



# 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

Drift- og utviklingsutvalget innkalles til møte på **Rådhuset**

**Torsdag 08.09.2016 kl. 18:00**

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

**Sak nr.      Tittel**

### REFERATER

- |       |  |
|-------|--|
| 25/16 | <b>SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - GNR 18 BNR 14 - LANGEDAL SØNDRE</b>   |
| 26/16 | <b>SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOMMEN SILJEHOLT GNR. 72 BNR. 1</b>  |
| 27/16 | <b>BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.8 - AARBU HYTTEFELT</b>  |
| 28/16 | <b>BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.39 - AARBU HYTTEFELT</b>   |
| 29/16 | <b>BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.51 - AARBU HYTTEFELT</b>   |
| 30/16 | <b>SØKNAD OM SALG AV KNUST FJELL TIL NABOEIENDOMMER. DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL PUNKT 7.0, I HENHOLD TIL § 19-2 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b> |
| 31/16 | <b>SØKNAD OM INSTALLASJONER/BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN GNR.18 BNR.51. FRITIDSBOLIG VED KIRKENG.</b>   |

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

Aremark, 01.09.2016  
Harald Sørli (sign.)

# REFERERES 08.09.2016

- Innspill vedr. tilkøpling av vann og avløp

# DELEGERTE VEDTAK

---

## Utvalg: Drift- og utvikling 08.09.2016

- 16/351 24.06.2016 DS 30/16 VPMT//FLI GNR 13/3/22  
Stenseth Grimsrud Arkitekter AS  
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG PÅ FRITIDSBOLIG. GNR 13  
BNR.3 FNR.22 KOLLØYA-DENES
- 16/381 12.07.2016 DS 31/16 VPMT//FLI GNR 24/1  
Knut og Mary Fladeby  
SØKNAD OM DELING FOR NY GRUNNEIENDOM FRA FESTE GNR 24  
BNR 1 FNR 15 I FLADEBYÅSEN - GNR 24 BNR 1 - FLADEBY.
- 16/376 12.07.2016 DS 32/16 VPMT//FLI GNR 37/52  
Ole Fredrik Anker-Rasch  
TILLATELSE TIL OPPFØRING AV DRIGSBYGNING LAGERBYGG - GNR  
37 BNR 52 - BJØRKEBEKKHAUGEN
- 16/323 19.07.2016 DS 33/16 VPMT//FLI GNR 65/1  
Østfold Byggprosjektering  
TILLATELSE TIL TILTAK - NY DRIFTSBYGNING.  
LAGER/LANDBRUKSGRASJE - SØNDRE RIVE GNR.65 BNR.1
- 16/297 16.08.2016 DS 34/16 VPMT//FLI GNR 60/1/14  
Arne Skjeppe  
TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV TILBYGG PÅ  
FRITIDSBOLIG. GNR 60 BNR 1 FNR 14 - BUER HYTTEFELT.
- 15/444 18.08.2016 DS 35/16 VPMT//OTE GNR 16/1, 13/4, 17/2  
Jan O Fremmegaard  
OMDISPONERING AV EIENDOM FRA JORD TIL SKOG - FREMMEGÅRD  
16/1, KLOKKESTEN 13/4, KOLLERØD 17/2

**SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - GNR 18 BNR 14 - LANGEDAL SØNDRE**

---

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/424	//

---

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
25/16	Drift- og utviklingsutvalget	08.09.2016

**Rådmannens innstilling:**

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Espen Vestby, Lillebyåsen 23, 1798 Aremark, for erverv av eiendommen Langedal, G.nr/B.nr:18/14 i Aremark kommune.

Det settes som vilkår for konsesjon at konsesjonssøker bosetter seg på eiendommen innen ett år, og bebor og driver denne sammenhengende i fem år. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

**Sammendrag:**

Konsesjonssøknad av 22.08.16. Søker er Espen Vestby, Lillebyåsen 23, 1798 Aremark. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Langedal, G.nr/B.nr:18/14 i Aremark kommune.

Selger er Edith Hagen Lade, Mogrenda, 6770 Nordfjordeid.

Eiendommen Langedal ligger ca 2 km mot Tolsby fra Aremark kirke. Den har et pent tun med gammel bebyggelse. Bebyggelsen består av våningshus og låve. Bebyggelsen beskrives i søknaden som hhv kondemnabel og i dårlig forfatning. Skogen består for det meste av hogstmoden skog.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 97,6 daa. Dette fordeler seg slik: 52,5 daa dyrket mark, 40 daa skog og 5,1 daa klassifisert som annet areal (tun, veier mm). Jordveien leies i dag bort til en årlig leie på 10.000,-.

Kjøpesummen er på 800.000,-.

Eiendommen er taksert av Jan O. Fremmegaard. Taksten er datert 20.06.16.

**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. (LMD)

**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.

I det nye rundskriv M-2/2016 fra LMD heter det:

*LMD bestemmer at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3.500.000,- skal prisvurderingen heretter unnlates.*

Kjøpesummen for eiendommen er satt til 800.000,- og skal da ikke prisvurderes jfr ovennevnte rundskriv fra LMD.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Ved erverv av konsesjonspliktig eiendom går ikke boplikt fram av lovens ordlyd, men kan settes som vilkår, jfr konsesjonslovens § 11. Det har vært vanlig praksis å sette vilkår om boplikt i 5-år. Vilkår kan settes når det etter en konkret vurdering finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på eiendommen selv. Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten kan være personlig når det anses nødvendig. Regelverket setter altså ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på eiendommen selv. Etter den nye konsesjonsloven skal det gjøres en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-2/2009 gitt retningslinjer for boplikt som konsesjonsvilkår.

Kjøper opplyser i sin konsesjonssøknad at han ønsker å bosette seg på eiendommen. I og med at våningshuset iht søknaden er kondemnabelt, er Aremark kommune klar over at det kan ta noe tid før kjøper kan tilflytte eiendommen. Søker opplyser at han skal bygge nytt våningshus på eiendommen. Aremark kommune antar dermed at bo- og driveplikten vil bli oppfylt i tråd med gjeldende lovverk, noe som vil være et vilkår for en eventuell konsesjon.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Den landbrukspolitiske situasjonen tilsier at dette er et bruk hvor mye av inntekten må hentes utenfor bruket. Eiendommer på denne størrelsen er erfaringsmessig ettertraktet på det åpne markedet. Eiendommen forsetter å være en selvstendig enhet, og ervervet innebærer med det en driftsmessig god løsning.

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erverver opplyser i sin søknad om konsesjon at han har konkrete planer for eiendommen. Erverver anses som skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

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.

Erverver oppgir at han skal drifte eiendommen videre med landbruksdrift. 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, anbefales det at søker gis konsesjon på eiendommen.

**Vedlegg:**

1. 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

(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) Vestby, Espen		Fødselsnr. (11 siffer) 1 9 0 4 9 1 [redacted]									
2	Adresse Lillebyåsen 23		Organisasjonsnr. (9 siffer)									
3	Telefonnr. (8 siffer) 97103905	E-postadresse espenvestby@halden.net										
4	Overdragerens navn Edith Hagen Lade		Fødselsnr. (11 siffer) 0 5 0 6 4 4 [redacted]									
5	Adresse Mogrenda, 6770 Nordfjardeid		Organisasjonsnr. (9 siffer)									
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Langedal, Søndre 18/14		<table border="1"> <tr> <td>VPMT</td> <td>OTE</td> </tr> <tr> <td>JUL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>18/14</td> <td></td> </tr> <tr> <td>16/424</td> <td></td> </tr> </table>		VPMT	OTE	JUL		18/14		16/424	
VPMT	OTE											
JUL												
18/14												
16/424												
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 800.000,-	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsbøte 2010									
8	Kommune Aremark	Fylke Østfold	<table border="1"> <tr> <td>Kopi</td> <td></td> </tr> </table>		Kopi							
Kopi												
9	Arealets størrelse 97,6 da	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 52,5 da dyrket, 40 da produktiv skog										
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog											
11	<b>Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)</b>											
	Bygning (type) Våningshus	Grunnflate i m <sup>2</sup> ca. 60	Byggeår 1900	Antall etasjer 1,5	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Kondemnabelt							
	Bygning (type) Låve	Grunnflate i m <sup>2</sup> ca. 200	Byggeår 1920	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) I dårlig forfatning							
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)							
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)							
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)							
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)							
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)							
Annen 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 Ingen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja      I tilfelle hvilke: <input type="checkbox"/> Nei      Lillebyåsen 23, 1798 Aremark	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? <input type="checkbox"/> Ja      I tilfelle hvilke: <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Den er bortforpaktet til Thor Ove Wiig. Det vil bli skrevet 10 års leiekontrakt.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Boplass, bygge nytt våningshus, ev. tilleggsnæring	
<b>Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)</b>		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
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 checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input 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 type="checkbox"/> Ja      I tilfelle hvilke: <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato Aremark	Dato Aremark
	Overdragerens underskrift Edith Hagen Lade <i>Edith Hagen Lade</i>	Søkerens underskrift Espen Vestby <i>Espen Vestby</i>
Underretning om avgjørelsen bes sendt: Espen Vestby, Lillebyåsen 23, 1798 Aremark		
Bilagsfortegnelse: Takst		

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

**SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOMMEN SILJEHOLT GNR. 72 BNR. 1**

---

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/396	//

---

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
26/16	Drift- og utviklingsutvalget	08.09.2016

**Rådmannens innstilling:**

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Tom Heyerdahl og Anita Solveig Nes, Lychesvingen 28, 1337 Sandvika for erverv av eiendommen Siljeholt, G.nr/B.nr:72/1 i Aremark kommune.

Det settes som vilkår for konsesjon at konsesjonssøkerne bosetter seg på eiendommen innen ett år, og bebor og driver denne sammenhengende i fem år. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

**Sammendrag:**

Konsesjonssøknad av 21.07.16, mottatt av Aremark kommune 25.07.16. Søkere er Tom Heyerdahl og Anita Solveig Nes, Lychesvingen 28, 1337 Sandvika. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Siljeholt, G.nr/B.nr:72/1 i Aremark kommune.

Selger er Karin Siljeholt, Tittutveien 21, 1850 Mysen.

Eiendommen Siljeholt ligger i vakre omgivelser, grensende til en liten fjordarm (Kilesjøen). Det er ca 2 km til Strømsfoss, og om lag 35 km til Halden.

Tunet er grasbevokst og bygningene omkranser tunet. Bebyggelsen på eiendommen består av hovedhus, sidebygning, låve, stabbur og jordkjeller. Bebyggelsen er av eldre dato, og beskrives i konsesjonssøknaden som i middels stand.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 596 daa. Dette fordeler seg slik: 87 daa dyrket mark, 496 daa skog og 13 daa klassifisert som annet areal (tun, veier mm). Jordveien leies bort til en årlig leie på 18.500,-.

Kjøpesummen er på 3.200.000,-.

Eiendommen er taksert av Sørby Takst as, utførende takstmann er Kjell Martin Sørby. Taksten er datert 01.06.16.

**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. (LMD)

### 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.

I det nye rundskriv M-2/2016 fra LMD heter det:

*LMD bestemmer at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3.500.000,- skal prisvurderingen heretter unnlates.*

Kjøpesummen for eiendommen er satt til 3.200.000,- og skal da ikke prisvurderes jfr ovennevnte rundskriv fra LMD.

*Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:*

Ved erverv av konsesjonspliktig eiendom går ikke boplikt fram av lovens ordlyd, men kan settes som vilkår, jfr konsesjonslovens § 11. Det har vært vanlig praksis å sette vilkår om boplikt i 5-år. Vilkår kan settes når det etter en konkret vurdering finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på eiendommen selv. Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten kan være personlig når det anses nødvendig. Regelverket setter altså ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på eiendommen selv. Etter den nye konsesjonsloven skal det gjøres en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-2/2009 gitt retningslinjer for boplikt som konsesjonsvilkår.

Kjøperne opplyser i sin konsesjonssøknad at de ønsker å bosette seg på eiendommen. I og med at det ikke har vært fast bosetting på eiendommen siden 1948, er Aremark kommune klar over at det kan ta noe tid før kjøperne kan tilflytte eiendommen.

*Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:*

Den landbrukspolitiske situasjonen tilsier at dette er et bruk hvor mye av inntekten må hentes utenfor bruket. Eiendommer på denne størrelsen er erfaringsmessig ettertraktet på det åpne markedet. Eiendommen forsetter å være en selvstendig enhet, og ervervet innebærer med det en driftsmessig god løsning.

*Om erververen er skikket til å drive eiendommen:*

Erververne opplyser i sin søknad om konsesjon at de har konkrete planer for eiendommen. Erververne anses som skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

*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.

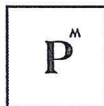
Erververne oppgir at de skal drifte eiendommen videre med landbruksdrift. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

**Konklusjon:**

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

**Vedlegg:**

2. Søknad om konsesjon.



PRIVATMEGLEREN

AREMARK KOMMUNE	
Dat. VPMT	Saks. nr. OTE
25 JUL 2016	
Ark.kode P	72/1
Ark.kode B	
Sak.nr. 16/390	Dok.nr. 1
Kopi	

Aremark kommune  
Rådhuset

1798 Aremark

Oppdragsnr  
189-16-0072

Fullmektig  
Tommy Jensen

Telefon  
69 81 60 40

Vår dato  
22.07.2016

### Søknad om konsesjon

Vi har forestått salg av eiendommen nevnt under, og oversender i den sammenheng konsesjonssøknad fra kjøper i undertegnet stand.

Siljeholt  
Gnr. 72 Bnr. 1 i Aremark kommune,

Tilhørende Karin Siljeholt

Vi ber om at søknaden behandles av bygningsjefen eller den person som har fullmakt til dette. Søknaden bes deretter returnert til vår oppgjørsavdeling snarest mulig :

Sydvendt Østfold AS  
David Blidsgate 21  
1850 Mysen

Eventuelle spørsmål bes rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen

Tommy Jensen  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Vedlegg: Undertegnet konsesjonssøknad



For 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

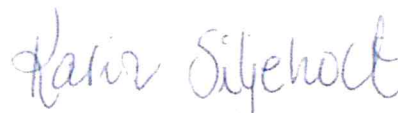
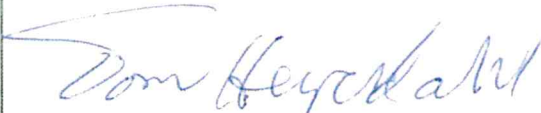
Til ordføreren i

Aremark

(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. Skjote, 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	Slektsnavn, for- og mellomnavn Tom Heyerdahl	Fødselsnr. (11 siffer) 180863- <del>XXXXXX</del>			
2	Adresse Lychesvingen 28, <del>3474 Aros</del> 1337 SANDVIKA	Organisasjonsnr. (9 siffer) - kun for firmaer			
3	Telefonnr. (8 siffer) 92218854	E-postadresse tomhey63@gmail.com			
4	Overdragerens navn Karin Siljeholt	Fødselsnr. (11 siffer) 260760- <del>XXXXXX</del>			
5	Adresse Tittutveien 21, 1850 Mysen	Organisasjonsnr. (9 siffer)			
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 72, Bnr. 1				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 3 200 000	Kår av 5-årlig verdi			
8	Kommune Aremark	Fylke Østfold			
9	Arealets størrelse 596 656	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 496 DA SKOG, 87 DA DYRKET MARK			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog 13 DA ANNEN MARK				
<b>Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)</b>					
11	Bygning (type) Bolighus	Grunnflate i m <sup>2</sup> 157	Byggeår 1887	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Bolighus	Grunnflate i m <sup>2</sup> 34	Byggeår 1800	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Låve	Grunnflate i m <sup>2</sup> 225	Byggeår 1930	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Stabbur	Grunnflate i m <sup>2</sup> 39	Byggeår 1845	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)

	Annen bebyggelse	
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 type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke: HURUM KOMMUNE
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)	
	UTLEID MARK, UBEBODD GÅRDSBRUK SIDEN 1948, HOGST AV SKOG, HAR VÆRT UTFØRT AV VIKEN OG HAVASS SKOGEIERFORENING, BRUKET HAR VÆRT BRUKT SOM FRITIDSBOLIG TIL NÅ.	
16	Erververs planer for bruk av eiendommen	
	FORTSATT ULETE AV DYRKET MARK, FORTSATT BRUK AV SKOGEIERFORENING TIL HOGST AV SKOG, ULETE AV JAKT RETTIGHETER OG BÅTPASS (V/KILESTJØEN). EGEN NÆRING I DRIFTSBYGNINGER, HÅNDVERK, PRODUKSJON AV VARER, OG ELEKTRIKER SÅMT DYREHOL.	
17	Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)	
	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
	SALG AV VARER & TJENESTER...	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
	HENVISER TIL PLANER OM BRUK AV EIENDOMMEN KVALIFIKASJONER I BYGG & ANLEGG SOM HÅNDVERKER UTDANNET-ELEKTRIKER, SELVST. NÆRINGSDR. FRA 1994	
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 checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input 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 type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
	Anita Solveig Nes SAMBOER	
22	Dato	Dato
	Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift
		
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		





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

Til ordføreren i

**Aremark**

(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 landbruksseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Slektsnavn, for- og mellomnavn Anita Solveig Nes	Fødselsnr. (11 siffer) 301061- <del>XXXXXX</del>			
2	Adresse 4/0 Tone Steiner Lychesvingen 28, 3474 Åros 1337 Sandvika	Organisasjonsnr. (9 siffer) - kun for firmaer			
3	Telefonnr. (8 siffer) <del>92218854</del> 92218854	E-postadresse tomhey63@gmail.com			
4	Overdragerens navn Karin Siljeholt	Fødselsnr. (11 siffer) 260760- <del>XXXXXX</del>			
5	Adresse Tittutveien 21, 1850 Mysen	Organisasjonsnr. (9 siffer)			
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 72 Bnr. 1				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 3 200 000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for losore		
8	Kommune Aremark	Fylke Ostfold			
9	Arealets størrelse 596 656	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 496 da skog, 87 da, dyrket mark.			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog 13 da annen mark				
<b>Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)</b>					
11	Bygning (type) Bolighus	Grunnflate i m <sup>2</sup> 157	Byggeår 1887	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Bolighus	Grunnflate i m <sup>2</sup> 34	Byggeår 1800	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Låve	Grunnflate i m <sup>2</sup> 225	Byggeår 1930	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Stabbur	Grunnflate i m <sup>2</sup> 39	Byggeår 1845	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Jordkjeller	Grunnflate i m <sup>2</sup> 42	Byggeår 1700	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)

	Annen bebyggelse	
12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier sokeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
14	Eier eller leier sokeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke: Hurum Kommune
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)	
	Utleid mark, ubeboet gårdsbruk siden 1948. Høst <del>er</del> av skog har vært utført av Viken og HAVASS skogierforning. bruket har vært brukt som fritidstidlig til nå	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen	
	Fortsatt utleie av dyrket mark. Fortsatt bruk av skogierforning (Blommen) til høst av skog. utleie av jaktrettigheter og båt plass og brygge ved Kile sjøen. Egen næring i driftbygninger, produksjon av varer. Måndverk, Elektrikker, Dyrehold, salg varer og tjenester på gården. Anita er billedkunstner, lærer - malerier og galleri	
<b>Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)</b>		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på sokerens tidligere eiendom	
18	Sokerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
	Henviser til planer om bruk av eiendommen.	
19	Vil sokeren 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 checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input 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 type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
	Tom Heyerdahl samboer	
22	Dato	Dato
	Overdragerens underskrift	Sokerens underskrift
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		

**BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.8 - AARBU HYTTEFELT**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/263	//

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
17/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016
27/16	Drift- og utviklingsutvalget	08.09.2016

**Rådmannens innstilling:**

Søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til G.nr/B.nr/F.nr:55/1/8 på Aarbu hyttefelt imøtekommes ikke, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr Plan- og bygningslovens § 19-2.

**Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 30.06.2016, sak nr. 17/16**

**Behandling i utvalget:**

Repr. Håkon Tolsby fremmet følgende forslag:

Da utvalget ønsker å gi dispensasjon for bygging av hyttevei, utsettes saken og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring med følgende argumentasjon:

Det legges nå frem vann og kloakk til alle hytter i Aarbufeltet. Hytteveien er planlagt lagt i traseen for vann og kloakk og medfører IKKE et nytt inngrep i naturen. Hytteveien er viktig for å kunne utføre tilfredsstillende service på kloakkpumpe. Hytteveien er heller ikke til hinder for fremtidig fortetting av hyttefeltet. Dessuten stiller grunneier seg positiv. En betingelse for å gi dispensasjon må være at hytteveien også kan benyttes av eksisterende og fremtidige hytter i Aarbufeltet som adkomstvei.

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og repr. Håkon Tolsby utsettelsesforslag, ble repr. Håkon Tolsbys utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Saken utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring med følgende argumentasjon:

Det legges nå frem vann og kloakk til alle hytter i Aarbufeltet. Hytteveien er planlagt lagt i traseen for vann og kloakk og medfører IKKE et nytt inngrep i naturen. Hytteveien er viktig for å kunne utføre tilfredsstillende service på kloakkpumpe. Hytteveien er heller ikke til hinder for fremtidig fortetting av hyttefeltet. Dessuten stiller grunneier seg positiv. En

betingelse for å gi dispensasjon må være at hytteveien også kan benyttes av eksisterende og fremtidige hytter i Aarbufeltet som adkomstvei.

### **Saksopplysninger til møte 08.09.16**

Søknad om dispensasjon er sendt på høring til Fylkesmannen og Østfold Fylkeskommune den 13.07.16. Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling, datert 08.08.16 og Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren, datert 04.08.16. Fylkeskonservatoren har ingen merknader til tiltaket. Fylkesmannen skriver i sin høringsuttalelse at de fraråder en eventuell dispensasjon. Eventuell ytterligere utbygging av hytteveier i området bør skje gjennom en helhetlig planlegging, slik at inngrepene ikke blir større enn nødvendig.

Fylkesmannen skriver videre at de ser det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelsen og tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelsen ligger tilknyttet utmark og områder hvor også allmennheten har stor interesse. Ulike områder vil kunne tåle ulike grader av opparbeiding avhengig av forholdene på stedet og hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få. Tiltakene bør imidlertid skje gjennom planlegging, først gjennom føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplaner.

Med bakgrunn i høringssvarene endrer ikke Aremark kommune sin innstilling i saken.

Fylkesmannen ber også om å få tilsendt vedtak i saken, da de har klagerett på kommunens vedtak.

### **Vedlegg:**

1. Aremark kommune sitt oversendelsesbrev til høring, datert 13.07.16
2. Østfold Fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren, uttalelse til høring, G.nr/B.nr/F.nr:55/1/8
3. Fylkesmannen i Østfold, uttalelse til høring, G.nr/B.nr/F.nr:55/1/8

### **Vurdering:**

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt som eksisterende hyttebebyggelse, men det er ikke nødvendigvis et krav til å ha vei frem til hytta og det kreves derfor dispensasjon for å kunne gjennomføre en utbygging av vei.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt 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. Dersom kommunen ønsker å avslå søknaden, slik som i denne saken, er det ikke nødvendig å sende den på høring til fylkesmyndighetene først.

I kommuneplanens arealdel er området omsøkt tiltak ligger i avmerket med formålet *Fritidsbebyggelse* under *Bygeområde med krav om reguleringsplan for videre utbygging*, jfr. *Plan- og bygningsloven § 20-4, 1.ledd nr 1*.

Videre står det i retningslinjene til kommuneplanen; (legg merke til understreket setning.)

