



# 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 10.11.2016 kl. 18.00**

**Drift- og utviklingsutvalgets faste medlemmer + 1.varamedlemmer innkalles til møte i kommunestyresalen Torsdag 10.11.2016 kl. 19.00**

- **Rådmannen presenterer budsjett for 2017**

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
32/16	<b>SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS KRAV OM REGULERINGSPLAN GNR 7 BNR 5 RUD - REF SAK 15/524</b>
33/16	<b>DELING AV GRUNNEIENDOM 55/1-AARBU ( NY GRUNNEIENDOM FRA FESTEGRUNN 55/1/102)</b>
34/16	<b>DELING AV GRUNNEIENDOM 55/1-AARBU (NY GRUNNEIENDOM FRA FESTEGRUNN 55/1/101</b>
35/16	<b>SØKNAD OM DISPENSASJON FOR INSTALLASJONER OG BYGNINGER. GNR.18 BNR.51 - THORGILSLY, KIRKENG.</b>

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

Aremark, 03.11.2016

Harald Sørli (sign.)

# REFERERES 10.11.2016

---

- Settefylkesmannens behandling av klage – gnr 7 bnr 5 – Rud.  
Søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig.

# DELEGERTE VEDTAK

---

## Utvalg: Drift- og utvikling 10.11.2016

- 09/136    07.09.2016    DS 36/16    VPMT//MAB    GNR 19/9  
Granli Rør AS  
UTSLIPP FOR EIENDOMMEN - GNR.19, BNR.9 - NORVIK
- 16/206    14.09.2016    DS 37/16    VPMT//MAB    GNR 56/1/99  
F. Jørgensen A/S  
UTSLIPP FOR EIENDOMMEN GNR.56 BNR.1 FNR.99 - AARBU  
HYTTEFELT
- 16/411    20.09.2016    DS 38/16    VPMT//KOB    NAVN 59/1  
Jacob Natvig Skolleborg  
SØKNAD OM BYGGING AV LANDBRUKSVEI KLASSE 3 OG UTTAK AV  
FAST FJELL. TUTJERNVEIEN. SKOLLEBORG 59/1 I AREMARK  
KOMMUNE JACOB NATVIG SKOLLEBORG
- 16/199    20.09.2016    DS 39/16    VPMT//MAB    GNR 56/1/121  
F. Jørgensen AS  
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - TILKOBLING TIL  
KOMMUNALT VANN- OG AVLØP GNR.56 BNR.1 FNR. 121 - AARBU  
HYTTEFELT
- 15/324    26.09.2016    DS 40/16    VPMT//MAB    GNR 53/22  
Granli Rør AS  
TILATELSE FOR TILKNYTNING TIL KOMMUNAL LEDNINGSNETT GNR  
53 BNR 22 - NY UTVENDIG STIKKLEDNING
- 16/466    17.10.2016    DS 41/16    VPMT//OTE    GNR 56/1  
Geir Aarbu  
SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS KRAV OM  
REGULERINGSPLAN GNR 7 BNR 5 RUD - REF SAK 15/524**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/490	//

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
32/16	Drift- og utviklingsutvalget	10.11.2016

**Rådmannens innstilling:**

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav innvilges med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2.

**Sakens bakgrunn:**

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan på eiendommen G.nr/B.nr:7/5. Søkerne er hjemmelshavere til eiendommen, Odd og Britt Dammyr. Saken er en oppfølging av sak:2016/3694, hvor Fylkesmannen i Vestfold, som er oppnevnt som settefylkesmann, opphever kommunens vedtak av 17.03.16, og sender den tilbake til kommunen for ny behandling.

I sin saksutredning bemerker Fylkesmannen i Vestfold at søkerne må få veiledning om at de enten må fremme forslag om detaljregulering eller fremme søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Hvis kommunen mottar en søknad om dispensasjon fra plankravet må kommunen foreta en dispensasjonsvurdering som oppfyller kravene til begrunnelse for et dispensasjonsvedtak etter plan- og bygningsloven. Tidligere vedtak av 17.03.16 oppfyller ikke kravene til begrunnelse, da det ikke er foretatt en separat drøfting av hvert av lovens to vilkår for dispensasjon, og konkludert vedrørende disse. Alle relevante hensyn skal inngå i dispensasjonsvurderingen.

Aremark kommune har imøtekommet kravene fra Fylkesmannen i Vestfold, og som en følge var virksomhetsleder teknisk etat, Ann-Catrin Johansson og avdelingsleder plan og miljø, Ole Eide ute hos søker den 10.10.16. Der ble det gitt veiledning i henhold til Fylkesmannens krav, samt at det ble gjennomført en befaring av området hvor tomte er tenkt, samt en orientering fra søkerens sønn, slik at saken ble belyst på best mulig måte.

Som en følge av dette søker grunneiere om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan i søknad av 11.10.16.

Opprinnelig var det en søknad, datert 18.11.15, om dispensasjon fra arealformålet i gjeldende kommuneplan for fradeling av boligtomt og oppføring av enebolig på G.nr/B.nr: 7/5. Som grunnlag for dispensasjon har søkerne anført at det er deres sønn og hans kone som skal bo i

eneboligen, og at det blir det eneste huset som blir satt opp i området. Videre anføres at tomten som ønskes bebygd vil være på om lag 1 daa, og ligge godt tilbaketrasket i terrenget, ikke synlig fra hovedveien. Boligen skal være et lavt, laftet trehus med torvtak. For øvrig anføres at terrenget ikke inneholder tursti eller er en naturlig del av området som benyttes til friluftsliv, samt at det er kort vei til nærmeste bebyggelse. Befaringen av 10.10.16 bekrefter disse opplysningene. I brev av 22.02.16 har søkerne tilføyd at en dispensasjon vil sikre videre drift av småbruket, da boligen vil kunne fungere som bolighus for småbruket selv om den skal ligge på fradelt tomt. Vedrørende kollektivtransport anføres at det er kort gangavstand til riksvei 21, der de samme bussene går som i mer sentrale deler av kommunen. Søkerens sønn er skiftarbeider i Halden, og avhengig av bil uansett hvor i Aremark han og familien bor.

### **Områdets planstatus:**

Det aktuelle arealet omfattes av kommuneplan for Aremark kommune, vedtatt av kommunestyret 29.10.09, hvor det er avsatt til byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse. Det fremgår av kommuneplanbestemmelsene § 2.4 at i områder avsatt til fremtidig byggeområde, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 84 og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Lovbestemmelsene nevnt i bestemmelsen er lovbestemmelser etter PBL av 1985. PBL av 1985 § 93 tilsvarer dagens PBL §§ 20-1 og 20-2.

