



AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

MØTEINNKALLING

Drift- og utviklingsutvalget innkalles til møte på Rådhuset - kommunestyresalen

Torsdag 17.03.2016 - kl. 19:00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr. Tittel

5/16 **SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - GNR 7 BNR 24 -**

6/16 **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL GNR 7 BNR 5 RUD**

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

Aremark, 10.03.2016

Harald Sørli (sign.)

REFERERES 17.03.2016

- Sak 15/226 - Fylkesmannen opprettholder Aremark kommunes vedtak om avslag på søknad om dispensasjon – gnr 71/14, 71/31 og 71/13.
(Vei til hytteeiendommer)

Delegerte vedtak

Utvalg: PUV Drift- og utviklingsutvalget

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
15/531	12.01.2016 Bjørnar Østensvig SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG. GNR 24 BNR 1 FNR 25. FLADEBYÅSEN TOMT NR 21.	DS 1/16	VPMT//FLI	GNR 24/1/27
15/532	12.01.2016 Bjørnar Østensvig SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG PÅ TOMT 21 I FLADEBYÅSEN. GNR 24 BNR 1 FNR 25.	DS 2/16	VPMT//FLI	GNR 24/1/25
16/34	29.01.2016 Christian Næs Lervik TILLATELSE TIL TILTAK. TILBYGG PÅ BOLIGHUS. GNR 70 BNR 29 - SLORA.	DS 5/16	VPMT//FLI	GNR 70/29
16/38	09.02.2016 Reidar Killingrød og Marit Sandbæk SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GARASJE/BOD TIL BOLIG - GNR 24 BNR 15 - FLADEBYÅSEN 9.	DS 6/16	VPMT//FLI	GNR 24/15
16/53	09.02.2016 Øyvind Nordberg TILLATELSE TIL OPPFØRING AV NY DRIFTSBYGNING, LØSDRIFTSFJØS - GNR 10 BNR 2 NORDRE HALLESBY	DS 7/16	VPMT//FLI	GNR 10/2
16/53	23.02.16 Aremark kommune SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK – RIVING AV UTHUS PÅ MYRLAND – GNR 23 BNR 38	DS 8/16	VPMT//FLI	GNR 23/38

16/115 01.03.2016 DS 9/16 VPMT//FLI GNR 31/2
Svend Olai Hansesæter
SØKNAD OM RIVING AV LÅVE PÅ GÅRDSTUN. GNR 31 BNR 2 - VESTRE
ASPESTRAND.

SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - GNR 7 BNR 24 -

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/67	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
5/16	Drift- og utviklingsutvalget	17.03.2016

Innstilling:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Nils Håkon Sandtorp, Mellom Fange, 1798 Aremark for erverv av eiendommen G.nr/B.nr:7/24 i Aremark kommune.

Det settes som vilkår at eiendommen 7/24 tilføyes konsesjonssøkers eiendom, Mellom Fange, G.nr/B.nr:7/4.

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 03.02.16, mottatt av Aremark kommune den 04.02.16. Søker er Nils Håkon Sandtorp, Mellom Fange, 1798 Aremark. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen G.nr/B.nr:7/24 i Aremark kommune.

Selger er Alf Martin Ulven, Lund, 1798 Aremark.

Eiendommen 7/24 består ihht skog og landskap sitt gårdkart av totalt 228 daa. Dette er dyrket mark som tilhørte eiendommen Sør Fange, G.nr/B.nr:7/1. Eiendommen ble godkjent delt i politisk sak: 15/205 i Aremark kommune. En forutsetning for delingen var at landbruksarealene skulle selges til Nils Håkon Sandtorp som tilleggsarealer. Dette er ihht til avtale av 05.01.15 mellom Ulven og Sandtorp

Søker driver tilgrensende naboeiendom, og opplyser at han kjøper dette som tilleggsarealer til sin eiendom Mellom Fange, G.nr/B.nr:7/4.

Nils Håkon og kona Unn driver med husdyrproduksjon (storfe og sau), planteproduksjon og skogbruk. Et kjøp av eiendommen 7/24 vil styrke Sandtorps eiendom.

Kjøpesummen er oppgitt å være 2.600.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Rundskriv M-2/2016. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.