### **5.30 Områder til fritidsbebyggelse**

*Mål:*

1. *Sikre tilstrekkelige, attraktive arealer til fritidsbebyggelse for å nå kommunens målsetning om å styrke næringslivet.*

*Strategi:*

*Aremark kommune vil arbeide for å nå nevnte målsetning ved å legge til rette for en fortetting av hytter innenfor eksisterende hyttefelt. Kommunen vil sette krav om reguleringsplan/detaljplan for utbygging/fortetting av eksisterende hytteområder.*

*Tiltak:*

*Områder for hyttebygging er kartfestet som byggeområder i kommuneplanens arealdel. Lokalisering og utforming av fritidsbebyggelsen i kommunen er fastsatt i arealplanens utfyllende bestemmelser. Kommunen har også utarbeidet retningslinjer for fritidsbebyggelsen, jf. kapittel 12.00. All fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med viktige biologiske- eller landskapsmessige verdier.*

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det;

#### **§ 2.3 Bestemmelser til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse som ikke omfattes av regulerings- og/eller bebyggelsesplan (jfr. PBL § 20-4 b)**

*I byggeområder med eksisterende fritidsbebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder følgende regler:*

*For oppføring av nye hytter stilles det krav om reguleringsplan/ detaljplan.*

*For nye byggetiltak på bebygde tomter gjelder følgende:*

*Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller pr. punktbeste. Bruksareal for hytte og uthus må til sammen ikke overstige 95 kvadratmeter. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvadratmeter. Bebyggelsen skal være på en etasje. Anneks tillates ikke.*

I bestemmelsene er det listet opp unntak fra kravet om regulering, utbygging av hytteveier er ikke å regne som et slikt unntak.

Kommunen er derfor av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området.

Det er ikke et ønske om å gi dispensasjon fra reguleringskravet da dette kommer til å skape en uheldig, uhåndterbar presedens, samt at den bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Paragrafene 9 og 10 omhandler irreversibel skade på naturmangfoldet, og den samlede belastningen på økosystemet.

Saksbehandler kan ikke gå god for at det ikke blir irreversible skader på naturmangfoldet og økosystemet ved frislepp av hytteveier i området.

En enkelt vei trenger ikke nødvendigvis føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet, men vi vet at det ikke bare er snakk om en vei. Nå i første omgang er det snakk om tre veier, og dette kommer til å skape en uhåndterbar presedens.

Dersom det gis tillatelse til bygging av hyttevei, 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).

**Konklusjon:**

Rådmannen anser ikke at det foreligger klare grunner til å gi dispensasjon fra kommuneplanens krav om regulering for utbygging av hyttevei til gbfnr. 55/1/8.

Østfold fylkeskommune  
Postboks 220  
1702 Sarpsborg

17

AREMARK KOMMUNE  
RÅDHUSET  
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
LOP: VPMI	OTE
17.08.2016	
Arkivkode 1: 55/1/8	
Arkivkode 2:	
16/263	10
Kopi	AGJ

**Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 55 bnr. 1 fnr. 8 - Aarbu hyttefelt - Aremark kommune - bygging av hyttevei**

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](http://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](mailto:sentralpost@ostfoldfk.no).

AREMARK KOMMUNE  
RÅDHUSET  
1798 AREMARK

Vår ref.: 101295/2016 - 2016/10479

Deres ref.: 2016/263

Dato: 04.08.2016

## Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 55 bnr. 1 fnr. 8 - Aarbu hyttefelt - Aremark kommune - bygging av hyttevei

Vi viser til søknad oversendt oss 13.07.2016. Saken gjelder bygging av hyttevei på eiendommen gnr. 55 bnr. 1 fnr. 8 i Aremark kommune.

Det er ikke kjent noen kulturminner som berøres av tiltaket. Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune har ingen merknader i saken.

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

Med vennlig hilsen

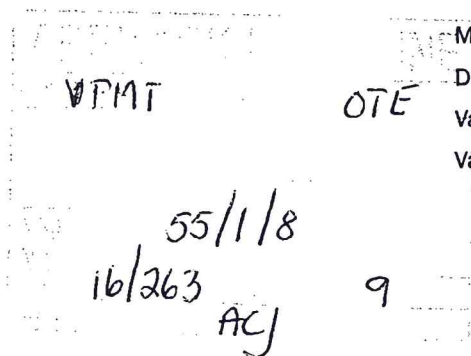
*Dette dokumentet er elektronisk signert av*  
Sigrid Mannsåker Gundersen  
konservator/arkeolog  
tlf.: 69 11 75 81 eller 48 11 65 90





Fylkesmannen  
i Østfold

Aremark kommune  
Att. Ole Eide  
Rådhuset  
1798 AREMARK



Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/263-8

Vår ref.: 2016/4896 421.3 SBE

Vår dato: 08.08.2016

## Uttalelse til søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei gbnr 55/1 fnr. 8 Aarbu hyttefelt, Aremark kommune

Vi viser til deres brev datert 13.07.16 med oversendelse av søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei.

**Miljøvernavdelingen vil fraråde en eventuell dispensasjon. Eventuell ytterligere utbygging av hytteveier i området bør skje gjennom en helhetlig planlegging, slik at inngrepene ikke blir større enn nødvendig.**

**Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.**

Tiltaket vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse. Området er ikke regulert. Kommunen er av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området. Det er dette det søkes dispensasjon fra.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at en hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytta, og at den dermed blir mer tilgjengelig for både eldre brukere og småbarnsfamilie. Veien vil bli etablert i en eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

### 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, 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 Fylkesmannen i Østfold klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.



### Miljøvernavdelingens vurdering

Vi ser det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelsen og tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelsen ligger tilknyttet utmark og områder hvor også allmennheten har store interesser. Ulike områder vil kunne tåle ulike grader av opparbeiding avhengig av forholdene på stedet og hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få. Tiltakene bør imidlertid skje gjennom planlegging, først gjennom føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplaner.

I planprosesser sikres også mulighet for bred medvirkning fra berørte parter og interessegrupper. Prosessen rundt høring av en dispensasjonssøknad er til sammenligning svært begrenset. Opparbeidelse av veier til hytter gjennom enkeltvise dispensasjoner vil også gi en svært uoversiktlig situasjon hvor det er vanskelig å se virkningene av tiltakene samlet, jf. også naturmangfoldloven § 10. Det finnes mange hytter uten veiadkomst, og mange vil kunne fremlegge ønske om å etablere vei frem til hytta. Dette vil totalt sett utgjøre store inngrep i naturen. Vi har mottatt flere søknader i det samme området, noe som forsterker behovet for en helhetlig plan. At veien skal legges i en eksisterende trasé for vann og kloakk bør heller ikke være avgjørende, da slike nedgravde ledninger over tid vil gro igjen.


Det vil også kunne komme ønsker fra flere i området, og dersom man skal tillate ytterligere veibygging bør det i så fall finnes løsninger hvor det blir minst mulig inngrep og flest mulig fellesløsninger.

Hyttefeltet ligger i ytterkant av et landskap som er med i Fylkesmannen i Østfolds rapport nr. 1 fra 1993 *Østfoldlandskap av regional betydning*. Dette gjelder fjellaområde Vestfjella (nr. 62). Interessene i dette området er lite påvirket barskog, åpne myrer og friluft.

Vi gjør også oppmerksom på at tillatelser til tiltak av denne kategorien ofte kan skape en vanskelig håndterbar praksis i senere saker. Dette fordi de fleste hytteeiere ønsker kjørbar vei helt fram til hytta. I denne saken er også begrunnelsen av en svært generell karakter og kan fremlegges av mange grunneiere.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.  
seniorrådgiver

  
Signe Bergum  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



## **DISPENSASJON FOR BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.8 - AARBU HYTTEFELT**

Aremark kommune innstilte administrativt på avslag til søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til G.nr 55, B.nr 1, F.nr 8 på Aarbu hyttefelt, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr Plan- og bygningslovens § 19-2.

Etter behandling i kommunens Drifts- og utviklingsutvalg 30.06.16 ble det vedtatt at saken utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring til aktuelle høringsinstanser.

Saken sendes med dette på høring. For sakens detaljer vises det til vedlagte saksutredning med vedlegg.

Når høringsuttalelsene foreligger, behandles saken av Drifts- og utviklingsutvalget i Aremark kommune.

Med hilsen

  
Avdelingsleder Plan og miljø  
Aremark, Marker og Rømskog kommuner

Ole T. Eide  
Avdelingsleder plan og miljø  
Aremark, Marker og Rømskog kommuner

Vedlegg:

-

Samlet saksfremstilling.

**BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.39 - AARBU HYTTEFELT**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/349	//

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
16/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016
28/16	Drift- og utviklingsutvalget	08.09.2016

**Rådmannens innstilling:**

Søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til G.nr/B.nr/F.nr:55/1/39 på Aarbu hyttefelt imøtekommes ikke, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr Plan- og bygningslovens § 19-2.

**Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 30.06.2016, sak nr. 16/16****Behandling i utvalget:**

Repr. Håkon Tolsby fremmet følgende forslag:

Da utvalget ønsker å gi dispensasjon for bygging av hyttevei, utsettes saken og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring med følgende argumentasjon:

Det legges nå frem vann og kloakk til alle hytter i Aarbufeltet. Hytteveien er planlagt lagt i traseen for vann og kloakk og medfører IKKE et nytt inngrep i naturen. Hytteveien er viktig for å kunne utføre tilfredsstillende service på kloakkpumpe. Hytteveien er heller ikke til hinder for fremtidig fortetting av hyttefeltet. Dessuten stiller grunneier seg positiv. En betingelse for å gi dispensasjon må være at hytteveien også kan benyttes av eksisterende og fremtidige hytter i Aarbufeltet som adkomstvei.

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og repr. Håkon Tolsby utsettelsesforslag, ble repr. Håkon Tolsbys utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Saken utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring med følgende argumentasjon:

Det legges nå frem vann og kloakk til alle hytter i Aarbufeltet. Hytteveien er planlagt lagt i traseen for vann og kloakk og medfører IKKE et nytt inngrep i naturen. Hytteveien er viktig for å kunne utføre tilfredsstillende service på kloakkpumpe. Hytteveien er heller ikke til hinder for fremtidig fortetting av hyttefeltet. Dessuten stiller grunneier seg positiv. En

betingelse for å gi dispensasjon må være at hytteveien også kan benyttes av eksisterende og fremtidige hytter i Aarbufeltet som adkomstvei.

### **Saksopplysninger til møte 08.09.16**

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring til Fylkesmannen i Østfold og Østfold Fylkeskommune den 13.07.16. Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling, datert 09.08.16 og Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren, datert 10.08.16. Fylkeskonservatoren har ingen merknader til tiltaket. Fylkesmannen skriver i sin høringsuttalelse at de fraråder en eventuell dispensasjon. Eventuell ytterligere utbygging av hytteveier i området bør skje gjennom en helhetlig planlegging, slik at inngrepene ikke blir større enn nødvendig.

Fylkesmannen skriver videre at de ser det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelsen og tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelsen ligger tilknyttet utmark og områder hvor også allmennheten har stor interesse. Ulike områder vil kunne tåle ulike grader av opparbeiding avhengig av forholdene på stedet og hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få. Tiltakene bør imidlertid skje gjennom planlegging, først gjennom føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplaner.

Med bakgrunn i hørings svarene endrer ikke Aremark kommune sin innstilling i saken.

Fylkesmannen ber også om å få tilsendt vedtak i saken, da de har klagerett på kommunens vedtak.

### **Vedlegg:**

1. Aremark kommune sitt oversendelsesbrev til høring, datert 13.07.16
2. Østfold Fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren, uttalelse til høring, G.nr/B.nr/F.nr: 55/1/39
3. Fylkesmannens i Østfold, uttalelse til høring, G.nr/B.nr/F.nr:55/1/39

### **Vurdering:**

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt som eksisterende hyttebebyggelse, men det er ikke nødvendigvis et krav til å ha vei frem til hytta og det kreves derfor dispensasjon for å kunne gjennomføre en utbygging av vei.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt 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. Dersom kommunen ønsker å avslå søknaden, slik som i denne saken, er det ikke nødvendig å sende den på høring til fylkesmyndighetene først.

I kommuneplanens arealdel er området omsøkt tiltak ligger i avmerket med formålet *Fritidsbebyggelse under Byggeområde med krav om reguleringsplan for videre utbygging, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-4, 1.ledd nr 1.*

Videre står det i retningslinjene til kommuneplanen; (legg merke til understreket setning.)

