <input type="checkbox"/> Fullmakt<br><input type="checkbox"/> Firmaattest<br><input checked="" type="checkbox"/> Beskrivelse av søknaden / tiltaket<br><input type="checkbox"/> Annet |
|---|---|

## 12. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

ff. vedlagte skriv

## 13. Underskrift

Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon

Dato

Underskrift

PER OLA HAARTVEIT  
KOPPERØD GÅRD  
9508 5993

22/9-15

*Per Ola Haartveit*



Per Ola Haartveit  
Kopperød gård  
1798 Aremark

Aremark kommune  
Her

Kopperød 22.09.2015

## SØKNAD OM FRADELING AV TOMT TIL NABOEIENDOM

Undertegnede overtok og flyttet til Kopperød Østre, gnr 23, bnr 7 & 14 , i 1983.  
I 1990 kjøpte vi også Kopperød Vestre, gnr 23, bnr 11 & 13. Samme året godkjente Aremark kommune fradeling av bolighus og redskapshus fra Kopperød Vestre. *Vedlegg 1.*  
Denne fradelte eiendommen, gnr. 23, bnr. 158, er på 1,7 dekar og ble i 1993 solgt til Hilde Sande og Øivind Ottersen.  
I februar 2008 ble eiendommen solgt til Merete og Erik Stangebye. De flyttet da fra Sarpsborg og bosatte seg på denne eiendommen i Aremark.

Familien Stangebye har stor interesse for hestehold og eier i dag to ridehester. Hesteholdet har vært mulig ved at de har kunnet leie tilleggsareal fra undertegnede. Grunnet hesteholdet har de i lengre tid vært interessert i å få en tilleggstomt til eiendommen. Undertegnede ønsker å kunne gi dem den muligheten.

Aktuelt areal som er tenkt solgt, er gjengitt på kart i *Vedlegg 2.*  
Arealet utgjør 6 da. Arealet består av 2,9 da innmarksbeite og 3,1 da småskog på fjellgrunn. Arealet ligger naturlig inntil familien Stangebyes bolighus og redskapshus. Tillagt dette arealet vil eiendommen samlet utgjøre 7,7 dekar.

Innmarksbeitet på 2,9 da ligger atskilt fra øvrig jordbruksareal på Kopperød gård (tidligere Kopperød Vest) og er lite drivverdig som jordareal, dels grunnet dårlig drenering, dels grunnet en arrondering som gjør det tungvint å drive med moderne jordbruksmaskiner. På arealet har man tidligere stort sett dyrket høy. De siste årene har fam. Stangebye fått leie arealet til beite for sine hester.

Vi har forståelse for at kjøp av tilleggstomt vil ha betydning for fam. Stangebye mht til deres interesse for hestehold. Vi ønsker derfor å bidra til at eiendommen kan bli noe utvidet og vedlegger med dette søknad om fradeling.



Per Ola Haartveit





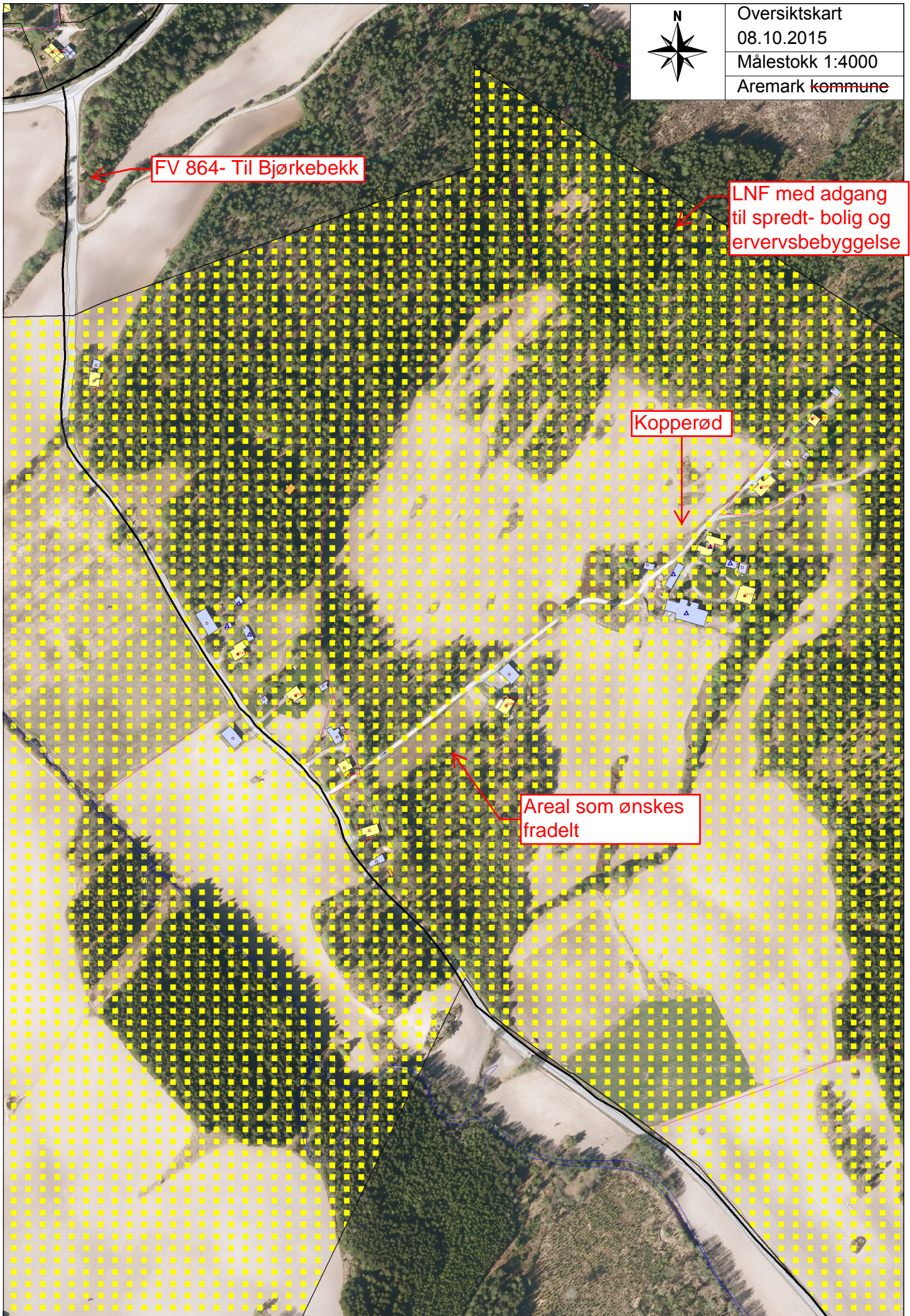
Oversiktskart  
08.10.2015  
Målestokk 1:4000  
Aremark kommune

FV 864- Til Bjørkebekk

LNF med adgang  
til spredt- bolig og  
ervervsbebyggelse

Kopperød

Areal som ønskes  
fradelt





Jersengen