Vurdering:

Saken går etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

1. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
2. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
3. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
4. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
5. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Her er det snakk om at et nabobruk får kjøpe dyrket mark som tilleggsjord. Dette er meget verdifullt, og styrker bruket til kjøper.

Ved kjøp av tilleggsjord er det vanlig praksis at man kan godta en høyere pris på arealene. Dette fordi man i de fleste tilfeller oppnår en god arrondering og en fornuftig rasjonalisering, så også i dette tilfellet. Aremark kommune mener at prisen ligger innenfor en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og kan godkjennes.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Boplikt ved erverv av tilleggsarealer vil normalt ikke være aktuelt fordi eieren skal bo- og drive den eiendommen han har fra før av. Dette er også tilfellet i denne saken, boplikten anses derfor som oppfylt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Søkerne eier tilgrensende naboeiendom, dette er kjøpt som tilleggsarealer til denne. Kjøpet medfører en meget god arrondering og styrker næringsgrunnlaget på eiendommen. Ervervet vil føre til en meget god driftsmessig løsning.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søker er utdannet agronom og har lang erfaring som gårdbruker. Søker anses som meget god skikket til å erverve arealene.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Søker opplyser at arealene skal drives som tilleggsarealer til eksisterende eiendom. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

Saken er grundig vurdert opp mot gjeldende lovverk med tilhørende forskrifter, som opplistet under relevante bestemmelser. Med bakgrunn i dette gis søker konsesjon på eiendommen.

Vedlegg:

- Søknad om konsesjon.

Statens landbruksforvaltning

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettleidingen på side 3 og 4.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i Aremark kommune


(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Sandtorp, Nils Håkon		Fødselsnr. (11 siffer) 2711774		
2	Adresse Mellom Fange, 1798 Aremark		Organisasjonsnr. (9 siffer) 984721455		
3	Telefonnr. (8 siffer) 92453026	E-postadresse Nils.Sandtorp@gmail.com			
4	Overdragerens navn Ulven, Alf Martin		Fødselsnr. (11 siffer) 241160		
5	Adresse Lung 1798 AREMARK		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 7 Bnr. 24. Dyrka mark som er brudelt i fra Gnr. 7 Bnr. 1 - Sørfange				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) Kjøpesum kr. 2.600.000,-	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre		
8	Kommune Aremark Kommune	Fylke Østfold			
9	Arealets størrelse 228 mål	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal Dyrka mark.			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
11	Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)				
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse Ingen bebyggelse					

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.



12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
	—	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke: <i>Gnr./Bnr. 7/4 og 18/4</i>
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)	
	<i>Dyrke mark som brukes til kornproduksjon</i>	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen	
	<i>korn / grasproduksjon</i>	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
	<i>7/4</i>	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
	<i>Agronom</i>	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng?	
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
	<i>Gift med Unn Stølekan Sandtorp.</i>	
22	Dato	Dato
	Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift
	<i>3/2-16</i>	<i>3/2-16</i>
		<i>Nils Håkon Sandtorp</i>
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		
Bilagsfortegnelse:		

Skjemaet er tilgjengelig på internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no>
Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL GNR 7 BNR 5 RUD

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/524	//

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
6/16	Drift- og utviklingsutvalget	17.03.2016

Innstilling:

Søknad om dispensasjon fra arealformålet «fremtidig fritidsbebyggelse» i kommuneplan for fradeling av boligtomt imøtekommes ikke, jfr. PBL § 19-2, ettersom det ikke anses å foreligge klare grunner til å gi en dispensasjon.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 18.11.15
Tillegg til søknad, datert 20.12.15
Kart over ønsket plassering og mulig utkjøring
Utsnitt av kommuneplanen, 1:4000
Uttalelse fra fylkesmannen, datert 21.01.16
Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 19.02.16
Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 22.02.16
Tilleggsbrev fra søkerne, datert 22.02.16

Saksopplysninger:

Eiendom: gnr. 7, bnr. 5 - Rud
Søker: Britt og Odd Dammyr

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 18.11.15 for fradeling av boligtomt innenfor et område avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse.