### **5.30 Områder til fritidsbebyggelse**

*Mål:*

- *Sikre tilstrekkelige, attraktive arealer til fritidsbebyggelse for å nå kommunens målsetning om å styrke næringslivet.*

*Strategi:*

*Aremark kommune vil arbeide for å nå nevnte målsetning ved å legge til rette for en fortetting av hytter innenfor eksisterende hyttefelt. Kommunen vil sette krav om reguleringsplan/detaljplan for utbygging/fortetting av eksisterende hytteområder.*

*Tiltak:*

*Områder for hyttebygging er kartfestet som byggeområder i kommuneplanens arealdel. Lokalisering og utforming av fritidsbebyggelsen i kommunen er fastsatt i arealplanens utfyllende bestemmelser. Kommunen har også utarbeidet retningslinjer for fritidsbebyggelsen, jf. kapittel 12.00. All fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med viktige biologiske- eller landskapsmessige verdier.*

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det;

### **§ 2.3 Bestemmelser til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse som ikke omfattes av regulerings- og/eller bebyggelsesplan (jfr. PBL § 20-4 b)**

*I byggeområder med eksisterende fritidsbebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder følgende regler:*

*For oppføring av nye hytter stilles det krav om reguleringsplan/ detaljplan.*

*For nye byggetiltak på bebygde tomter gjelder følgende:*

*Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller pr. punktfeste. Bruksareal for hytte og uthus må til sammen ikke overstige 95 kvadratmeter. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvadratmeter. Bebyggelsen skal være på en etasje. Anneks tillates ikke.*

I bestemmelsene er det listet opp unntak fra kravet om regulering, utbygging av hytteveier er ikke å regne som et slikt unntak.

Kommunen er derfor av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området.

Det er ikke et ønske om å gi dispensasjon fra reguleringskravet da dette kommer til å skape en uheldig, uhåndterbar presedens, samt at den bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Paragrafene 9 og 10 omhandler irreversibel skade på naturmangfoldet, og den samlede belastningen på økosystemet.

Saksbehandler kan ikke gå god for at det ikke blir irreversible skader på naturmangfoldet og økosystemet ved frislepp av hytteveier i området.

En enkelt vei trenger ikke nødvendigvis føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet, men vi vet at det ikke bare er snakk om en vei. Nå i første omgang er det snakk om tre veier, og dette kommer til å skape en uhåndterbar presedens.

Dersom det gis tillatelse til bygging av hyttevei, 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).

**Konklusjon:**

Rådmannen anser ikke at det foreligger klare grunner til å gi dispensasjon fra kommuneplanens krav om regulering for utbygging av hyttevei til gbfnr. 55/1/39.

AREMARK KOMMUNE	VPMT	FLI
7		
55/1/39		
16/349		9

## Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 55 bnr. 1 fnr. 39 - Aarbu hyttefelt - Aremark kommune - bygging av hyttevei

Vi viser til deres oversendelse, datert 13.07.2016. Saken gjelder dispensasjon for bygging av hyttevei på eiendommen gnr. 55 bnr.1 fnr. 39.

Det er ikke kjent noen kulturminner som er i konflikt med tiltaket. Vi har ingen merknader til søknaden.

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

Med vennlig hilsen

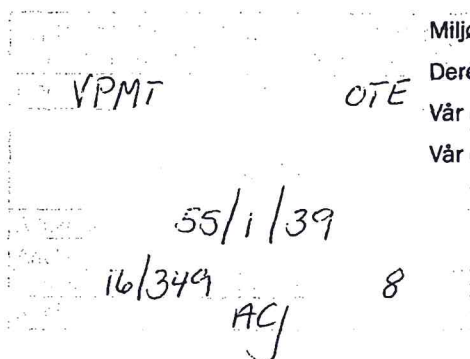
*Dette dokumentet er elektronisk signert av*  
Sigrid Mannsåker Gundersen  
konservator/arkeolog  
tlf.: 69 11 75 81 eller 48 11 65 90





= Fylkesmannen  
= i Østfold

Aremark kommune  
Att. Ole Eide  
Rådhuset  
1798 AREMARK



Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/349

Vår ref.: 2016/4897 421.3 SBE

Vår dato: 09.08.2016

## Uttalelse til søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til gbnr 55/1, fnr 39, Aarbu hyttefelt, Aremark kommune

Vi viser til deres brev datert 13.07.16 med oversendelse av søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei.

---

Miljøvernavdelingen vil fraråde en eventuell dispensasjon. Eventuell ytterligere utbygging av hytteveier i området bør skje gjennom en helhetlig planlegging, slik at inngrepene ikke blir større enn nødvendig.

---

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

---

Tiltaket vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse. Området er ikke regulert. Kommunen er av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området. Det er dette det søkes dispensasjon fra.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at en hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytta, og at den dermed blir mer tilgjengelig for både eldre brukere og småbarnsfamilie. Veien vil bli etablert i en eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

### 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, 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 Fylkesmannen i Østfold klager



på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.

### Vurdering

Vi ser det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelsen og tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelsen ligger tilknyttet utmark og områder hvor også allmennheten har store interesser. Ulike områder vil kunne tåle ulike grader av opparbeiding avhengig av forholdene på stedet og hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få. Tiltakene bør imidlertid skje gjennom planlegging, først gjennom føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplaner.

I planprosesser sikres også mulighet for bred medvirkning fra berørte parter og interessegrupper. Prosessen rundt høring av en dispensasjonssøknad er til sammenligning svært begrenset. Opparbeidelse av veier til hytter gjennom enkeltvise dispensasjoner vil også gi en svært uoversiktlig situasjon hvor det er vanskelig å se virkningene av tiltakene samlet, jf. også naturmangfoldloven § 10. Det finnes mange hytter uten veiadkomst, og mange vil kunne fremlegge ønske om å etablere vei frem til hytta. Dette vil totalt sett utgjøre store inngrep i naturen. Vi har mottatt flere søknader i det samme området, noe som forsterker behovet for en helhetlig plan. At veien skal legges i en eksisterende trasé for vann og kloakk bør heller ikke være avgjørende, da slike nedgravde ledninger over tid vil gro igjen.


Det vil også kunne komme ønsker fra flere i området, og dersom man skal tillate ytterligere veibygging bør det i så fall finnes løsninger hvor det blir minst mulig inngrep og flest mulig fellesløsninger.

Hyttefeltet ligger i ytterkant av et landskap som er med i Fylkesmannen i Østfolds rapport nr. 1 fra 1993 *Østfoldlandskap av regional betydning*. Dette gjelder fjellaområde Vestfjella (nr. 62). Interessene i dette området er lite påvirket barskog, åpne myrer og friluft.

Vi gjør også oppmerksom på at tillatelser til tiltak av denne kategorien ofte kan skape en vanskelig håndterbar praksis i senere saker. Dette fordi de fleste hytteeiere ønsker kjørbare vei helt fram til hytta. I denne saken er også begrunnelsen av en svært generell karakter og kan fremlegges av mange grunneiere.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.  
seniorrådgiver

  
Signe Bergum  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



## **DISPENSASJON FOR BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.39 - AARBU HYTTEFELT**

Aremark kommune innstilte administrativt på avslag til søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til G.nr 55, B.nr 1, F.nr 39 på Aarbu hyttefelt, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr Plan- og bygningslovens § 19-2.

Etter behandling i kommunens Drifts- og utviklingsutvalg 30.06.16 ble det vedtatt at saken utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring til aktuelle høringsinstanser.

Saken sendes med dette på høring. For sakens detaljer vises det til vedlagte saksutredning med vedlegg.

Når høringsuttalelsene foreligger, behandles saken av Drifts- og utviklingsutvalget i Aremark kommune.

Med hilsen

  
Ole T. Eide  
Avdelingsleder plan og miljø  
Aremark, Marker og Rømskog kommuner

Vedlegg:

- Samlet saksfremstilling.

**BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.51 - AARBU HYTTEFELT**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/264	//

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
18/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016
29/16	Drift- og utviklingsutvalget	08.09.2016

**Rådmannens innstilling:**

Søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til G.nr/B.nr/F.nr:55/1/51 på Aarbu hyttefelt imøtekommes ikke, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr Plan- og bygningslovens § 19-2.

**Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 30.06.2016, sak nr. 18/16**

**Behandling i utvalget:**

Repr. Håkon Tolsby fremmet følgende forslag:

Da utvalget ønsker å gi dispensasjon for bygging av hyttevei, utsettes saken og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring med følgende argumentasjon:

Det legges nå frem vann og kloakk til alle hytter i Aarbufeltet. Hytteveien er planlagt lagt i traseen for vann og kloakk og medfører IKKE et nytt inngrep i naturen. Hytteveien er viktig for å kunne utføre tilfredsstillende service på kloakkpumpe. Hytteveien er heller ikke til hinder for fremtidig fortetting av hyttefeltet. Dessuten stiller grunneier seg positiv. En betingelse for å gi dispensasjon må være at hytteveien også kan benyttes av eksisterende og fremtidige hytter i Aarbufeltet som adkomstvei.

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og repr. Håkon Tolsby utsettelsesforslag, ble repr. Håkon Tolsbys utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Saken utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring med følgende argumentasjon:

Det legges nå frem vann og kloakk til alle hytter i Aarbufeltet. Hytteveien er planlagt lagt i traseen for vann og kloakk og medfører IKKE et nytt inngrep i naturen. Hytteveien er viktig for å kunne utføre tilfredsstillende service på kloakkpumpe. Hytteveien er heller ikke til hinder for fremtidig fortetting av hyttefeltet. Dessuten stiller grunneier seg positiv. En

betingelse for å gi dispensasjon må være at hytteveien også kan benyttes av eksisterende og fremtidige hytter i Aarbufeltet som adkomstvei.

### **Saksopplysninger til møte 08.09.16**

Søknad om dispensasjon er sendt på høring til Fylkesmannen i Østfold og Østfold Fylkeskommune den 13.07.16. Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling, datert 08.08.16 og Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren, datert 04.08.16. Fylkeskonservatoren har ingen merknader til tiltaket. Fylkesmannen skriver i sin høringsuttalelse at de vil fraråde en eventuell dispensasjon. Eventuell ytterligere utbygging av hytteveier i området bør skje gjennom en helhetlig planlegging, slik at inngrepene ikke blir større enn nødvendig.

Fylkesmannen skriver videre at de ser det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelsen og tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelsen ligger tilknyttet utmark og områder hvor også allmennheten har stor interesse. Ulike områder vil kunne tåle ulike grader av opparbeiding avhengig av forholdene på stedet og hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få. Tiltakene bør imidlertid skje gjennom planlegging, først gjennom føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplaner.

Med bakgrunn i hørings svarene endrer ikke Aremark kommune sin innstilling i saken.

Fylkesmannen ber også om å få tilsendt vedtak i saken, da de har klagerett på kommunens vedtak.

### **Vedlegg:**

1. Aremark kommune sitt oversendelsesbrev til høring, datert 13.07.16
2. Østfold Fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren, uttalelse til høring, G.nr/B.nr/F.nr:55/1/51
3. Fylkesmannen i Østfold, uttalelse til høring, G.nr/B.nr/F.nr:55/1/51

### **Vurdering:**

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt som eksisterende hyttebebyggelse, men det er ikke nødvendigvis et krav til å ha vei frem til hytta og det kreves derfor dispensasjon for å kunne gjennomføre en utbygging av vei.

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. Dersom kommunen ønsker å avslå søknaden, slik som i denne saken, er det ikke nødvendig å sende den på høring til fylkesmyndighetene først.

I kommuneplanens arealdel er området omsøkt tiltak ligger i avmerket med formålet *Fritidsbebyggelse under Byggeområde med krav om reguleringsplan for videre utbygging, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-4, 1.ledd nr 1.*

Videre står det i retningslinjene til kommuneplanen; (legg merke til understreket setning.)

### **5.30 Områder til fritidsbebyggelse**

*Mål:*

- *Sikre tilstrekkelige, attraktive arealer til fritidsbebyggelse for å nå kommunens målsetning om å styrke næringslivet.*

*Strategi:*

*Aremark kommune vil arbeide for å nå nevnte målsetning ved å legge til rette for en fortetting av hytter innenfor eksisterende hyttefelt. Kommunen vil sette krav om reguleringsplan/detaljplan for utbygging/fortetting av eksisterende hytteområder.*

*Tiltak:*

*Områder for hyttebygging er kartfestet som byggeområder i kommuneplanens arealdel. Lokalisering og utforming av fritidsbebyggelsen i kommunen er fastsatt i arealplanens utfyllende bestemmelser. Kommunen har også utarbeidet retningslinjer for fritidsbebyggelsen, jf. kapittel 12.00. All fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med viktige biologiske- eller landskapsmessige verdier.*

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det;

### **§ 2.3 Bestemmelser til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse som ikke omfattes av regulerings- og/eller bebyggelsesplan (jfr. PBL § 20-4 b)**

*I byggeområder med eksisterende fritidsbebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder følgende regler:*

*For oppføring av nye hytter stilles det krav om reguleringsplan/ detaljplan.*

*For nye byggetiltak på bebygde tomter gjelder følgende:*

*Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller pr. punktfeste. Bruksareal for hytte og uthus må til sammen ikke overstige 95 kvadratmeter. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvadratmeter. Bebyggelsen skal være på en etasje. Anneks tillates ikke.*

I bestemmelsene er det listet opp unntak fra kravet om regulering, utbygging av hytteveier er ikke å regne som et slikt unntak.