Å oppføre en enebolig på omsøkte sted er i strid med både arealformålet byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse og påbudet om at oppføring av enebolig ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan. En godkjenning av søknad om byggetillatelse krever således dispensasjon fra arealformålet og plankravet.

### **Generelt om dispensasjonsvilkårene:**

Som kjent oppstiller plan- og bygningsloven to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Det ene er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det fremgår videre av loven at kommunen ikke bør dispensere når en direkte berørt statlig eller regional etat har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Hensynene som ligger til grunn for den konkrete planen det er søkt dispensasjon fra og formålsbestemmelsen, vil altså være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Jo mer tungtveiende disse hensynene er, jo sterkere må de grunner som taler for en dispensasjon være. Når det her snakkes om fordelene, er det primært samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.

### **Den konkrete dispensasjonsvurderingen:**

*Vurdering av om hensyn bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak kravet om reguleringsplan før utbygging, er at området skal ses i sammenheng slik at man unngår at utbygging av deler av et område vil gi føringer for øvrige deler av området. Gjennom en planprosess avklares planløsningen av området med utnyttingsgrad, utforming av bygninger, lekeplasser, adkomst, trafikksituasjon etc i et helhetlig perspektiv der også offentlig høring, samråd og medvirkning står sentralt.

Det aktuelle området er som tidligere nevnt avsatt til byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse. I henhold til kommuneplanbestemmelsene § 2.4 at i områder avsatt til fremtidige byggeområder, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL samt fradeling til slike formål, ikke fine sted før området inngår i en reguleringsplan.

Det anses imidlertid som lite sannsynlig at en planbehandling ville tilført saken nye momenter av betydning. Området er avsatt som byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse, dette er imidlertid så langt tilbake i tid som i 2009. I de sju årene som har gått siden den gang har det ikke vært aktuelt å regulere til fritidsbebyggelse i området. Det er i følge søker ikke et tema i 2016. Eneste aktuelle tema i dag er å skille ut en enkelt tomt for å sette opp bolighus.

Aremark kommune vurderer det derfor slik at formålet med plankravet her ikke blir vesentlig tilsidesatt, da området ikke lengre er aktuelt som byggeområde for fritidsbebyggelse.

#### *Interesseavveiningen-om fordeler er klart større enn ulemper*

Når det her snakkes om fordeler, er det primært samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevant. Fordeler av privat karakter kan kun unntaksvis vektlegges. Vi legger til grunn at det aktuelle området er av satt som byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse og at dette ikke er aktuelt lengre. Det er en fordel for grunneier å kunne tilby tomte som boligtomt til sin sønn med familie, men i en distriktskommune som Aremark, er det også en stor samfunnsmessig gevinst at yngre mennesker bosetter seg med familie, samt at mange av disse kan bo spredt slik at det blir liv i hele kommunen året rundt. I en liten distriktskommune som Aremark er dette et essensielt argument som må telle vesentlig.

Når det gjelder adkomst har Statens vegvesen hatt saken til høring. De uttaler i sitt høringssvar av 19.02.16 at de stiller seg negative til etablering av ny avkjørsel fra fylkesvei 21. Dersom det blir gitt dispensasjon fra formålet i kommuneplanen, mener vegvesenet at tomten må knytte seg på eksisterende avkjørsel. Dette er det i følge søker en absolutt mulighet for å gjøre.

Ut i fra det som skal vurderes og er vurdert, er det ikke vanskelig å konkludere med at fordelene er større enn ulempene uten en gjennomført reguleringsplan. Det er heller ikke fare for presedens i området, så lenge hverken grunneier eller hans sønn som skal ha tomten ønsker flere boliger i området.

#### **Konklusjon**

Ut i fra vurderingen av det som skal vurderes i saken konkluderer Aremark kommune at det foreligger en overvekt av momenter for dispensasjon for fradeling av boligtomt i det aktuelle området, og at en dispensasjon bør gis.

#### **Vedlegg:**

- Søknad om dispensasjon
- Kart
- Behandling av klage, Fylkesmannen i Vestfold, ref, 2016/3694

Aremark kommune  
v/Ole Eide  
Rådhuset  
1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Eilat	VPMT OTE
13 OKT 2016	
Ark.kode	7/5
Ark.kode S	
Sak.nr.	16/490
Dok.nr.	1
Kopi	

Aremark, 11.10.2016

Deres ref: 15/524-25 Gbnr.7/5

### Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan

Vi viser til Fylkesmann i Vestfolds brev av 16.09.16 og søker i den anledning om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan.

Denne søknaden må ses i sammenheng med byggesøknad av bolighus gbnr.7/5 Rud i Aremark.