Boligtomten er tenkt plassert øst for Aremarksjøen, like øst for Fangekasabakken, og like nord for Fangekasa misjonscenter. Avstand til vannet vil i luftlinje være om lag 350 meter, slik at tomten vil ikke bli liggende innenfor 100 metersgrensen. Boligtomten er tenkt til å være på ca 1 daa, og boligen er tenkt å være et lavt, laftet trehus med torvtak.

Søkerne har kommet med innspill til den pågående rulleringen av kommuneplanen at det er ønskelig å ta ut dette området for fremtidig fritidsbebyggelse fra kommuneplanen, og erstatte dette med et område for spredt boligbebyggelse. Kommunen må imidlertid forholde seg til den kommuneplanen som nå er gjeldende.

Området hvor boligtomten er tenkt plassert er ikke mye brukt av allmennheten, og de anser at plassering og hustype er såpass tilbaketrukket at det ikke vil virke sjenerende fra sjøen. Tomten er også tenkt plassert på fjell, slik at ikke dyrka mark går tapt.

Vurdering:

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, og det kreves derfor dispensasjon for å kunne gjennomføre en fradeling av tomt til boligformål.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunngitt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen eller 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 for at søknaden skal bli imøtekommet. Dersom fylkesmyndighetene har uttalt seg negativt til søknaden, skal det tungtveiende grunner til for at kommunen skal gi dispensasjon.

Dispensasjoner skal vurderes opp mot Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven. Loven sørger for at naturen ikke ses isolert, men i sammenheng på lokalt, regional og nasjonal nivå. Paragrafene 8-12 skal vurderes og vektlegges i alle saker som berører natur.

Saksbehandler mener at kunnskapsgrunnlaget (jfr. §8) er dekket ved at kilden.skogoglandskap.no er sjekket. Tiltaket berører ingen kjente kulturminner, ingen kjente rødlistearter, osv. Dermed vil nok ikke tiltaket føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet eller økosystemet (jfr. §§9 og 10). Det kan være noe innsyn fra vannet, men ved rett valg av hustype, farge og takkledning, samt bevaring av vegetasjon kan dette innsynet minskes. Området fremstår heller ikke som et urørt område sett fra sjøen. Dersom det gis tillatelse til fradeling og bygging av bolighus, er det viktig at tiltakshaver skal dekke merkostnader for å unngå miljøforringelse, og at tiltaket blir gjort i tråd med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (jfr. §§11 og 12). På bakgrunn av vurderingene opp mot Naturmangfoldloven er det ingen særskilte grunner til å avslå søknaden.

Fylkesmannen har uttalt seg i brev datert 21.01.16, og konkluderer med at de sterkt vil fraråde en dispensasjon, og at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. De begrunner dette på bakgrunn av arealpolitikk og bolig-, areal- og transportplanlegging. I et tilleggsbrev fra søkerne, datert 22.02.16 står det blant annet at det er kort gangavstand fra ønsket plassering av boligtomten til riksvei 21, der de samme bussene går som i mer sentrale deler av kommunen. Dessuten er vedkommende som skal bo i det omsøkte bolighuset avhengig av bil uansett hvor han bor i kommunen, fordi han jobber skift i Halden.

Å avslå søknaden kun på bakgrunn av bolig-, areal- og transportplanlegging virker for administrasjonen noe vanskelig sett i forhold kollektivtransporttilbudet i kommunen.

Fylkeskommunen har uttalt seg i brev datert 22.02.16, og konkluderer med at de fraråder en dispensasjon i saken. De påpeker at boligen er foreslått i et område som siden høsten 2015 inngår i Riksantikvarens database Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Registeret har til hensikt å bidra til å ivareta nasjonalt viktige landskap, i dette tilfellet Haldenvassdraget. Det avmerkede området er ikke ment som et verneområde, men som en vær varsom-plakat i

arealplanleggingen. De mener at plasseringen, på toppen av en ubebygd kolle er dårlig i et helhetlig landskapsperspektiv, og et positivt vedtak i saken vil skape en uheldig presedens.

Statens vegvesen har uttalt i brev datert 19.02.16 at de i utgangspunktet mener at spredt boligbebyggelse er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, men de motsetter seg ikke at det blir gitt dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av boligtomt. Det de derimot motsetter seg er en etablering av ny avkjørsel fra fylkesvei 21. De mener at dersom det skal gis dispensasjon for fradeling av boligtomt så må tomten knytte seg på en eksisterende avkjørsel.