Kommunen er derfor av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området.

Det er ikke et ønske om å gi dispensasjon fra reguleringskravet da dette kommer til å skape en uheldig, uhåndterbar presedens, samt at den bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Paragrafene 9 og 10 omhandler irreversibel skade på naturmangfoldet, og den samlede belastningen på økosystemet.

Saksbehandler kan ikke gå god for at det ikke blir irreversible skader på naturmangfoldet og økosystemet ved frislepp av hytteveier i området.

En enkelt vei trenger ikke nødvendigvis føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet, men vi vet at det ikke bare er snakk om en vei. Nå i første omgang er det snakk om tre veier, og dette kommer til å skape en uhåndterbar presedens.

Dersom det gis tillatelse til bygging av hyttevei, 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).

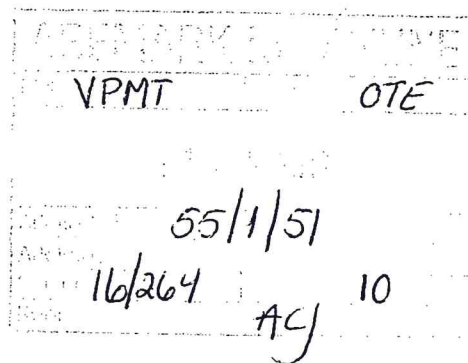
**Konklusjon:**

Rådmannen anser ikke at det foreligger klare grunner til å gi dispensasjon fra kommuneplanens krav om regulering for utbygging av hyttevei til gbfnr. 55/1/51.

Østfold fylkeskommune  
Postboks 220  
1702 Sarpsborg

17

AREMARK KOMMUNE  
RÅDHUSET  
1798 AREMARK



**Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 55 bnr. 1 fnr. 51 - Aarbu hyttefelt - Aremark kommune - bygging av hyttevei**

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](http://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](mailto:sentralpost@ostfoldfk.no).



AREMARK KOMMUNE  
RÅDHUSET  
1798 AREMARK

Vår ref.: 101294/2016 - 2016/10479

Deres ref.: 16/264

Dato: 04.08.2016

## Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 55 bnr. 1 fnr. 51 - Aarbu hyttefelt - Aremark kommune - bygging av hyttevei

Vi viser til søknad oversendt oss 13.07.2016. Saken gjelder bygging av hyttevei på eiendommen gnr. 55 bnr. 1 fnr. 51 i Aremark kommune.

Det er ikke kjent noen kulturminner som berøres av tiltaket. Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune har ingen merknader i saken.

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

Med vennlig hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk signert av*

Sigrid Mannsåker Gundersen  
konservator/arkeolog  
tlf.: 69 11 75 81 eller 48 11 65 90



= Fylkesmannen  
= i Østfold

Aremark kommune  
Att. Ole Eide  
Rådhuset  
1798 AREMARK

V PMT

OTE

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/264

Vår ref.: 2016/4895 421.3 SBE

Vår dato: 08.08.2016

55/1/51  
16/264  
ACJ 9

## Uttalelse til søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til gbnr 55/1, fnr 51 på Aarbu hyttefelt, Aremark kommune

Vi viser til deres brev datert 13.07.16 med oversendelse av søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei.

---

Miljøvernavdelingen vil fraråde en eventuell dispensasjon. Eventuell ytterligere utbygging av hytteveier i området bør skje gjennom en helhetlig planlegging, slik at inngrepene ikke blir større enn nødvendig.

---

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Tiltaket vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse. Området er ikke regulert. Kommunen er av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området. Det er dette det søkes dispensasjon fra.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at en hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytta, og at den dermed blir mer tilgjengelig for både eldre brukere og småbarnsfamilie. Veien vil bli etablert i en eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

### 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.



### **Miljøvernavdelingens vurdering**

Vi ser det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelsen og tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelsen ligger tilknyttet utmark og områder hvor også allmennheten har store interesser. Ulike områder vil kunne tåle ulike grader av opparbeiding avhengig av forholdene på stedet og hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få. Tiltakene bør imidlertid skje gjennom planlegging, først gjennom føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplaner.

I planprosesser sikres også mulighet for bred medvirkning fra berørte parter og interessegrupper. Prosessen rundt høring av en dispensasjonssøknad er til sammenligning svært begrenset. Opparbeidelse av veier til hytter gjennom enkeltvis dispensasjoner vil også gi en svært uoversiktlig situasjon hvor det er vanskelig å se virkningene av tiltakene samlet, jf. også naturmangfoldloven § 10. Det finnes mange hytter uten veiadkomst, og mange vil kunne fremlegge ønske om å etablere vei frem til hytta. Dette vil totalt sett utgjøre store inngrep i naturen. Vi har mottatt flere søknader i det samme området, noe som forsterker behovet for en helhetlig plan. At veien skal legges i en eksisterende trasé for vann og kloakk bør heller ikke være avgjørende, da slike nedgravde ledninger over tid vil gro igjen.

Det vil også kunne komme ønsker fra flere i området, og dersom man skal tillate ytterligere veibygging bør det i så fall finnes løsninger hvor det blir minst mulig inngrep og flest mulig fellesløsninger.

Hyttefeltet ligger i ytterkant av et landskap som er med i Fylkesmannen i Østfolds rapport nr. 1 fra 1993 *Østfoldlandskap av regional betydning*. Dette gjelder fjellaområde Vestfjella (nr. 62). Interessene i dette området er lite påvirket barskog, åpne myrer og friluft.

Vi gjør også oppmerksom på at tillatelser til tiltak av denne kategorien ofte kan skape en vanskelig håndterbar praksis i senere saker. Dette fordi de fleste hytteeiere ønsker kjørbare vei helt fram til hytta. I denne saken er også begrunnelsen av en svært generell karakter og kan fremlegges av mange grunneiere.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.  
seniorrådgiver

  
Signe Bergum  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



## **DISPENSASJON FOR BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.51 - AARBU HYTTEFELT**

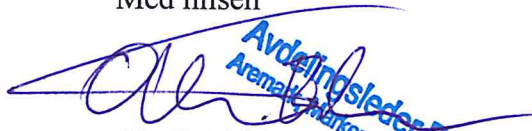
Aremark kommune innstilte administrativt på avslag til søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til G.nr 55, B.nr 1, F.nr 51 på Aarbu hyttefelt, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr Plan- og bygningslovens § 19-2.

Etter behandling i kommunens Drifts- og utviklingsutvalg 30.06.16 ble det vedtatt at saken utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for å bli sendt på høring til aktuelle høringsinstanser.

Saken sendes med dette på høring. For sakens detaljer vises det til vedlagte saksutredning med vedlegg.

Når høringsuttalelsene foreligger, behandles saken av Drifts- og utviklingsutvalget i Aremark kommune.

Med hilsen

  
Ole T. Eide  
Avdelingsleder plan og miljø  
Aremark, Marker og Rømskog kommuner

Vedlegg:

-

Samlet saksfremstilling

**SØKNAD OM SALG AV KNUST FJELL TIL NABOEIENDOMMER.  
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL PUNKT 7.0, I HENHOLD  
TIL § 19-2 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	14/303	//

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** KOB

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
41/14	Drift- og utviklingsutvalget	21.08.2014
59/14	Drift- og utviklingsutvalget	02.12.2014
30/16	Drift- og utviklingsutvalget	08.09.2016

**Rådmannen innstilling:**

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 7.0, ang. salg av knust fjell til naboeiendommer til Mosviken, Gnr. 15 Bnr.2, uten vedtatt reguleringsplan imøtekommes, jfr. PBL § 19-2.

Det settes følgende vilkår:

- Salget begrenses til 3000 kubikkmeter knust masse, i tillegg til det som tidligere er godkjent salg til naboeiendommen Tolsby, Gnr.14 Bnr.1. Totalt 6000 kubikkmeter.
- Salget begrenses til eiendommer med arealstatus LNF innenfor omsøkt salgsområde : Stora Lee i nord, Kollerødgårdene i syd og Rødser/Enger i vest.
- Massene skal kun benyttes til LNF – formål

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 7.0, datert 30. mai 2016

Høring til Fylkesmannen og Fylkeskonservator, datert 7. juni 2016

Høringssvar fra Fylkesmannen, datert 27. juni 2016

Melding om tillatelse til kjøp av knust fjell, datert 30. mars 2015

Tilbakemelding fra Fylkesmannen på kommunens vedtak, datert 15. mai 2015

**Saksopplysninger:**

Aremark kommune mottok den 2. juni 2016 søknad fra Dag Peterson om salg av knust fjell fra sin landbrukseiendom Mosviken gnr. 15 bnr. 2 i Aremark kommune.

Søker fikk i delegert sak 41/14, tillatelse til uttak av inntil 10 000 kubikk fastfjell til et pågående ombyggningsprosjekt på 5000 meter eksisterende landbruksvei og til fremtidige behov av masser til LNF-formålet på sin eiendom. Det ble her gitt rom for uttak over flere etapper, men innenfor et vindu på 3 år.

I senere tid viste det seg at økonomien i slike knuseprosjekt favoriserer å knuse hele salven i en omgang. I løpet av ombygningsprosjektet ble det sprengt ut mer masser i grøftesprengning enn det som var beregnet. Det er beregnet at søker vil ha et overskudd av masser, etter at fremtidige behov er fratrukket, på ca 6000 – 7000 kubikkmeter ferdige knuste masser.

I sak 9/15 i plan- og utviklingsutvalget ble det gitt tillatelse til at nærmeste naboeiendom, Tolsby gnr.14 bnr.1, fikk kjøpe 3000 kubikkmeter knust masse til sine LNF-formål. Det ble vurdert som mer formålstjenelig at Tolsby fikk kjøpe masser, istedenfor å utvide ett gammelt fjelluttak. I den forbindelse ble det gitt en tilbakemelding fra Fylkesmannen. Vedtaket ble ikke opphevet, men det ble presisert at slike tillatelser må dispensere fra kommuneplanens arealdel. Dette tolkes slik at formålet ble vurdert som formålstjenelig, men at det ikke er henvist til rette lovverk.

I nåværende søknad søkes det om dispensasjon fra punkt 7.0 i kommuneplanens arealdel. Tiltaket har først blitt hjemlet i kommuneplanens arealdel 6.0 og landbruksveiforskriften. Landbruk Plus hjemler også at massene kan brukes til alle LNF-formål på søkers egen eiendom. Nå søkes det om å kunne få selge masser til andre eiendommer, utenom søkers egen eiendom, med arealstatus LNF.

Punkt 7.0 er beskrevet slik i arealdelen:

*Områder som faller inn under dette arealbruksformålet er områder som i arealplanen er foreslått for uttak av mineralske løsmasser og fastfjellforekomster ( ut over det som nyttes på egen eiendom)*

*Mål:*

3. *Sikre områder som i størst mulig grad gjør kommunen selvforsynt med pukk og grus uten at dette skjer på bekostning av viktige landskapsverdier eller ødelegger annen mer samfunnsøkonomisk bruk av ressursen.*

*Strategi:*

*Ut fra en samlet vurdering kan kommunen ikke se behovet for å avsette nye områder for råstoffutvinning i kommuneplanen. Ved utvidelse av eksisterende uttaksområder (uttak ut over egen bruk) eller opprettelse av nye kreves reguleringsplan.*

Selve uttaket er hjemlet i annet lovverk enn Plan- og bygningsloven, og dermed ikke avsatt til formålet i siste vedtatte arealdel. Det søkes ikke om ytterligere uttak, men om å få kunne selge masser ut over eget bruk. Det tolkes slik at da må det kreves en reguleringsplan, og det er dette det søkes dispensasjon ifra. § 19-2 i plan- og bygningsloven hjemler at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og krav til reguleringsplan.