MVH

  
Odd Dammyr

  
Britt Dammyr

# SITUASJONSKART

AREMARK  
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 7/5

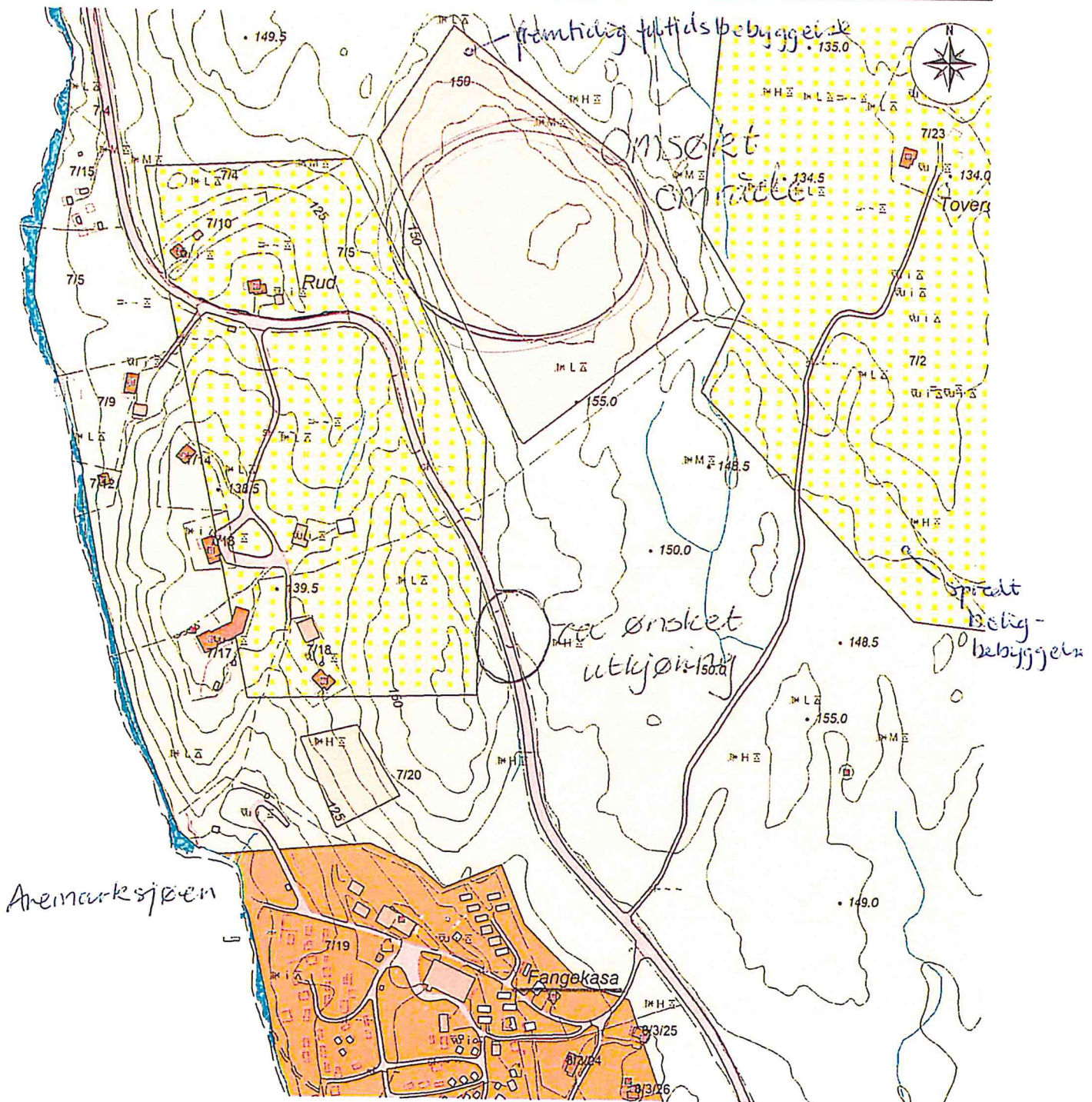
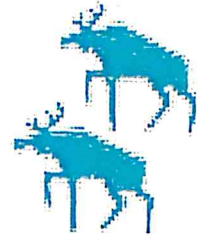
Målestokk: 1:4000

Adresse:

Dato: 20.01.2016

Saksbehandler: Eva Karina Johansen Riiser

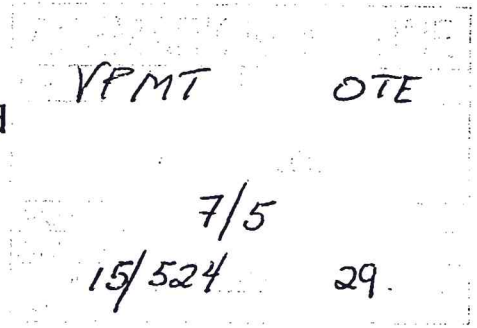
Vår referanse: 15/524







## Fylkesmannen i Vestfold



Aremark kommune

Rådhuset  
1798 AREMARK

Vår saksbehandler / telefon:  
Beate Storesund  
33371153

Deres referanse:

Vår referanse:  
2016/3694  
Arkivnr: 423.1

Vår dato:  
16.09.2016

### Fylkesmannens behandling av klage - gbnr. 7/5, Rud, Aremark kommune – oppføring av enebolig - dispensasjon

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets oversendelse mottatt her 14.06.2016.

#### Fylkesmannens vedtak

Klagen tas til følge så langt det følger av Fylkesmannens vedtak

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 17.03.2016, og saken sendes tilbake til kommunen til ny behandling.

Fylkesmannens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

\*\*\*\*\*

#### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Odd og Britt Dammyr datert 18.11.2015 om dispensasjon fra arealformålet i gjeldende kommuneplan for fradeling av boligtomt og oppføring av enebolig på gbnr. 7/5. Som grunnlag for dispensasjon har søkerne anført at det er deres sønn og hans kone som skal bo i eneboligen, og at det blir det eneste huset som blir satt opp i området. Videre anføres at tomten som bebygges vil være på ca. 1 mål, og ligge godt tilbaketrukket i terrenget, ikke synlig fra hovedveien. Boligen skal være et lavt, laftet trehus med torvtak. For øvrig anføres at terrenget ikke inneholder tursti eller er en naturlig del av området som benyttes til friluftsliv, samt at det er kort vei til nærmeste bebyggelse. I brev av 22.02.2016 har søkerne tilføyd at en dispensasjon vil sikre videre drift av småbruket, da boligen vil kunne fungere som bolighus for småbruket selv om den skal ligge på fradelt tomt. Vedrørende kollektivtransport anføres at det er kort gangavstand til riksvei 21, der de samme bussene går som i mer sentrale deler av kommunen. Søkerens sønn er skiftarbeider i Halden, og avhengig av bil uansett hvor i Aremark han bor.

Kommunen traff den 17.03.2016 følgende vedtak:

*"Det gis dispensasjon fra arealformålet "framtidig fritidsbebyggelse" i kommuneplanen til å sette opp en enebolig på området."*

Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Østfold i brev av 07.04.2016. Fylkesmannen viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 19.05.2016. Saken ble deretter oversendt via Fylkesmannen i Østfold til ovennevnte departement. Sistnevnte oppnevnte Fylkesmannen i Vestfold til å behandle og avgjøre saken.

#### **FYLKESMANNENS MERKNADER:**

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med innholdet av sakens dokumenter, og finner derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Ved behandlingen av en klage kan Fylkesmannen prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Fylkesmannen kan opprettholde kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

#### Klagefrist og klagerett

Klager har klagerett, og klagen er fremsatt innen klagefristens utløp.

#### Avgrensning av klagebehandlingen

Det er søkt om både fradeling av boligtomt og oppføring av enebolig, men kommunen har kun tatt stilling til om det er grunnlag for dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av enebolig. Vi tar i vår klagebehandling derfor ikke stilling til den delen av søknaden om dispensasjon som gjelder fradeling av boligtomt.