Statens vegvesen må fatte et vedtak om avkjørselstillatelse, men før dette gjøres så må det foreligge en skisse som viser hvilken avkjørsel de ønsker å bruke, samt et skriftlig samtykke fra eier av den eksisterende avkjørselen om at ny boligtomt kan knyttes til den.

Søkerne har, i innspill til den pågående rulleringen av kommuneplanen ytret ønske om at område for fremtidig fritidsbebyggelse tas ut av planen, og erstattes med et område for spredt boligbebyggelse. I denne dispensasjonssaken må vi i imidlertid legge den eksisterende kommuneplanen til grunn. Kommuneplanen har gjennomgått en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt mulighet til å delta. Det skal derfor ikke være noen kurant sak å fravike planen gjennom dispensasjoner. En slik praksis vil bidra til å undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planen, og svekke forutsigbarheten. Kommunen har som mål å være ferdig med rulleringen av kommuneplanen på slutten av 2016, og ønsker derfor ikke å gi en dispensasjon på dette tidspunktet. Kommunen legger også til grunn at området nå, siden høsten 2015, inngår i Riksantikvarens database over Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse.

Konklusjon:

Kommunen ønsker å ha på plass en endring i kommuneplanens arealdel FØR en tillatelse til fradeling av boligtomt på omsøkt plassering på gbnr 7/5. På bakgrunn av kommunens og fylkesmyndighetenes vurderinger, kan vi derfor ikke se at det foreligger klare grunner til å gi en dispensasjon fra arealformålet «fremtidig fritidsbebyggelse» for fradeling av boligtomt på gbnr. 7/5, og anbefaler at søknaden avslås.

Odd og Britt Dammyr

Fjellsjø

1798 Aremark tlf. 69 198072

AREMARK KOMMUNE	
Eiat VPMT	Sakshch. EKR
23 NOV 2015	
Ark.kode P	7/5
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/524	Dok.nr. 1
Kopi	

Aremark Kommune

Rådhuset

1798 Aremark

Aremark, 18.11.2015

Ang. byggeplaner på Rud i Aremark, gnr. 7, bnr. 5.

Søknad om dispensasjon.

Vi viser til søknad av 29.09.14, der vi søkte om å få tillatelse til spredt bebyggelse på området på vår eiendom der det tidligere var søkt om hyttefelt. Vi håper på positivt svar på denne søknaden.

Da vi har fått opplysninger som tyder på at dette eventuelt vil gå i orden i september 2016 søker vi med dette om dispensasjon fra nåværende arealformål og ønsker å sette opp en enebolig på området.

Denne dispensasjonen vil vi begrunne med at vår sønn Jørn Dammyr og hans kone Henriette Dammyr ønsker å bygge hus i det aktuelle området. Det blir det eneste huset som blir satt opp i området. De ønsker imidlertid å komme i gang med byggingen så snart som mulig, helst våren 2016 hvis dette lar seg gjøre. De ønsker altså å etablere seg med egen bolig her i Aremark og bli boende her. Dette er selvfølgelig noe som vi foreldre også ønsker. Tomten som bebygges vil være på ca. et mål, og ligge godt tilbaketrukket i terrenget, ikke synlig fra hovedvegen. Boligen vil være et lavt, laftet trehus med torvtak. Det er altså snakk om en bolig som glir så ubemerket som mulig inn i terrenget.

Vi vil også opplyse om at terrenget ikke inneholder turstier eller er en naturlig del av området som benyttes til friluftsliv. Det er også kort veg til nærmeste bebyggelse.

Hvis dette går i orden vil dere motta byggesøknad med vedlagte hustegninger.

Vi ser fram til å høre fra dere.

Nabovarsel fra Alf Ulven og Nils- Håkon Sandtorp vil bli ettersendt .