Det søkes om å kunne få lov til å selge ytterligere 3000 kubikkmeter knust masse i et nærområde til søkers eiendom. Søker beskriver salgsområdet slik:

*”Salget skal begrenses til eiendommer og formål med arealstatus LNF. Jeg ser for meg et område som begrenses til Stora Lee i nord, Kollerødgårdene i syd og Rødser/Enger i vest. (se vedlagt situasjonskart)*

*I dette området er det registrert 41 kilometer med godkjente helårs skogsbilveier og et skogareal på ca. 25 000 dekar skog. Det vurderes at omsøkt mengde salgskvantum vil dekke disse veienes vedlikeholdsbehov i 10-15 år fremover”*

**Vurdering:**

Etter at disse 2 vedtakene ble skrevet, selve uttaket og salg til naboeiendommen Tolsby, har det kommet en ny landbruksveiforskrift. Den trådte i kraft 1. juli 2015 og hjemler i § 1-3 at masser kan benyttes på tilgrensende landbruksveier, underforstått på veier som ikke ligger på søkers egen grunn.

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen og Fylkeskonservatoren. Fylkesmannen har kommet med presiseringer og momenter som skal vurderes i denne saken.

Fylkesmannen har ingen innvendinger dersom det vurderes at bruken av omsøkte masser ikke hjemles i den nye Landbruksveiforskriften, men behandles som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Kommunen vurderer at disse massene ikke kan hjemles i Landbruksveiforskriften, da en del av disse veiene ligger for langt unna skogsbilveisystemet på Mosviken og Tolsby. Det sikreste i forhold til lovverket, vil være å behandle denne søknaden som en dispensasjonssak fra kommuneplanens arealdel. Kommunen mener at et salg til naboeiendommen Tolsby, med et sammenhengende skogsbilveisystem med Mosviken, kan hjemles i § 1-3 i Landbruksveiforskriften. Skogsbilveiene til de andre naboeiendommene ligger fysisk adskilt fra Mosviken, ved at det må kjøres på både en kommunal- og en fylkesvei.

Fylkesmannen mener at denne dispensasjonen ikke vil berøre noen vesentlige regionale eller nasjonale interesser som dette embetet skal ivareta. Fylkesmannen anbefaler at det stilles klare vilkår om mengde masser, hvor massene skal brukes og til hvilke formål.

Masseuttak som ikke er til eget bruk, eller etter § 1-3 i Landbruksveiforskriften, er i strid med LNF- formålet i kommuneplanens arealdel, punkt 6.0. Dessuten lyder strategien, for å oppnå målsetningen til punkt 7.0 slik: *”Ut fra en samlet vurdering kan kommunen ikke se behovet for å avsette nye områder for råstoffutvinning i kommuneplanen. Ved utvidelse av eksisterende uttaksområder (uttak ut over egen bruk) eller opprettelse av nye kreves reguleringsplan.”*

Plan- og bygningslovens § 12-1 krever reguleringsplaner på tiltak som kan betegnes som ”større bygge- og anleggstiltak”, eller fordi det kan få ”vesentlige virkninger for miljø og samfunn”.

I denne søknaden dokumenteres det et reelt behov for bruken av masser til skogsbilveier. Videre er det eiendommer i dette salgsområdet som er store nok til å kunne ha sine egne fjelluttak for å dekke fremtidige LNF – formål på egen grunn. I dagens situasjon, med høye rigg- og driftskostnader, vil det bety at uttakene blir vesentlig større enn for bare noen få år siden og uttakene vil bli på størrelsen som på Mosviken. Det vurderes at behovene for ytterligere fjelluttak i dette området reduseres ved å gi dispensasjon i denne søknaden. Omsøkte masser skal kun benyttes til LNF-formål innenfor salgsområdet. Disse to momentene bør veie tungt i denne søknaden.

Siden uttaket er behandlet etter Landbruksveiforskriften med et eget vedtak, er det allerede foretatt vurderinger på miljø og samfunn med Naturmangfoldslovens § 8 – 12.

I forhold til lovverket, som omhandler Plan- og bygningsloven, Naturmangfoldsloven og Landbruksveiforskriften, har saksbehandler i kommunen ingen betenkligheter med å innstille på en dispensasjon for kravet til reguleringsplan for omsøkte masser i det omsøkte salgsområdet. Det siste punktet som må vurderes, er de lokale virkningene og hva denne dispensasjonen vil ha for betydning for andre lokale reguleringsplaner som omhandler fjelluttak.

Dette punktet er ikke nevnt i Fylkesmannens tilbakemelding i denne sak. For fremtiden og mulige lignende saker, er det viktig at dette blir belyst i denne sak. Dette har noe med respekten for allerede vedtatte reguleringsplaner og for dem som allerede har dette som næring i kommunen.

Lokalt blir det vektlagt en miljøgevinst ved kortere transportavstander, færre uttak og mindre slitasje av lokale veier. Det nærmeste regulerte området for fjelluttak ligger ved Strømsmosen, ca 18 kilometer unna.

Totalt sett vil det med denne søknaden og den tidligere søknaden om salg av masser til Tolsby, bli solgt 6000 kubikk med ferdig pukket masse. Dette er en relativt beskjeden størrelse i forhold til det som selges fra de regulerte områdene, når omsøkte masser selges over et tidsrom på minimum 10 – 15 år. Nettoverdien på dette inklusiv transport blir på ca 1 million kroner. Massene som skal selges til Tolsby, 3000 kubikk, inngår i denne summen. Disse massene ville i dagens Landbruksveiforskrift kunne hjemles der. Dette betyr at man reelt sitter igjen med ett årlig netto salgstep på ca. kr. 50 000, inklusiv transport, til næringsaktører med allerede godkjente reguleringsplaner.

Det vurderes at en dispensasjon i denne sak ikke vil føre til vesentlige tap for andre aktører i kommunen, og at disse massene ikke ville kommet ut på ”markedet” ved at skogeierene har et alternativ med egne uttak og fremtidige varelagre.



Mosviken 30. mai 2016

**Søknad om salg av knust fjell til naboeiendommer. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 7.0, i henhold til § 19-2 i Plan- og bygningsloven.**

Ønsker med dette å kunne selge knust fjell til naboeiendommer i østkroken i Aremark. Det er tidligere gitt tillatelse til å selge knust fjell til eiendommen Tolsby. Det er i senere tid kommet forespørsler fra andre naboer om kjøp av knust fjell.

Søker med dette om å kunne få lov til å selge ytterligere 3000 kubikkmeter med knuste masser til andre naboer. Dette vil komme i tillegg til tidligere vedtak om salg av inntil 3000 kubikkmeter til naboeiendommen Tolsby.

Salget skal begrenses til eiendommer og formål med arealstatus LNF. Jeg ser for meg et område som begrenses til Stora Lee i nord, Kollerødgårdene i syd og Rødser/Enger i vest (se vedlagt situasjonskart).

I dette området er det registrert 41 kilometer med godkjente helårs skogsbilveier og et skogareal på ca. 25 000 dekar skog. Det vurderes at omsøkt mengde salgskvantum vil dekke disse veienes vedlikeholdsbehov i 10 – 15 år fremover.

Dag Peterson

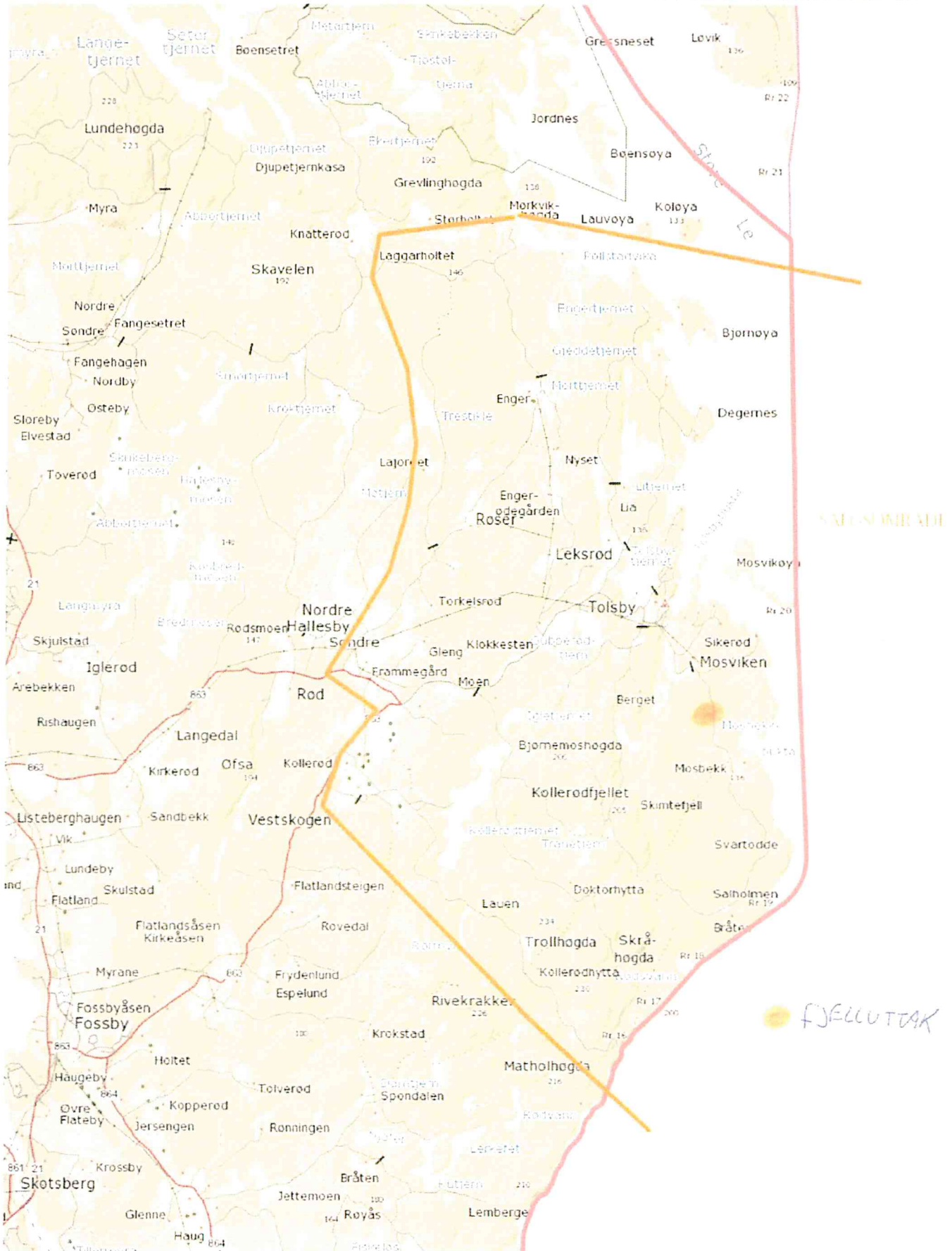


V.P.M.T

K.C.B

4ei  
14/303

10





**Feil! Fant ikke referanseskilden.«f1»**  
**Feil! Fant ikke referanseskilden.«f3»**  
**Feil! Fant ikke referanseskilden.«f4»**  
**Feil! Fant ikke referanseskilden.«f5» Feil! Fant ikke referanseskilden.«f6»**

## **HØRING OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL PUNKT 7.0, I HENHOLD TIL § 19.-2 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN. SØKNAD OM SALG AV KNUST FJELL TIL NABOEIENDOMMER I AREMARK KOMMUNE**

Aremark kommune mottok den 2. juni 2016 søknad fra Dag Peterson om salg av knust fjell fra sin landbrukseiendom Mosviken gnr. 15 bnr. 2 i Aremark kommune.

Søker fikk i delegert sak 41/14, tillatelse til uttak av inntil 10 000 kubikk fastfjell til et pågående ombygningsprosjekt på 5000 meter eksisterende landbruksvei og til fremtidige behov av masser til LNF-formålet på sin eiendom. Det ble her gitt rom for uttak over flere etapper, men innenfor et vindu på 3 år.

