



AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

MØTEINNKALLING

Drift- og utviklingsutvalget innkalles til møte på Rådhuset

Torsdag 15.12.2016 kl. 18.00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
39/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN FOR FRADELING AV HYTTETOMTER-PUNKTFESTER I AARBU HYTTEFELT, G.NR/B.NR: 56/1

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

Aremark, 09.12.2016

Harald Sørli (sign.)

DELEGERTE VEDTAK

16/491	18.10.2016	DS 42/16	VPMT//FLI	GNR 7/13
	Christian Sundby Arkitekter AS TILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG MED VÅTROM PÅ FRITIDSBOLIG. GNR 7 BNR 13 - SKJULSTAD HYTTEFELT.			
15/185	08.11.2016	DS 43/16	VPMT//FLI	GNR 23/59
	Aremark kommune IGANGSSETTINGSTILLATELSE FOR HEIS/LØFTEINNRETNING I BARNESKOLE OG SFO GNR 23 BNR 59 – AREMARK SKOLE			
16/518	08.11.2016	DS 44/16	VPMT//OTE	GNR 23/171
	Merete Dahl Stangeby KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM			
09/127	09.11.2016	DS 46/16	VPMT//MAB	GNR 18/36
	Halden Rørleggerservice TILATELSE FOR TILKNYTNING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT FOR GNR.18, BNR.36 - ARESTA			
16/170	10.11.2016	DS 47/16	VPMT//MAB	GNR 55/1/70
	Askim & Mysen Rør AS TILLATELSE FOR TILKNYTNING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT FOR EIENDOMMEN GNR.55 BNR.1 FNR.70 - AARBU HYTTEFELT			
09/137	15.11.2016	DS 48/16	VPMT//MAB	GNR 19/10
	Granli Rør AS SØKNAD OM TILKOBLING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT FOR EIENDOMMEN - GNR.19, BNR.10 - ROÅS			
09/133	15.11.2016	DS 49/16	VPMT//MAB	GNR 18/45
	Granli Rør AS TILLATELSE TIL TILKOBLING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT FOR EIENDOMMEN - GNR.18, BNR.45 - FREDHEIM			
16/491	15.11.2016	DS 50/16	VPMT//FLI	GNR 7/13

DELEGERTE VEDTAK

Christian Sundby Arkitekter AS
SØKNAD ANSVARSRETT SOM SELVBYGGER FOR OPPFØRING AV
TILBYGG. GNR.7 BNR.13 - SKJULSTAD HYTTEFELT

- 16/334 17.11.2016 DS 51/16 VPMT//GGA GNR 15/2/13
Leif Grimsrud AS
UTSLIPPSTILLATELSE OG TILLATELSE TIL TILTAK MINDRE
AVLØPSANLEGG , FRITIDSBOLIG GNR 15 BNR 2 FNR 13 - SIKERØD
- 16/481 18.11.2016 DS 52/16 VPMT//KOB NAVN 30/6,7
Svend Erik Hansesæter
SØKNAD OM BYGGING AV LANDBRUKSVEI - BUSTERUDHØYDVEIEN
- ASPESTRAND ØSTRE
- 16/527 22.11.2016 DS 53/16 VPMT//FLI GNR 24/24
Ålvsbyhus Norge AS
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG. GNR.24 BNR.24 -
FLADEBYÅSEN TOMT 1.
- 16/547 06.12.2016 DS 56/16 VPMT//KOB NAVN 24/2
Elin Sørli Buer
SØKNAD OM BYGGING AV LANDBRUKSVEI - FLADEBY - 24/2

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN FOR FRADELING AV HYTTETOMTER-PUNKTFESTER I AARBU HYTTEFELT, G.NR/B.NR:

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/252	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
39/16	Drift- og utviklingsutvalget	15.12.2016

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan for fradeling av hyttetomter-punktfester i Aarbu hyttefelt innvilges med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2. Dette gjelder punktfestene med festenummer, 79, 80, 81, 83 og 87 fra G.nr/B.nr: 56/1.

Omsøkte parseller måles opp i henhold til vedlagte kart, utarbeidet 01.12.16.

Sakens bakgrunn:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan for fradeling av hyttetomter-punktfester i Aarbu hyttefelt, G.nr/B.nr: 56/1. Søker er hjemmelshavere til eiendommen, Geir Aarbu. Geir Aarbu søker om fradeling av totalt fem hyttetomter med påstående hytter i Aarbu hyttefelt. Disse er punktfester med følgende festenummer: 79, 80, 81, 83 og 87. Festenummer 83 er tidligere omsøkt, mens de øvrige fire er omsøkt i søknad av 01.12.16. For hvert punktfeste er det søkt om å fradele en inntil 2 daa parsell. Som følge av første søknad ble saken sendt på høring til Fylkesmannen i Østfold for uttalelse.