#### Sakens opplysning

Det følger av fvl. § 17 første ledd at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig. Dette gjelder også klageinstansen, jf. fvl. § 33 siste ledd. Ved søknad om dispensasjon betyr det at saken må være så godt opplyst at det er mulig å vurdere om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunen og klageinstansen må da ha opplysninger om tiltaket det søkes om dispensasjon for. Hvilke opplysninger som behøves vil variere ut fra hva det søkes om dispensasjon for, og også hvilke regler det søkes om dispensasjon fra. Som vi kommer tilbake til nedenfor er det i denne saken nødvendig med dispensasjon både fra kommuneplanens krav om reguleringsplan før utbygging, og fra gjeldende arealformål byggeområde for framtidig fritidsbebyggelse.

Til tross for at det kreves dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse om at oppføring av enebolig ikke kan skje før området inngår i en reguleringsplan, og det i tillegg er fritidsbebyggelse og ikke boligbebyggelse det aktuelle arealet er avsatt til, har kommunen godkjent søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig uten å ha tegninger av den aktuelle boligen, og uten at det er utarbeidet situasjonskart som viser boligens plassering og fotavtrykk. Verken boligens størrelse, høyde, eller plassering har dermed vært kjent for kommunen ved behandlingen av dispensasjonssøknaden. Når det søkes om dispensasjon fra krav om reguleringsplan før utbygging er det sentralt om dispensasjonssøknaden ivaretar de hensyn som en ordinær planprosess skulle ivaretatt. Dette er bl.a. utredning av bebyggelsens volum, høyde og plassering. Når de nevnte forhold er ukjent for kommunen ser vi ikke at saken har vært tilstrekkelig opplyst da kommunen traff vedtak om å gi dispensasjon. Det foreligger dermed en saksbehandlingsfeil. Vi ser ikke at det er hensiktsmessig at vi under vår klagebehandling sørger for at det blir utarbeidet tegninger og

situasjonskart, og finner dermed ikke at saksbehandlingsfeilen skal avhjelpes av oss. Siden saksbehandlingsfeilen gjelder forhold som har sentral betydning i dispensasjonsvurderingen er det grunn til å regne med at feilen kan ha virket bestemmende på innholdet i kommunens vedtak. Dispensasjonsvedtaket av 17.03.2016 er dermed ugyldig.

#### Søknadsplikt

Oppføring av bolig er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 første ledd a).

#### Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) er en ja-lov. Det vil si at det må foreligge hjemmel i plan eller regler i og i medhold av plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

#### Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan

Det aktuelle arealet omfattes av kommuneplan for Aremark kommune, vedtatt av kommunestyret 29.10.2009, hvor det er avsatt til byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse. Det fremgår av kommuneplanbestemmelsene § 2.4 at i områder avsatt til fremtidige byggeområder, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 84 og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Lovbestemmelsene nevnt i bestemmelsen er lovbestemmelser etter pbl. av 1985. Pbl. av 1985 § 93 tilsvarer dagens pbl. §§ 20-2 og 20-1.

Å oppføre en enebolig på omsøkt sted er i strid med både arealformålet byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse og påbudet om at oppføring av enebolig ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan. En godkjenning av søknad om byggetillatelse krever således dispensasjon fra arealformålet og plankravet.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan, og verken kommunen eller klager synes å ha vært oppmerksom på plankravet. Kommunen har ikke vurdert om det er grunnlag for dispensasjon fra plankravet. Vi har ikke rettslig adgang til å vurdere om vilkårene for dispensasjon fra plankravet er oppfylt når det verken er søkt om dispensasjon eller søknaden er behandlet av kommunen som lovbestemt førsteinstans. Søknad om dispensasjon fra plankravet og arealformålet må etter vårt syn ses i sammenheng, og det er naturlig å først vurdere om det er grunnlag for å gjøre unntak fra plankravet. Dette fordi vil være sentralt i vurderingen av om det er grunnlag for dispensasjon fra plankravet at det er tale om bebyggelse i strid med gjeldende arealformål. Vi viser til at en reguleringsplanprosess særlig skal ivareta at det foretas en helhetlig vurdering og avveining av alle arealbruksinteresser som gjør seg gjeldende i et område, og at det må vurderes om søknaden om dispensasjon og kommunens behandling av søknaden ivaretar behovet for en slik vurdering og avveining.

Det må anses som feil rettsanvendelse når kommunen ikke har foretatt en samlet vurdering av om det er grunnlag for dispensasjon fra kommuneplanen, og da på grunnlag av en dispensasjonssøknad som omfatter alle forhold det må søkes om dispensasjon fra. Rettsanvendelsesfeilen gjelder et sentralt forhold ved saken, og muligheten for at rettsanvendelsesfeilen kan ha virket bestemmende på innholdet i kommunens vedtak av 17.03.2016 er da ikke fjerntliggende. Kommunens dispensasjonsvedtak av 17.03.2016 er følgelig ugyldig også på grunn av rettsanvendelsesfeil.

Som følge av saksbehandlingsfeilen og rettsanvendelsesfeilen påvist over, opphever vi kommunens vedtak av 17.03.2016, og sender saken tilbake til kommunen til ny behandling. Det vil si at klager har fått medhold i sin klage i den forstand at kommunen må behandle saken på nytt.

Anførslene i klagen gjelder andre forhold enn de ugyldighetsgrunnene som har medført at vi opphever kommunens vedtak. Vi går derfor ikke nærmere inn på disse anførslene.

Veiledning om kommunens nye behandling av saken

Om sakens nye behandling i kommunen bemerker vi at søkerne må få veiledning om at de enten må fremme forslag om detaljregulering eller fremme søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Hvis kommunen mottar en søknad om dispensasjon fra plankravet må kommunen foreta en dispensasjonsvurdering som oppfyller kravene til begrunnelse for et dispensasjonsvedtak etter plan- og bygningsloven. Vedtak av 17.03.2016 oppfyller ikke kravene til begrunnelse, da det ikke er foretatt en separat drøfting av hvert av lovens to vilkår for dispensasjon, og konkludert vedørende disse. Alle relevante hensyn skal inngå i dispensasjonsvurderingen. Herunder må kommunen vurdere de momentene som er fremholdt i klagen.