I senere tid viste det seg at økonomien i slike knuseprosjekt favoriserer å knuse hele salven i en omgang. I løpet av ombygningsprosjektet ble det sprengt ut mer masser i grøftesprengning enn det som var beregnet. Det er beregnet at søker vil ha et overskudd av masser, etter at fremtidige behov er fratrukket, på ca 6000 – 7000 kubikkmeter ferdige knuste masser. Fra fast fjell til ferdige knuste masser dobles volumet.

I sak 9/15 i plan- og utviklingsutvalget ble det gitt tillatelse til at nærmeste naboeiendom, Tolsby gnr.14 bnr.1, fikk kjøpe 3000 kubikkmeter knust masse til sine LNF-formål. Det ble vurdert som mer formålstjenelig at Tolsby fikk kjøpe masser, istedenfor å utvide ett gammelt fjelluttak. I den forbindelse ble det gitt en tilbakemelding fra Fylkesmannen. Vedtaket ble ikke opphevet, men det ble presisert at slike tillatelser må dispensere fra kommuneplanens arealdel. Dette tolkes slik at formålet ble vurdert som formålstjenelig, men at det ikke er henvist til rette lovverk.

I nåværende søknad søkes det om dispensasjon fra punkt 7.0 i kommuneplanens arealdel. Tiltaket har først blitt hjemlet i kommuneplanens arealdelens 6.0 og landbruksveiforskriften. Landbruk Plus hjemler at massene kan brukes til alle LNF-formål. Nå søkes det om å kunne få selge masser til andre eiendommer, utenom søkers egen eiendom, med arealstatus LNF.

Punkt 7.0 er beskrevet slik i arealdelen:

*Områder som faller inn under dette arealbruksformålet er områder som i arealplanen er foreslått for uttak av mineralske løsmasser og fastfjellforekomster ( ut over det som nyttes på egen eiendom)*

*Mål:*

- *Sikre områder som i størst mulig grad gjør kommunen selvforsynt med pukk og grus uten at dette skjer på bekostning av viktige landskapsverdier eller ødelegger annen mer samfunnsøkonomisk bruk av ressursen.*

*Strategi:*

*Ut fra en samlet vurdering kan kommunen ikke se behovet for å avsette nye områder for råstoffutvinning i kommuneplanen. Ved utvidelse av eksisterende uttaksområder (uttak ut over egen bruk) eller opprettelse av nye kreves reguleringsplan.*

Selve uttaket er hjemlet i annen lovverk enn Plan- og bygningsloven, og dermed ikke avsatt til formålet i siste vedtatte arealdel. Det søkes ikke om ytterligere uttak, men om å få kunne selge masser ut over eget bruk. Det tolkes slik at da må det kreves en reguleringsplan, og det er dette det søkes dispensasjon ifra.

Det søkes om å kunne få lov til å selge ytterligere 3000 kubikkmeter knust masse i et nærområde til søkers eiendom. Søker beskriver salgsområdet slik:

*"Salget skal begrenses til eiendommer og formål med arealstatus LNF. Jeg ser for meg et område som begrenses til Stora Lee i nord, Kollerødgårdene i syd og Rødser/Enger i vest. (se vedlagt situasjonskart)*

*I dette området er det registrert 41 kilometer med godkjente helårs skogsbilveier og et skogareal på ca. 25 000 dekar skog. Det vurderes at omsøkt mengde salgskvantumvil dekke disse veienes vedlikeholdsbehov i 10-15 år fremover"*

Den foreløpige vurderingen fra kommunens side, er at man stiller seg positiv til denne søknaden. Det er ytterligere 3 eiendommer som er i samme situasjon som ble beskrevet i saken der Tolsby fikk kjøpe masser fra eiendommen til Dag Peterson. Det ligger veldig til rette for egne fjelluttak som kan omsøkes etter Landbruksveiforskriften og beskrivelsene til dette formålet i Landbruk Plus. Ved å kunne selge masser til disse eiendommene, vil behovet for ytterligere fjelluttak i dette området begrenses for mange år frem i tid.

Vedlagt følger situasjonskart over ønsket salgsområde

Høringsfristen settes til 7. juli 2016

Med hilsen

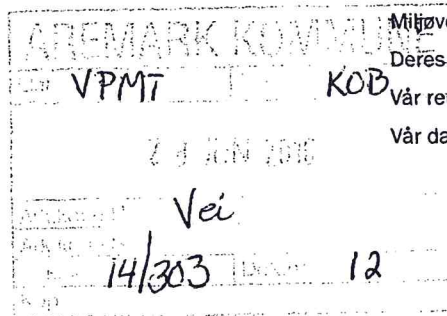
Kjell Ove Burås  
Skogbrukssjef



= Fylkesmannen  
= i Østfold

Aremark kommune

Rådhuset  
1798 AREMARK



Miljøvern avdelingen

Deres ref.: 14/303

Vår ref.: 2016/4080 421.53 CHJ

Vår dato: 27.06.2016

## Aremark kommune gbnr 15/2 - uttalelse til søknad om dispensasjon for "salg av knust fjell" til naboeiendommer

Vi viser til deres brev datert 07.06.16 vedrørende søknad om dispensasjon for «salg av knust fjell» til naboeiendommer.

---

Kommunen må vurdere om uttaket nå faller inn under forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier. Dersom tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel kan vi ikke se at omsøkte dispensasjon vil berøre noen vesentlige regionale eller nasjonale interesser vi skal ivareta. Vi har dermed ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon i saken dersom kommunen kommer til en slik beslutning.

---

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

---

Søker fikk i 2014 tillatelse, etter forskrift om planlegging og bygging av skogsveger for landbruksformål av 20.12.96, til uttak av inntil 10 000 m<sup>3</sup> fastfjell til et pågående ombyggingsprosjekt på 5000 m eksisterende landbruksvei og til fremtidige behov av masser til LNF-formål på sin eiendom. Det ble gitt rom for uttak over flere etapper, men innenfor et tidsvindu på 3 år.

Plan- og utviklingsutvalget ga i 2015 tillatelse til at nærmeste naboeiendom fikk kjøpe 3000 m<sup>3</sup> til sine LNF-formål. Fylkesmannen ga tilbakemelding på dette vedtaket, i brev datert 15.05.15.

### 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, 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 Fylkesmannen i Østfold klager



på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.

### Vurdering

I likhet med tidligere sak tilknyttet eiendom gnr 14 bnr 1 og «kjøp av knust fjell» kan vi ikke se hvilken lovhjemmel kommunen har for å gi (eller nekte) salg av knust fjell til naboeiendommer. Det er uttaket av masser som er lovregulert, ikke «salget» av masser. Hvorvidt tiltaket allerede er gjennomført er av mindre interesse.

Etter at vi sendte vårt brev datert 15.05.15 er det trådt i kraft endringer i forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier (01.07.15). Det fremgår nå at forskriften også gjelder eventuelle tilgrensende landbruksveier, jf. § 1-3. Kommunen må derfor vurdere om dette medfører at uttaket nå faller inn under forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier, og om det eventuelt skal gis tillatelse etter *denne* forskriften. I denne vurderingen må det legges vekt på at tiltaket er *nødvendig* i forbindelse med bygging og vedlikehold av eventuelle tilgrensende landbruksveier. Omfang og formål må også vektlegges.

Dersom uttaket faller inn under forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier legger vi til grunn at det ikke er nødvendig å behandle tiltaket etter plan- og bygningsloven, jf. blant annet plan- og bygningsloven § 20-6. Det er i dette tilfellet ikke nødvendig å oversende en eventuell ny sak etter forskriften på høring til oss, jf. forskriften § 3-1. Vi uttalte oss til det opprinnelige uttaket i brev datert 13.08.14, og har ikke annet syn på dette selv om massene skal brukes på eksisterende tilgrensende landbruksveier.

Dersom tiltaket *ikke* faller inn under forskriften krever tiltaket dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Vi viser da til vårt brev datert 15.05.15 om denne tematikken. Vi har i et slikt tilfelle ingen motforestillinger til en eventuell dispensasjon i denne saken, men anbefaler at det stilles klare vilkår om mengde masser, hvor massene skal kunne brukes og til hvilket formål.

Med hilsen

Geir Gartmann e.f.  
seniorrådgiver

Carl Henrik Jensen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Østfold fylkeskommune e-post



HÅKON TOLSBY  
TOLSBY

1798 AREMARK

## Melding om politisk vedtak

### TILLATELSE TIL KJØP AV KNUST FJELL FRA LNF-OMRÅDE

Plan- og utviklingsutvalget behandlet i møte 26.03.2015 sak 9/15 . Følgende vedtak ble fattet:

Håkon Tolsby, eier av Tolsby gnr. 14 bnr. 1, gis tillatelse til å kjøpe knust fjell fra eiendommen Mosviken, gnr. 15 bnr. 2. Maks. salg til Håkon Tolsby begrenses til 3000 m<sup>3</sup>.

*Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Rett utskrift:

Berit Skibenes

Kopi:  
Fylkesmannen i Østfold, Miljøvernadv.  
Østfold Fylkeskommune  
Dag Peterson



# Fylkesmannen i Østfold



Aremark kommune

Rådhuset  
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Elat <i>VPMT</i>	Saksbeh. <i>KOB</i>
18 MAI 2015	
Ark.kode P	<i>14/1</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>15/59</i>	Dok.nr. <i>7</i>
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 15/94 KOB

Vår ref.: 2015/2506 421.53 CHJ

Vår dato: 15.05.2015

## Tilbakemelding på kommunens «tillatelse til kjøp» av knust fjell fra eiendom gnr 15, bnr 2

Vi har mottatt deres brev datert 30.03.15 med informasjon om vedtak i sak 9/15 fra plan- og utviklingsutvalget. I saksopplysningene fremgår det at saken regnes som prinsipiell. Vi beklager noe sen tilbakemelding, men Fylkesmannen har per telefon informert om at vi ønsker å gi en tilbakemelding på vedtaket og litt veiledning for saksbehandling av slike saker.

Vedtaket kommen har fattet er følgende:

*«Håkon Tolsby, eier av Tolsby gnr. 14 bnr. 1, gis tillatelse til å kjøpe knust fjell fra eiendommen Mosviken, gnr. 15 bnr. 2. Maks. salg til Håkon Tolsby begrenses til 3000m<sup>3</sup>»*

Vedtaket har ingen hjemmelshenvisning til lovverk. En henvisning til hvilke regler vedtaket bygger på er helt nødvendig når det fattes enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 25.

I lovkommentaren til plan- og bygningsloven står det om landbruks-, natur- og friluftsområder at det «... innebærer at visse former for gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag inngår i LNF-kategorien uten at det må utarbeides særskilte bestemmelser som åpner for dette...»

I veilederen *Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss* fremgår det at masseuttak inngår i landbruksbegrepet (LNF) dersom uttaket er til husbehov i jord- og skogbruk. Det inngår ikke i landbruksbegrepet (LNF) dersom uttaket er utover gårdens eget behov.

I noen tilfeller vil det kunne være aktuelt å kreve reguleringsplan før eventuelt uttak fordi det må regnes som et «større bygge og anleggstiltak» eller fordi det kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

Tiltak i *samsvar* med landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) i plan- og bygningsloven kan være søknadspliktig etter annet lovverk, for eksempel Forskrift om veier for landbruksformål.

Masseuttak som *ikke* er til eget bruk er i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og krever reguleringsplan eller dispensasjon fra formålet (avhengig av størrelse, behov for allmenn medvirkningsmulighet og vurdering av virkninger av tiltaket).



Vi mener således tiltaket i denne saken (masseuttaket) krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel siden det innebærer å ta ut masser som *ikke* er til eget bruk. Hvorvidt tiltaket allerede er gjennomført er av mindre interesse. Vi kan for øvrig ikke se hvilken lovhjemmel kommunen har for å gi (eller nekte) kjøper «tillatelse til å kjøpe», slik det er vedtatt 26.03.15. Det er uttaket av masser som er lovregulert, ikke «kjøpet» av masser.

Når masseuttaket ikke er til eget bruk må tiltaket behandles som en vanlig dispensasjonssøknad etter plan- og bygningsloven § 19-2. Før dispensasjonsvedtak fattes skal blant annet Fylkesmannen i Østfold få mulighet til å uttale seg, jf. vårt rundskriv med rutiner for oversendelse av dispensasjonssaker for uttalelse datert 08.06.09. Av rundskrivet fremgår det blant annet at vi skal ha oversendt alle dispensasjonssøknader som ligger i områder som i kommuneplanen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder. Rundskrivet er sendt alle kommunene, men finnes også på våre nettsider, under *Arealforvaltning*.