Med vennlig hilsen

Britt Dammyr
Britt Dammyr

Odd Dammyr
Odd Dammyr

Britt og Odd Dammyr

Fjellsjø

1798 Aremark Tlf.: 69 198072

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Saksbeh. <i>EKR</i>
23 DES 2015	
Ark.kode P	<i>5/7</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>15/524</i>	Dok.nr. <i>4</i>
Kopi	

Aremark Kommune

Rådhuset

1798 Aremark

Aremark, 20.12.15

Tillegg til søknad om dispensasjon, gnr.7, bnr. 5, av 18.11.15

Vi viser til deres brev av 18.12.15, der dere ber om flere opplysninger i tillegg til brev av 18.11.15.

Vi viser til vårt brev av 29.09.14, og opplyser at vi søker om spredt bebyggelse i området som tidligere var planlagt som hyttefelt.

Vi ønsker å få oppføre et bolighus med fradelt tomt i dette området.

Vedlagt er kart over der vi ønsker at tomten skal ligge, samt hvor vi ønsker avkjørsel i første omgang. Tomtens beliggenhet ifølge GPS koordinater WGS84

59,272744 (59° 16' 21,88" N)

11,683730 (11° 41' 1,43" E) . Nøyaktighet av signal: 6m.

Vi opplyser at det er en eksisterende avkjørsel som også kan benyttes hvis det ikke gis tillatelse til ny avkjørsel. Det vil vi eventuelt komme tilbake til dersom dette blir noe problem.

Vi håper at dere nå har tilfredsstillende opplysninger til å behandle saken. Hvis noe er uklart hører vi gjerne fra dere.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Britt Dammyr
Britt Dammyr

Odd Dammyr
Odd Dammyr

4.05.13



Point
on her
(7/5/0)
56.1

134.5

155.0

148.5

150.0

148.5

150.0

155.0

2.8

150.0

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 7/5

Målestokk: 1:4000

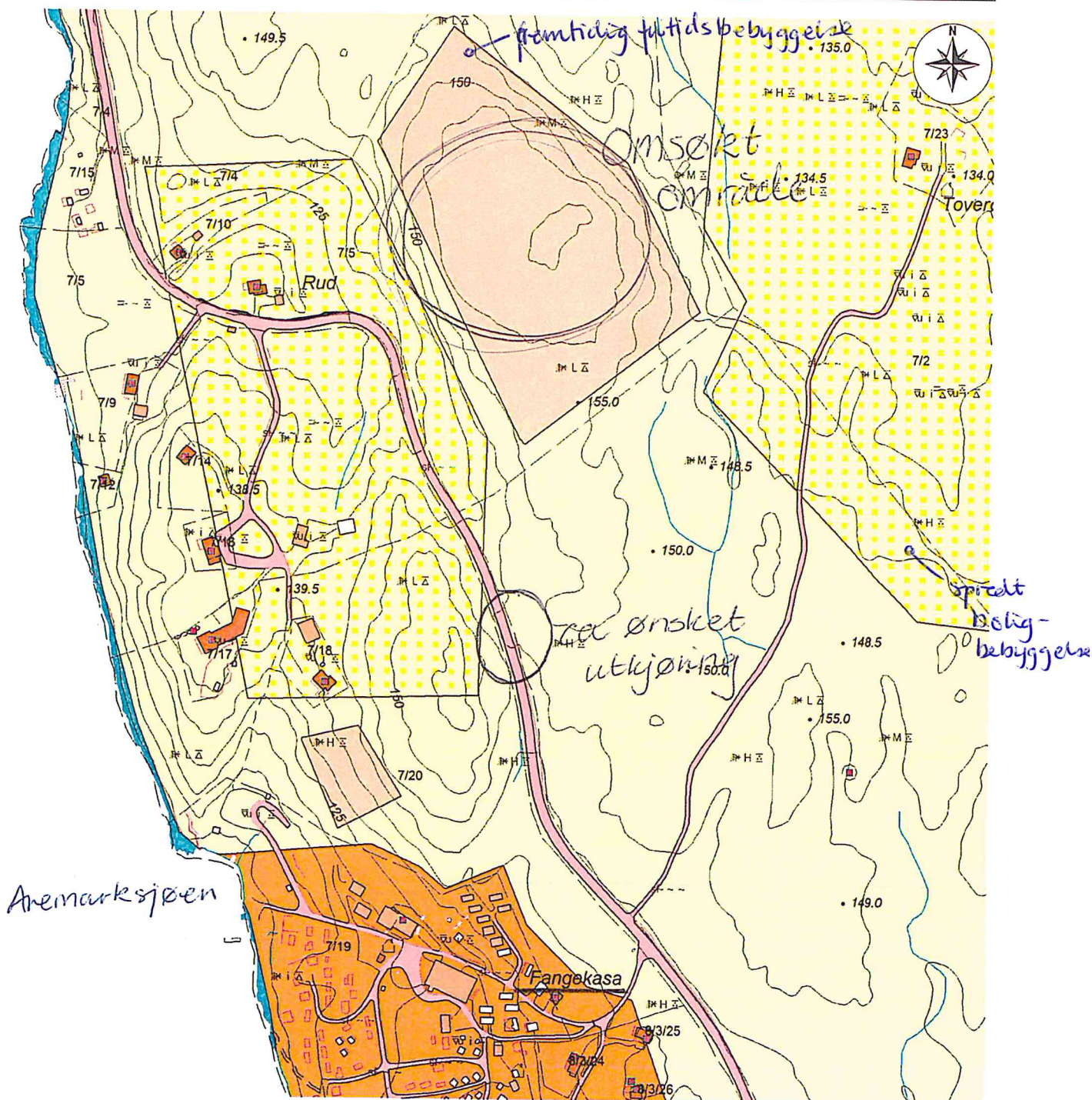
Adresse:

Dato: 20.01.2016

Saksbehandler: Eva Karina Johansen Riiser

Vår referanse: 15/524

AREMARK
KOMMUNE





= Fylkesmannen
= i Østfold

Aremark kommune
Att. Eva Karina Riiser
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Stat VPMT	Saks.nr. EKR
22 JAN 2016	
Ark.kode P 7/5	
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/524	Dok.nr. 6
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 15/524

Vår ref.: 2016/500 421.3 OMA

Vår dato: 21.01.2016

Aremark kommune - Gbnr 7/5 - Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 18.01.2016 med oversendelse av søknad om dispensasjon for fradeling av tomt og oppføring av bolig.

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

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde «fremtidig fritidsbebyggelse». Kommunen opplyser om at det foreligger innspill til den pågående rulleringen av kommuneplanen om å erstatte dette med område for spredt boligbebyggelse.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at tomta er tenkt tilbaketrukket, ikke synlig fra vei. Boligen er tenkt å være et lavt, laftet trehus med torvtak. Det er ingen turstier i området, og det er heller ikke et område som blir mye brukt i friluftslivssammenheng.

Roller i saken

Kommunen vurderer søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og fatter vedtak. Fylkesmannens uttalelse i saken inngår i kommunens grunnlag for å foreta den interesseavveining som en dispensasjonssøknad krever.

Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnsikkerhet, 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 Fylkesmannen i Østfold klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.



Vurdering

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. 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.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det fremgår 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.

Vi ser det som viktig at kommunene i størst mulig grad tilrettelegger for reduksjon av reiseavstander samt bruk av sykkel og kollektiv transport. Det er derfor viktig at ny bebyggelse bidrar til en sentralisering. Omsøkte tiltak vil etter vår vurdering ikke støtte opp om ovennevnte sentralisering. Dette fordi de som eventuelt bosetter seg på stedet vil være avhengige av bil for daglig transport. Vi mener den desentraliserte utbyggingen som er avklart i kommuneplanens arealdel er stor nok, og at det er viktig at kommunen ikke tillater ytterligere boligetableringer i strid med kommuneplanen.

Dersom kommunen skal kunne ivareta nasjonale forventninger og styringssignaler om fortetting og omforming mener vi det er viktig at nye boliger etableres innenfor de områder som er avsatt til dette i kommuneplanens arealdel.

Begrunnelsen som er fremlagt av søker i dette tilfelle kan sies å være av en svært generell karakter som kan fremlegges av mange gårdeiere med liknende ønsker. En eventuell dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens.