Med hilsen  
Juridisk avdeling

Per Arne Andreassen  
avdelingsdirektør

Bjørn Vegar Norvang  
fagsjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:

Odd og Britt Dammyr  
Fylkesmannen i Østfold

Fjellsjø 1798 AREMARK  
Postboks 325 1502 Moss

**DELING AV GRUNNEIENDOM 55/1-AARBU ( NY GRUNNEIENDOM FRA FESTEGRUNN 55/1/102)**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/479	//

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
33/16	Drift- og utviklingsutvalget	10.11.2016

**Rådmannens innstilling:**

1. I medhold av lov om jord (jordloven) og lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og matrikkelloven, gis det tillatelse til å fradele eksisterende festetomt, F.nr 102 fra G.nr/B.nr: 55/1, til ny grunneiendom. Dette ihht tekst i festekontrakt av 30.09.1975 og rekonstruert areal på kart av 22.09.16 inntil 1600 m2 med tillegg på inntil 1300 m2 som inntegnet på nevnte kart, tillegget vil bli fradelt som en selvstendig grunneiendom. De fradelte parsellene skal slås sammen og benyttes som selvstendig eiendom til eksisterende bolig, så fort hjemmelen er overdratt til ny eier på begge parsellene.
2. Dersom man på et senere tidspunkt ønsker å gjennomføre tiltak etter Plan- og bygningslovens § 20-4, vil kommuneplanens krav om reguleringsplan for videre utbygging gjøres gjeldende.

**Bakgrunn:**

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

Hjemmelshaver Geir Aarbu søker fradeling av festetomt nr 102 fra eiendommen Arbu, G.nr/B.nr: 55/1. Parsellen er beskrevet i tinglyst festekontrakt av 30.09. 1975 samt rekonstruert i kart av 03.10.16. I henhold til søknaden er det en parsell med påstående bolig. Det søkes om fradeling til ny grunneiendom fra festegrunn, G.nr/B.nr/F.nr: 55/1/102, og inntil 1600 m2 tilleggsareal som inntegnet på ovennevnte kart av 22.09.16. Tilleggsarealet blir også fradelt som en selvstendig eiendom.

I og med at dette er søknad om fradeling av et areal større enn 2 daa, skal den behandles politisk, jfr Aremark kommune sitt delegeringsreglement. Det blir opp til kommunens drifts- og utviklingsutvalg å avgjøre om man ønsker boligtomter av denne størrelse i Aremark kommune.

Eiendommen Aarbu består ihht til skog og landskap sitt gårdskart av totalt 2612 daa. Dette fordeler seg slik: 186 daa dyrket mark, 5 daa innmarksbeite, 2369 daa skog og utmark og 52 daa klassifisert som annet areal.

Det er sendt ut nabovarsel, det er ingen merknader til dette.

**Relevante bestemmelser:**

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

**Vurdering:**

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

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

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

Hensynet til vern av arealressursene:

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

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

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

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

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

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

I og med at omsøkte areal er en bebygd festetomt, vil det ikke ha betydning for landbruksdriften på eiendommen. Omsøkte tilleggsareal til tomten berører heller ikke landbruksdriften.

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

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

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

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

I dette tilfellet er det snakk om eksisterende bolig som skal skilles ut. En er heller ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området.

Planstatus:

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel som byggeområde, med krav om reguleringsplan for videre utbygging. (Plan- og bygningsloven § 20-4, 1. ledd nr. 1). I og med

at dette er omsøkt som tilleggsareal til eksisterende tomt med påstående bolig som også ønskes utskilt, er det ikke snakk om utbygging. Dersom man ved en senere anledning ønsker å gjennomføre tiltak etter § 20-4 i PBL, vil kommuneplanens krav om reguleringsplan for videre utbygging gjøres gjeldende.

Adkomst:

Det er tinglyst veirett til tomten i festekontrakt av 30.09.1975.

Vann og avløp:

Det opplyses i søknaden at det er privat vannforsyning og privat enkeltanlegg til boligen. En fradeling medfører heller ingen økonomiske, estetiske/miljømessige konsekvenser i forhold til vurderingen etter plan- og bygningsloven.

**Konklusjon:**

En fradeling av tunet med påstående bebyggelse, vil ikke være av vesentlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven og plan- og bygningsloven. Det anbefales imidlertid at drifts- og utviklingsutvalget, tar en diskusjon om det er ønskelig med boligtomter av denne størrelsen i Aremark.

**Vedlegg:**

- Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning.
- Festekontrakt.
- Kart av 22.09.2016.



# Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

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

Matrikkelmyndighet			Kommunens sak-/journalnr.		
Kommunens navn					
Aremark kommune					
Adresse		Postnr.	Poststed		
Rådhuset		1798	Aremark		

1. Eiendom				
Gnr. 55	Bnr. 1	Fnr.	Snr.	Adresse Aarbu
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

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

2.a) Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt. A - D. Må begrunnes

Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd  
 Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 6 andre ledd, forskrift § 25

Begrunnelse:

2.b) Rekvisisjon av oppmålingsforretning der denne har vært utsatt jfr. 2.a)

Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt

Gjelder saksnr.:

3. Fradelt parsell skal benyttes til

<input checked="" type="checkbox"/> Selvstendig eiendom	<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til	Gnr.	Bnr.	Fnr.
---	--	------	------	------

<input checked="" type="checkbox"/> Bolighus <input type="checkbox"/> Fritidshus <input type="checkbox"/> Industri / bergverk <input type="checkbox"/> Varehandel / bank / hotell / restaurant <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> Landbruk / fiske <input type="checkbox"/> Naturvern <input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde <input type="checkbox"/> Offentlig veg <input type="checkbox"/> Annet kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg
--	--

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak

Ny(e) parsell(er): Anslått nettoareal ca 1600+1300	Gjenværende parsell etter tiltak: Anslått nettoareal	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning
Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	

5. Arealfordeling ved fradeling / bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12.

	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt					ca. 2900	ca. 2900

**6. Dispensasjonssøknad**

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

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

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.

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

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

**8. Vannforsyning - pbl. § 27-1**

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

**9. Avløp - pbl. § 27-2**

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

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

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

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

**11. Vedlegg (Kryss av)**

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

**12. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket**

Fradeling av festestomt 55/1/102 til ny grunneiendom (benyttes som boligeiendom), og fradeling av ny grunneiendom som skal benyttes som tilleggsareal til boligeiendom. Se vedlagte kartskisse.