Uttak av masser er potensielt konfliktfullt, også for de interesser Fylkesmannen skal ivareta. Vi går ikke nærmere inn på tematikken med kommersielle pukkverk i dette brevet, men disse utgjør også en del av saksfeltet. Når det gjelder uttak av masser til landbruksveier, må disse begrenses til det som omfattes av forskriften. Uttak av masser til annen bruk, eller til landbruksveier på annen eiendom krever avklaring etter kommuneplanens arealdel.

Vår generelle holdning til slike masseuttak tilknyttet oppgradering av landbruksveier er at det i visse tilfeller kan være fordelaktig om grunneiere går sammen om et uttak eller utnytter allerede påstartete uttak fremfor at hver grunneier skal ta ut masser på sin egen eiendom. Dette kan bidra til å samle inngrepene. Dette må imidlertid vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det kan også oppstå tilfeller hvor et stort uttak er mer uheldig enn flere små. Dette vil, i de fleste tilfeller, kunne vurderes gjennom vanlig dispensasjonsbehandling.

I dette konkrete tilfellet har selve uttaket allerede vært på høring hos oss etter saksbehandling etter Forskrift om veier for landbruksformål, men dette var da knyttet til ombygging av landbruksvei på *egen* eiendom. Det var ikke informert om at massene også skulle brukes av andre. Vi fikk heller ikke oversendt vedtaket i denne saken. Vi ser det imidlertid ikke som nødvendig å sende en eventuell søknad om dispensasjon for *dette* konkrete tiltaket til oss for uttalelse. Vi viser da til vår uttalelse tilknyttet behandlingen etter Forskrift om veier for landbruksformål. Vi ber imidlertid om å få oversendt eventuelt vedtak i saken.

I andre fremtidige saker ser vi det som viktig at de behandles etter plan- og bygningsloven på vanlig måte og at kommunen oversender dispensasjonssøknader til oss for uttalelse.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Ole Martinsen e.f.  
rådgiver



Carl Henrik Jensen  
seniorrådgiver

Saksbehandler: Carl Henrik Jensen

Kopi til:  
Østfold fylkeskommune e-post

**SØKNAD OM INSTALLASJONER/BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN GNR.18  
BNR.51. FRITIDSBOLIG VED KIRKENG.**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/316	//

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
20/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016
31/16	Drift- og utviklingsutvalget	08.09.2016

**Rådmannens innstilling:**

Søknad om dispensasjon datert 20.05.2016 fra reguleringsplan for Sjøvik – Kirkeng -08, for tiltak og frittliggende bygninger i tillegg til fritidsbolig på gnr 18 bnr 51, avslås. Det foreligger ikke tilstrekkelige begrunnelse i søknaden for å gi dispensasjon i henhold til Plan og bygningslov § 19.

**Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 30.06.2016, sak nr. 20/16**

**Behandling i utvalget:**

Repr. Harald Sørлие fremmet følgende forslag:

Saken utsettes. Utvalget ønsker mer dokumentasjon av eier, og befaring, før vedtak fattes. Befaring i august.

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og repr. Harald Sørлие sitt forslag, ble repr. Harald Sørлие sitt forslag enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Saken utsettes: Utvalget ønsker mer dokumentasjon av eier, og befaring, før vedtak fattes. Befaring i august.

**Vedlegg:**

Skriftlig bekreftelse fra personer på tiltak datert 01.08.2016 og 19.08.2016.

Vedlegg fra tidligere behandling. Søknad om dispensasjon, høringsuttalelse og kart.

**Sammendrag/nye saksopplysninger:**

Det er ikke mottatt tilstrekkelig begrunnelse for at tidligere forslag til vedtak endres før befaring og ny behandling i Drifts- og utviklingsutvalget.

Mottatt bekreftelser 01.08 og 19.08.2016 med underskrift fra personer som sier at utedo, anneks og platting ved vannet var på plass før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, må Drift- og utviklings-utvalget selv avgjøre om er tilstrekkelig for at tiltakene er å anse som godkjent, eller for å gi dispensasjon. Det er ikke mottatt annen dokumentasjon eller avdekket nye opplysninger om tiltakene.

Saken fremmes for Drift og utviklingsutvalget på nytt.

**Vurdering:**

Tidligere vurderinger opprettholdes og det vises til tidligere saksframlegg og vedlegg.

**Fra:** Lion, Stefan Trygve Soos [<mailto:stefan.trygve@soos.no>]

**Sendt:** fredag 19. august 2016 12:36

**Til:** Solveig Katrine Johansen <[solkyn2@ostfoldfk.no](mailto:solkyn2@ostfoldfk.no)>

**Emne:** Re: VS: Scan from YSoft SafeQ

Hei Solveig

Her er dokumentet signert fra meg.

Vi var på hytten under Elgfestivalen i 1998 og kan bekrefte at installasjonene da var på plass.

Jeg håper dette ordner seg for deg.

Ha en riktig god dag videre.

With the best Lions regards from amazing, **NORWAY.**

**Lion, Stefan Trygve Soos**

**MD-YCEC 104**

+47 900 54 623

[mdyc@lions.no](mailto:mdyc@lions.no)



Den 18. august 2016 kl. 12.22.45 +02.00 skrev Solveig Katrine Johansen

<[solkyn2@ostfoldfk.no](mailto:solkyn2@ostfoldfk.no)>:

Hei

Her kommer underskrift dokumentet for hytte Kirkeng

På forhånd takk

Mvh.

Solveig Johansen

Solveig Johansen

Frydenlundv. 44

1784 Halden

Aremark kommune

Drifts- og utviklingsutvalget

1798 AREMARK

Halden 1.8.2016

INFORMASJON/DOKUMENTASJON VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD PÅ TILTAK PÅ  
EIENDOMMEN GNR 18/BNR 51 I AREMARK KOMMUNE

Det vises til møte i drifts- og utviklingsutvalget i Aremark kommune 30.6.2016 der det etterlyses ytterligere dokumentasjon på at installasjoner har vært på plassen før gjeldende reguleringsplan vedtatt 14/2-2008, og at disse ble restaurert i 2002-2003 til erstatning for eksisterende installasjoner.

Det viser seg at det er vanskelig å fremskaffe bilder av utedo, anneks og platting ved vannet fra denne tiden. Utvalget etterlyste eventuelle personer som kunne bevitne at dette har vært på plassen og jeg har forsøkt å fremskaffe dette.

De undertegnede av dette skriv bekrefter at disse installasjonene har vært på plassen siden før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt.

Sign:

Ragnhild Johansen  
Mette K. Gjersengen  
Kjell Borge Riso

Mvh

Solveig Johansen

Solveig Johansen

Aremark kommune

Avd. byggesak

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Elat VPMT	Saksbeh FLI
23 MAI 2016	
Ark.kode P	18/51
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/316	Dok.nr. 2
Kopi	

Dato: 20.05.2016

### Søknad om dispensasjon

Viser til § 19-1 i Plan og bygningsloven. *Søknad om dispensasjon.*

I forbindelse med salg av hytte på Kirkeng med gnr 18, bnr 51 har kjøper etterlyst papirer på alle tiltak på eiendommen. Noe jeg trodde var i orden etter at eiendomsmegler har vært i kontakt med kommunen og fått alle opplysninger der. Dette er tiltak som har vært på tomten siden 60 -70 tallet, men som har blitt utbedret i senere tid trolig 2003. Undertegnede har kun hatt eiendommen de seneste fem år slik at årstall er omtrentlige.

*Tiltak 1* Anneks med innredet toalett som i sin tid var utedo, men som har blitt noe utvidet, tils.7 kvm. Det er lagt inn vannklosett som går rett i lukket tank. Det må etter min mening anses å være mer miljøvennlig og forskjønnende for området.

*Tiltak 2* Platting ved vannet har også alltid vært der, men bare med noen gamle lemmer og stygg spreng sten. Det ble bygget en ny og penere platting over dette i 2003. Dette er ingen brygge da det ikke er mer en 30 -70 cm der avhengig av høyde på vannstand. Den ligger i linje med landskapet.

*Tiltak 3* Platting med pergola som ligger inntil skogen nord for hytten ble oppgradert i 2012. Fra før var det bygget en «gapa huk» der med lemmer og presenning. Noe som ikke var særlig forskjønnede for området. Jeg som eier sammen med min eksmann satt opp denne for at vi skulle få en uteplass som forskjønner området. Vi brukte landskaps arkitekt Nils Skaarer til utformingen. Det er kun en levegg mot nord på denne plattingen, viser til tegning sendt Berit Skibenes 11 mai 2016.

Håper på et snarlig positivt svar. Viser i den forbindelse til planbeskrivelsen for Sjøvik – Kirkeng § 2.3 hvor det står at maks bebyggd areal er 18 %, som på denne eiendommen er langt under dette kravet.

Jeg har forhørt meg hos tidligere eiere, men har dessverre ikke kommet over noen ytterligere dokumentasjon på arbeider, eller gamle fotografier av bygninger utenom på selve hytta.

Vil også opplyse om at kommunen har brukt hytten til elgfestival de siste år. Eiendommen skulle derfor være godt kjent for de fleste som sitter i politiske utvalg i Aremark kommune.

Mvh

Solveig Johansen

Frydelundveien 44

1784 Halden

Tlf: 97759660



Aremark kommune  
Att. Finn Lindblad  
Rådhuset  
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Eiat VPMT	Saksbeh. FLI
03 JUN 2016	
Ark.kode P	18/51
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/316	Dok.nr. 4
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/316

Vår ref.: 2016/3387 421.3 OMA

Vår dato: 02.06.2016

## Aremark kommune - Gbnr 18/51 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng

### Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 24.05.2016 med oversendelse av søknad om dispensasjon for diverse tiltak på eiendommen.

---

Miljøvernavdelingen mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

---

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

---

Det søkes om dispensasjon for frittliggende mindre toalett/utedo med wc på 7 m<sup>2</sup>, platting oppført ved vannet, pergola, takoverbygg uten vegg mot vest samt uteplass og tidligere gapahuk som ble oppgradert i 2012. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng hvor maksimalt tillat bebygd areal er 18 %. Det tillates oppført fritidsbolig med tilhørende bod. Tiltakene er allerede gjennomført.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at i forbindelse med salg av hytte har kjøper etterlyst papirer på alle tiltak.

### Roller i saken

Kommunen skal vurdere søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og fatte vedtak. Fylkesmannens miljøvernavdelings uttalelse skal inngå i kommunens vurdering, for å foreta den interesseavveining som en dispensasjonssøknad krever.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket, herunder strandsonepolitikken. Dette skjer ved at vi avgir uttalelse før kommunen fatter vedtak. Vi har 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 miljøvernavdeling klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.



### Miljøvernaveidelingens vurdering

Vi er av den oppfatning at dersom det skal gis dispensasjon for byggetiltak i strandsonen må det føre til en forbedring av allmennhetens interesser som skal prioriteres her.

Hytta på eiendommen ligger ca. 6 meter fra Aremarksjøen.

Aremarksjøen er en del av Haldenvassdraget som er omfattet av verneplan I for vassdrag. Det er gitt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078). Det fremgår av retningslinjene at det for å oppnå målene må legges særlig vekt på blant annet å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv og vilt, samt sikre og utvikle friluftslivsverdien.

Flere av omsøkte tiltak ligger et stykke utenfor den private sonen omkring fritidsboligen. Disse medfører dermed at den private sonen omkring hytta blir vesentlig større, noe som igjen vil redusere mulighetene for allmenn ferdsel og bruk av strandsonen på stedet. Vi kan ikke se at det er fremlagt noen begrunnelse i søknaden som tilsier at omsøkte tiltak vil bedre allmennhetens interesser i strandsonen på stedet. Fordelen ved en eventuell dispensasjon vil, etter vår vurdering, kun tilfalle hytteeieren. En eventuell dispensasjon i denne saken vil også medføre en uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker i fremtiden.

Med hensyn til hyttas plassering helt i strandkanten mot Haldenvassdraget mener vi at det ikke bør tillates bebyggelse på tomte utover det som er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.  
seniorrådgiver



Ole Martinsen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