Dersom det skal tillates ny spredt boligbebyggelse i dette området, mener vi at dette først må avklares i kommuneplanens arealdel. Den angitte adkomstveien vil bli forholdsvis lang og ligge i et LNF-område. Den vil utgjøre et stort inngrep dersom den kun skal dekke en tomt. I en eventuell regulering av området ville det også bli krav om et kunnskapsgrunnlag, om blant annet landskapsvirkningene. Noen slik vurdering fremgår ikke av søknaden, utover at boligen ikke vil synes fra veien.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver



Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



Statens vegvesen

Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Region øst EKR
22 FEB 2016	
Ark.kode P	7/5
Ark.kode I	
St.konr	15/524
Dokument	7
Notis	

Behandlerenhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Beate Ertresvåg Myklevoll /
69243734

Vår referanse:
16/10920-2

Deres referanse:

Vår dato:
19.02.2016

Uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak – Rud – gnr 7 bnr 5 i Aremark kommune – Odd og Britt Dammyr

Vi har mottatt søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel i brev datert 18. januar 2016 fra Aremark kommune.

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og for fylkeskommunen på fylkesveger. Det innebærer at vi har ansvar for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Vi er også et fagorgan med et sektoransvar på vegne av samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på egne vegger og der andre enn staten har myndighet. Vi har sektoransvar for blant annet trafikksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, universell utforming, støy og luftforurensing, helhetsløsninger i by og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Uttalelse til dispensasjon fra formål i kommuneplanen

Det søkes om å fradele en tomt i et område avsatt til *fremtidig fritidsbebyggelse* i kommuneplanens arealdel. I den pågående rulleringen av kommuneplanen har det kommet inn et innspill om å endre formålet i området fra *fremtidig fritidsbegrunnelse* til *LNF-område med spredt bebyggelse*.

I utgangspunktet mener vi at spredt boligbebyggelse er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Spredt boligbebyggelse fører blant annet til at beboerne må basere seg på biltransport, som videre medfører betydelige ulemper for folkehelse og miljø. I gjeldende kommuneplan er det åpnet for at 30 boliger kan bygges spredt i en 12-års periode (2006–2017). Vi hadde innsigelse til opprinnelig forslag da kommuneplanens arealdel ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2006 (vårt brev av 6. november 2006).

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Vi vil ikke motsette oss at det gis dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av boligtomt.

Uttalelse til avkjørselsløsning

Vi har uttalt tidligere i vårt brev av 19. mai 2015 at vi stiller oss negative til etablering av ny avkjørsel fra fylkesveg 21. Dersom det blir gitt dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av en boligtomt, mener vi at tomten må knytte seg på eksisterende avkjørsel.

Før vi kan fatte et vedtak om avkjørselstillatelse, trenger vi en skisse som viser hvilken avkjørsel de ønsker å bruke. Vi trenger også et skriftlig samtykke fra eier av den eksisterende avkjørselen om at ny boligtomt kan knyttes til den.

Seksjon for plan og trafikk

Med hilsen

Myklevoll Beate Ertresvåg
overingeniør

Kopi

Britt Dammyr, Fjellsjø, 1798 AREMARK
Fylkesmannen i Østfold, Postboks 325, 1502 MOSS
Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Østfold fylkeskommune
Postboks 220
1702 Sarpsborg

17

AREMARK KOMMUNE
RÅDHUSET
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat	✓PMT EKR
01 MAR 2016	
Ark.kode	7/5
Ark.lesid	
Sak.nr.	10/224
Dok.nr.	8
Kopi	

Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 7 bnr. 5 - Rud - Aremark kommune - fradeling av tomt og bygging av bolighus

På side tre følger et brev fra Østfold fylkeskommune.

Veien til raskere, enklere og sikrere samhandling med Østfold fylkeskommune.

Til deg som mottar dette brevet på papir; - visste du at dette brevet kunne du mottatt digitalt i din innboks i Altinn i samme øyeblikk som saksbehandler sendte brevet?

For at du skal få varsel om at du har fått post fra Østfold fylkeskommune må du logge deg på www.altinn.no og registrere mobilnummer og e-postadresse.

Det gjøres fra toppmenyen: Min profil | Kontaktinformasjon på vegne av meg selv.

For virksomheter er det daglig leder som vil få varsel på SMS og e-post.

For spørsmål kontakt sentralarkivet i Østfold fylkeskommune på tlf. 69 11 70 00 eller sentralpost@ostfoldfk.no.