**13. Underskrift**

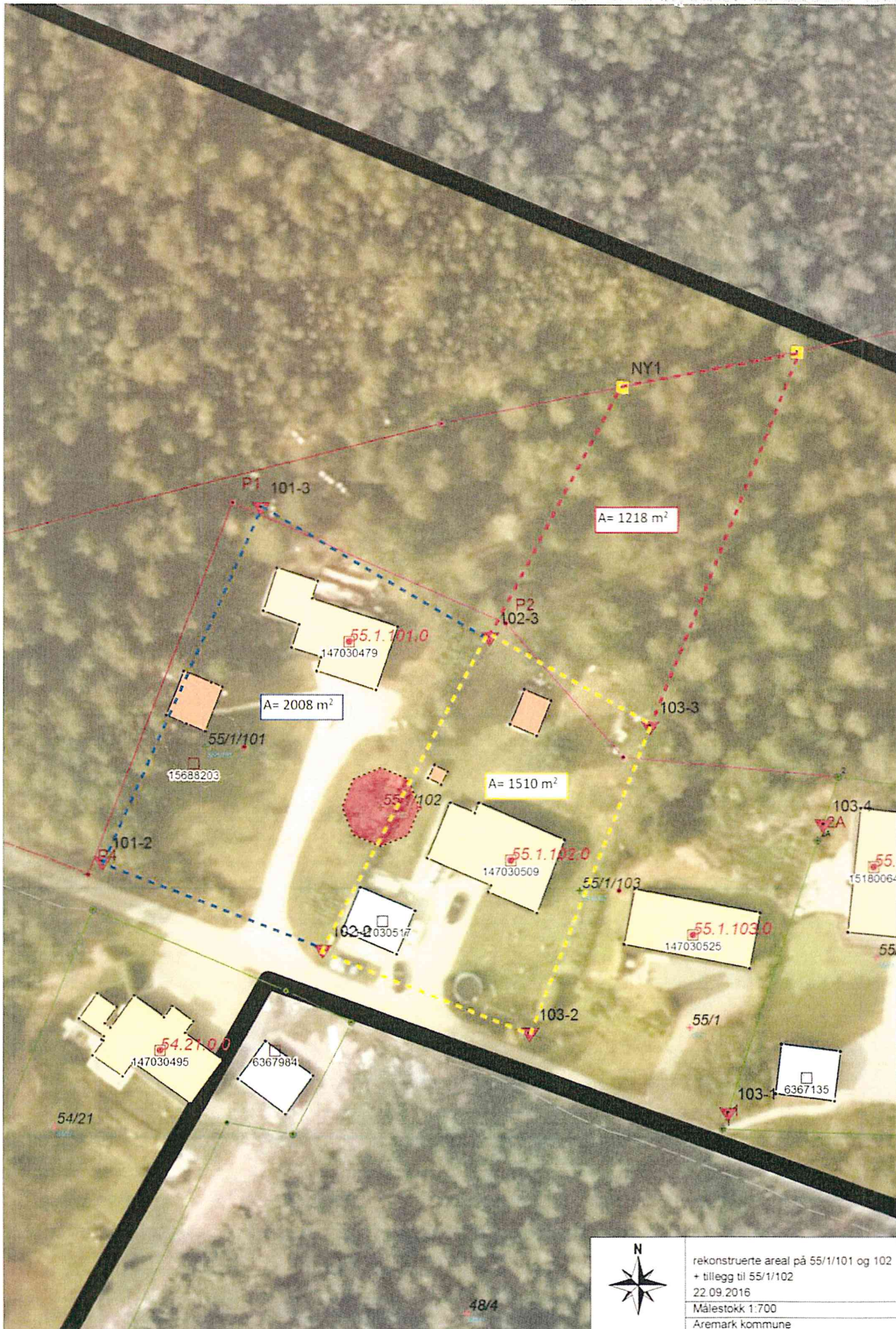
Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon

Dato

Underskrift

GEIR AARBU

3/10-2016 Geir Aarbu



rekonstruerte areal på 55/1/101 og 102  
 + tillegg til 55/1/102  
 22.09.2016  
 Målestokk 1:700  
 Aremark kommune



**DELING AV GRUNNEIENDOM 55/1-AARBU (NY GRUNNEIENDOM FRA FESTEGRUNN 55/1/101)**

---

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/480	//

---

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
34/16	Drift- og utviklingsutvalget	10.11.2016

**Rådmannens innstilling:**

1. I medhold av lov om jord (jordloven) og lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og matrikkelloven, gis det tillatelse til å fradele eksisterende festetomt, F.nr 101 fra G.nr/B.nr: 55/1, til ny grunneiendom. Dette ihht tekst i festekontrakt av 08.09.1975 og rekonstruert areal på kart av 28.09.16 inntil 2050 m2 med tillegg på inntil 3750 m2 som inntegnet på nevnte kart, tillegget vil bli fradelt som en selvstendig grunneiendom. De fradelte parsellene skal slås sammen og benyttes som selvstendig eiendom til eksisterende bolig, så fort hjemmelen er overdratt til ny eier på begge parsellene.
2. Dersom man på et senere tidspunkt ønsker å gjennomføre tiltak etter Plan- og bygningslovens § 20-4, vil kommuneplanens krav om reguleringsplan for videre utbygging gjøres gjeldende.

**Bakgrunn:**

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

Hjemmelshaver Geir Aarbu søker fradeling av festetomt nr 101 fra eiendommen Aarbu, G.nr/B.nr: 55/1. Parsellen er beskrevet i tinglyst festekontrakt av 08.09. 1975 samt rekonstruert i kart av 28.09.16. I henhold til søknaden er det en parsell med påstående bolig. Det søkes om fradeling til ny grunneiendom fra festegrunn, G.nr/B.nr/F.nr: 55/1/101, og inntil 3750 m2 tilleggsareal som inntegnet på ovennevnte kart av 28.09.16. Tilleggsarealet blir også fradelt som en selvstendig eiendom.

I og med at dette er søknad om fradeling av et areal større enn 2 daa, skal den behandles politisk, jfr Aremark kommune sitt delegeringsreglement. Det blir opp til kommunens drifts- og utviklingsutvalg å avgjøre om man ønsker boligtomter av denne størrelse i Aremark kommune.

Eiendommen Aarbu består ihht til skog og landskap sitt gårdskart av totalt 2612 daa. Dette fordeler seg slik: 186 daa dyrket mark, 5 daa innmarksbeite, 2369 daa skog og utmark og 52 daa klassifisert som annet areal.

Det er sendt ut nabovarsel, det er ingen merknader til dette.

**Relevante bestemmelser:**

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

**Vurdering:**

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

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

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

*Hensynet til vern av arealressursene:*

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

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

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

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

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

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

I og med at omsøkte areal er en bebygd festetomt, vil det ikke ha betydning for landbruksdriften på eiendommen. Omsøkte tilleggsareal til tomten berører heller ikke landbruksdriften.

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

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

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

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

I dette tilfellet er det snakk om eksisterende bolig som skal skilles ut. En er heller ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området.