AREMARK KOMMUNE
RÅDHUSET
1798 AREMARK

Vår ref.: 25948/2016 - 2016/523

Deres ref.: 15/524

Dato: 22.02.2016

Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 7 bnr. 5 - Rud - Aremark kommune - fradeling av tomt og bygging av bolighus

Vi viser til deres oversendelse datert 18.01.2016. Saken gjelder dispensasjon fra arealformål i eksisterende kommuneplan. Søker ønsker å fradele en tomt og sette opp bolighus på denne, samt anlegge vei til tomt.

Svarfrist skulle normalt vært 15.02.2016. Ved en glipp har denne fristen blitt oversittet av oss. Vi beklager dette.

Landskapshensyn

Fylkeskonservatoren påpeker at boligen er foreslått i et område som ligger som inngår i Riksantikvarens database Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Registeret har vært gjeldende fra høsten 2015 og har til hensikt å bidra til å ivareta nasjonalt viktige landskap, i dette tilfellet Haldenvassdraget. Det avmerkede området er ikke ment som et verneområde, men som en vær varsom-plakat i arealplanleggingen. I dette tilfellet mener vi plasseringen, på toppen av en ubebygd fjellkulle, er dårlig i en et helhetlig landskapsperspektiv, og at et positivt vedtak kan skape uheldig presedens. **Vi vil derfor fraråde en dispensasjon i saken.**

Vi vil forøvrig peke på at omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent noen automatisk fredete kulturminner som berøres av et slikt tiltak. Om kommunen skulle ende opp med å gi tillatelse til at tiltaket gjennomføres, ber vi om at søker gjøres oppmerksom på meldeplikten:

Dersom en under arbeid i området treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr.

Sentraladministrasjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: sentralpost@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 974 544 407

50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Med hilsen

Sigrid Mannsåker Gundersen
konservator/arkeolog

Lars Ole Klavestad
landskapsarkitekt

AREMARK KOMMUNE	
Etat	VPMT
	EKE
07 MAR 2016	
Ark.kode	7/5
Ark.kode	
Sak.nr	15/524
Dok.nr	9
Kopi	

Odd og Britt Dammyr

1798 Aremark

Aremark Kommune

Aremark, 22.02.16

Rådhuset

1798 Aremark

Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt gnr. 7, bnr. 5 i Aremark.

Vi viser til brev av 16.01.16 fra fylkesmannen i Østfold, der det ble frarådet å gi oss lov til å bygge bolighus på vår eiendom.

Vi ønsker med dette å gi tilleggsopplysninger slik at dispensasjon for fradeling av tomt og bygging av bolighus på denne likevel gis.

Vi ønsker at dere skal ta hensyn til at Rud, gnr 7, bnr.5 er et lite småbruk. Da vi som nåværende eiere nærmer oss pensjonsalder, vil vi jo gjerne at noen i familien skal overta. Det nåværende bolighuset er gammelt og må pusses opp hvis det skal fungere på dagens nivå. Huset ligger også svært nært riksveg 21, med en sving og bakke der det ofte er trafikkulykker. Tunet er derfor lite egnet for små barn. De som overtar etter oss er derfor tjent med å bo i et annet hus enn det som naturlig følger med småbruket. Det er også av denne grunn vi ønsker at vår sønn og hans familie skal bygge på eiendommen. Det vil da bli lettere å sikre videre drift av småbruket. Huset vi søker om vil ligge på fradelt tomt, men vil kunne fungere som bolighus på småbruket.

Det påpekes i brevet fra fylkesmannen at man skal legge til rette for bruk av kollektivtransport. Vi vil da påpeke at det er en kort gangavstand til riksvei 21, der de samme bussene går som i mer sentrale deler av kommunen. Dessuten er vår sønn skiftarbeider i Halden og vil være avhengig av bil uansett hvor han bor i Aremark.

Vi vil også påpeke at tomten vil ligge på fjell, slik at ingenting av innmarka vil bli berørt verken av tomt eller adkomstveg.

Vi håper på positivt svar fra dere.

Med vennlig hilsen

Odd Dammyr Britt Dammyr

Odd Dammyr

Britt Dammyr