Planstatus:

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel som byggeområde, med krav om reguleringsplan for videre utbygging. (Plan- og bygningsloven § 20-4, 1. ledd nr. 1). I og med

at dette er omsøkt som tilleggsareal til eksisterende tomt med påstående bolig som også søkes utskilt, er det ikke snakk om utbygging. Dersom man ved en senere anledning ønsker å gjennomføre tiltak etter § 20-4 i PBL, vil kommuneplanens krav om reguleringsplan for videre utbygging gjøres gjeldende.

Adkomst:

Det er tinglyst veirett til tomten i festekontrakt av 08.09.1975.

Vann og avløp:

Det opplyses i søknaden at det er privat vannforsyning og privat enkeltanlegg til boligen.

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

**Konklusjon:**

En fradeling av tunet med påstående bebyggelse, vil ikke være av vesentlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven og plan- og bygningsloven. Det anbefales imidlertid at drifts- og utviklingsutvalget tar en diskusjon om det er ønskelig med boligtomter av denne størrelsen i Aremark.

**Vedlegg:**

- Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning.
- Festekontrakt.
- Kart av 28.09.2016.



# Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

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

Matrikelmyndighet		Kommunens sak-/journalnr.	
Kommunens navn			
Aremark kommune			
Adresse	Postnr.	Poststed	
Rådhuset	1798	Aremark	VPMT OTE

1. Eiendom				
Gnr. 55	Bnr. 1	Fnr.	Snr.	Adresse Aarbu 55/1
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse 16/480 1
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

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

2.a) Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt. A - D. Må begrunnes
<input type="checkbox"/> Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd <input type="checkbox"/> Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikkeloven § 6 andre ledd, forskrift § 25 Begrunnelse:

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

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

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak		
Ny(e) parsell(er): Anslått nettoareal ca 2050+3750	Gjenværende parsell etter tiltak: Anslått nettoareal	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning
Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	

5. Arealfordeling ved fradeling / bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12						
	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt					ca. 5800	ca. 5800

**6. Dispensasjonssøknad**

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

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

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.

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

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

**8. Vannforsyning - pbl. § 27-1**

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

**9. Avløp - pbl. § 27-2**

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

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

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

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

**11. Vedlegg (Kryss av)**

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

**12. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket**

Fradeling av festestomt 55/1/101 til ny grunneiendom (benyttes som boligeiendom), og fradeling av ny grunneiendom som skal benyttes som tilleggsareal til boligeiendom. Se vedlagte kartskisse.

**13. Underskrift**

Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon

Dato

Underskrift

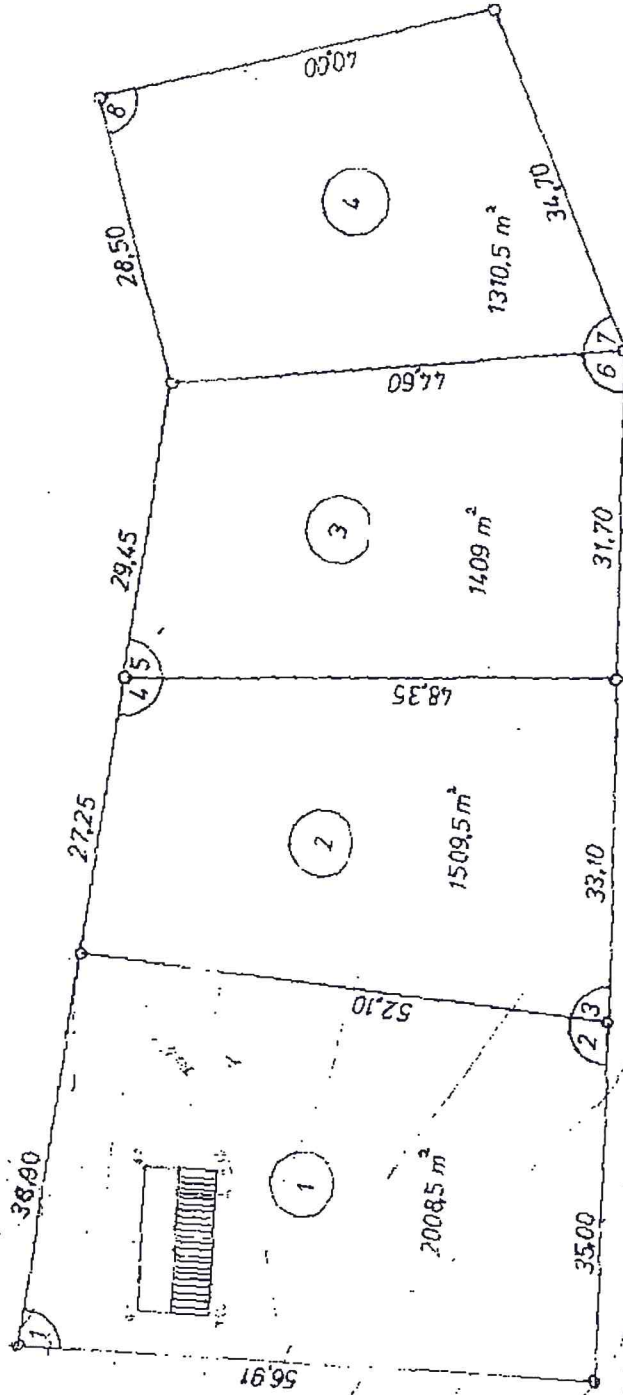
GEIR AARBU

3/10-2016 Geir Aarbu



gnr. 54 bnr. 1,2,3,4  
 gnr. 55 bnr. 1,2

- 1 84,1
- 2 95,5
- 3 84,0
- 4 98,2
- 5 81,7
- 6 85,5
- 7 73,35
- 8 87,3



Hjkesveg B 865

BOLIGFELT VED LINDTIERN

SITUASJONSPLAN

09.06.197

M 1:500

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR INSTALLASJONER OG BYGNINGER.  
GNR.18 BNR.51 - THORGILSLY, 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
35/16	Drift- og utviklingsutvalget	10.11.2016

**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.

**Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 08.09.2016, sak nr. 31/16**

**Behandling i utvalget:**

Repr. Hilde Brynildsen Sørum fremmet følgende forslag: Saken sendes tilbake til eiere. Det kreves mer og bedre dokumentasjon for å behandle saken videre. Fristen settes til 1.november 2016.

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og repr. Hilde Brynildsen Sørum sitt forslag, ble repr. Hilde Brynildsen Sørum sitt forslag enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Saken sendes tilbake til eiere. Det kreves mer og bedre dokumentasjon for å behandle saken videre. Fristen settes til 1.november 2016.

**Vedlegg:**

Supplerende opplysninger fra eier datert 27.10.2016.  
Uttalelse fra Fylkesmannen

**Sammendrag:**

Det foreligger søknad om dispensasjon for å beholde eksisterende bygninger og tiltak på en eiendom bebygd med fritidsbolig.

Grunnet henvendelse til kommunen i forbindelse med salg, er det avdekket at det er utført flere søknadspåklagte tiltak på fritidseiendommen, uten at disse er omsøkt. Det er innlagt vann og wc uten at det er søkt om utslippstillatelse, og det foreligger ikke skriftlig tillatelse fra kommunen for brygge/treplattung ved vannet, pergola/ (takoverbygd uteplass i nord), og for 2 frittliggende anneks.

Innlagt vann uten gyldig utslippstillatelse er ikke tillatt. Det må søkes kommunen om tilknytning til kommunal nett.

Etter krav om søknad ble denne fremmet for Drift- og utviklingsutvalget med følgende forslag:

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.

**Saksopplysninger:**

Kommunen har mottatt ny dokumentasjon i saken.

Det foreligger ett ny skriv fra eier datert 27.10.2016, og denne sier bla at hennes foreldre har restaurert anneksene og bygget plattung ved vannet for å forskjønne området, dette i perioden 2000-2003.

Tidligere opplysninger og bekreftelser om tiltaket videreføres, og det henvises til tidligere saksbehandlinger.

**Vurdering:**

Kommunen har veiledet om plangrunnlag og hvilke bestemmelser som gjelder for dispensasjoner, og anbefalt eier å benytte foretak eller andre fagkyndige for å søkes om dispensasjon. Dette er det ikke blitt etterfulgt av tiltakshaver/eier.

Når det foreligger et vedtak i saken er det 3 ukers klageadgang for partene. Dersom det ikke gis dispensasjon og en evt klagebehandling ikke fører frem, må det påregnes pålegg om fjerning/ riving.

Aremark kommune  
Avd. byggesak  
1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Etat	VPMT
Isnr	FLI
28 OKT 2016	
Ark.kode	18/51
Ark.kop	
Sak nr	16/316
Dok.nr	14
Kop	

Halden 27.10.16

**INFORMASJON/DOKUMENTASJON DISPENSASJONSSØKNAD PÅ TILTAK PÅ EIENDOMMEN GNR 18/BNR 51 1  
AREMARK KOMMUNE**

Jeg har nå forsøkt å få ytterligere dokumentasjon på hytta, men uten hell. Finner ikke flyfoto eller lignende. Jeg var på biblioteket i Aremark den 10.10 uten å finne noe. Jeg har kun det jeg har begrunnet med underskrifter i et så bredt spekter som mulig Jmfr ønske fra teknisk utvalg i møte den 30.6 2016.

Mine foreldre (som er tidligere eiere) har restaurert anneksene og bygget platting ved vannet for å forskjønne området i perioden 2000 -2003. Etter telefonkontakt med Finn Lindblad i dag 27.10 fikk jeg høre at min mor har informert han om dette. Jeg har ikke villet at hun skulle involvere seg i redsel for at hun kan bli veldig følelsesmessig engasjert og bli usaklig.

Dersom noe skal fjernes vil dette etter min mening redusere forskjønnelsen mot Haldenvassdraget. Ønsker dere dette, så får dere ta det valget. Dette er noe jeg ikke får gjort noe mere med. Jeg vil at saken skal ta en slutt for dette har vært en fryktelig lei prosess.

Hvis dere i utvalget vil være med på at stygge og farlige steinrøyser skal se dagens lys og såkalte partytelt skal settes opp for å få en lun uteplass så innser jeg det er lite jeg for gjort med det. Jeg synes dette er fryktelig synd for vassdraget, turisme og ikke minst for mine forfedre som har gjort alt for at det skal bli så vakkert og estetisk som mulig alt flyter inn i terrenget. Det finnes etter min mening langt styggere bygg/installasjoner langs og helt inn til vassdraget en det det er på min eiendom. Kan heller ikke se at noe av dette hindrer allmenhetens ferdsel. Derimot det motsatte.

Til opplysning så jeg var jeg pliktig til å legge ut hytten for salg igjen (Dekningssalg i hht.kjøpsloven dette vet jeg også Lars Håkon Nohr i aktiv eiendom har kontakt Finn Lindblad om for å forklare han/ dere jussen her) Da eiendommen faktisk er solgt med de opplysninger om eiendommen som jeg da hadde i min besittelse. Dvs uten ferdig- og bruksattest, og at det ikke fantes noe papirer på eiendommen i kommunens eiendomsarkiv, som er opplyst fra Aremark Kommune i prospekt ved første gangs salg.

I det nye prospektet har det selvfølgelig blitt opplyst om den nye dispensasjonssøknaden som har kommet i gang etter første gangs salg. Håper på forståelse for at jeg har handlet i god tro på at alt blir gjort i riktig rekkefølge. Viser ellers til dispensasjonssøknad(vedlegg1) og underskrifter(vedlegg 2) samt mail (vedlegg3) fra en som var aktiv engasjert i elgfestivalen fra helt tilbake til 1998.

Mvh

Solveig Katrine Johansen

Frydelundveien 44

1874 Halden



## Vedlegg 1

Aremark kommune

Avd. byggesak

1798 Aremark

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 bebygd 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

## Vedlegg 2

Halden 1.8.2016

### INFORMASJON/DOKUMENTASJON VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD PÅ TILTAK PÅ EIENDOMMEN GNR 18/BNR 51 1 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, annekset 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.

Ragnhild Johansen  
Mette K. Gjersengen  
Kjell Borge Riso

Sign :

Mvh

Solveig Johansen

Solveig Johansen

### Vedlegg 3

**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.

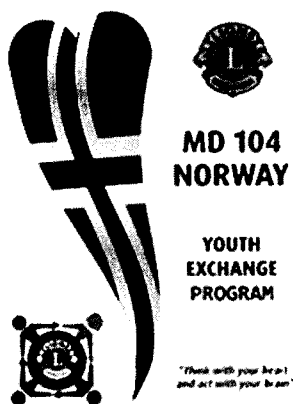
With the best Lions regards from amazing, **NORWAY.**

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

-----Opprinnelig melding-----

Fra: [solkyn2@ostfoldfk.no](mailto:solkyn2@ostfoldfk.no) [mailto:[solkyn2@ostfoldfk.no](mailto:solkyn2@ostfoldfk.no)]

Sendt: torsdag 18. august 2016 11:19

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

Emne: Scan from YSoft SafeQ

Scan for the user Solveig Katrine Johansen (solkyn2) from the device kaln-prn004