Miljøvern avdelingen skriver i sitt høringssvar at de ikke kan se at omsøkte fradeling vil berøre noen regionale eller nasjonale miljøinteresser i området, som de er satt til å ivareta. Fylkesmannen overlater saken til kommunale myndigheter som de mener har best oversikt over forholdene på stedet.

Fylkesmannen ber i sitt høringssvar om å få oversendt vedtaket i saken. De opplyser at det er Fylkesmannens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Fylkesmannen i Østfold klager på et eventuelt kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.

Når 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. Det skal foretas en separat drøfting av hvert av lovens to vilkår for dispensasjon, og konkludert vedrørende disse. Alle relevante hensyn skal inngå i dispensasjonsvurderingen.

Søker skriver i sin søknad at samtlige av de fem omsøkte hyttene var bebygd og lå i området før reguleringsplan ble utarbeidet og vedtatt. Søker skriver også at han ønsker å utarbeide en helhetlig reguleringsplan for området. Nåværende reguleringsplan er datert 16.05.01, det samme gjelder plankartet. Endelig vedtak gjort av kommunestyret 21.06.01. Dagen etter kommunestyrets vedtak kom forslagstiller med endring av planforslaget. I dette nye forslaget er de fleste hytter endret plassering i terrenget, samtidig som vegsystemet innenfor hyttefeltet er endret. Kommunen anser dette som en mindre vesentlig reguleringsendring. I denne forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn hadde Østfold fylkeskommune innsigelse til planforslaget, denne innsigelsen ble senere trukket. Østfold fylkeskommune skriver i sitt brev av 31.08.01 at de forholder seg til nytt plankart av 16.08.01 og reguleringsbestemmelser av 16.05.01. Av hensyn til størrelsen på saksutredningen refereres det ikke mer fra reguleringsplanen, denne ligger som vedlegg til saken.

Tiltaket er nabovarslet, ingen innkomne merknader.

Områdets planstatus:

Det aktuelle arealet omfattes av reguleringsplan for Aarbu hyttefelt, vedtatt av kommunestyret 21.06.01, med endringer vedtatt i drifts- og utviklingsutvalget i møte 24.09.01, sak 0044/01. Endringen lyder slik: Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt datert 16.05.01 endres slik det fremgår av forslag til plankart datert 16.08.01, jf plan- og bygningsloven § 28-1 nr 2. (Pbl av 1985).

Hytteparsellene er regulert som punktfester, og i reguleringsbestemmelsene går det fram at arealet som kan disponeres av festeren er 3 meter fra grunnmur (bokstav i, se bestemmelsene). I planbeskrivelsen står det at planen er juridisk bindende for arealbruken, jfr bestemmelsene som er vedtatt den 21.06.01, dette er ikke endret i vedtak av 24.09.01.

Å fradele punktfestene er dermed i strid med arealformålet i reguleringsplanen, og en godkjenning av søknad om fradeling av de fem punktfestene krever således dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for Aarbu hyttefelt.

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:

Det aktuelle området er som tidligere nevnt regulert til punktfester. Det er utarbeidet et forslag til hvordan tomtene vil bli med inntil 2 daa pr. selveide tomt, dette forslaget ligger vedlagt i kart.

Aremark kommune vurderer det slik at det vil være mer praktisk å omgjøre punktfestene til selvstendige grunneiendommer som de nye grunneierne har råderett over selv, og som de kan utvikle i tråd med egne ønsker. Det er heller ikke slik at årlig festeavgift utgjør en vesentlig del av inntektene for landbrukseiendommen Aarbu. Nåværende reguleringsplan er blitt over 15-år gammel, mye er endret på disse årene og planen bærer også preg av dette. Søker opplyser i sin søknad at han ønsker å utarbeide en ny helhetlig reguleringsplan av området, noe som ses på som en klar fordel for området som helhet.

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.

Aremark kommune legger til grunn at det aktuelle området er regulert til hyttparseller med punktfester. Det er en fordel for festerne å kunne løse ut punktfestene, slik at de kan utvikle sine selvstendige parseller etter eget ønske. I en distriktskommune som Aremark, er det også en stor samfunnsmessig gevinst at det kan tilbys relativt store selveide hyttetomter som i dette tilfellet på inntil 2 daa. Dette vil med stor sannsynlighet føre til større aktivitet i kommunen og mer aktivitet året rundt. I en liten distriktskommune som Aremark er dette et essensielt argument som må telle vesentlig.

Konklusjon:

Ut i fra vurderingen av det som skal vurderes i saken konkluderer Aremark kommune at det foreligger en overvekt av momenter for dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for fradeling av hyttetomter-punktfester i Aarbu hyttefelt. Fylkesmannen har heller ikke i sitt høringssvar uttalt seg negativt til søknaden om dispensasjon, de overlater saken til kommunale myndigheter som de mener har best oversikt over forholdene på stedet.

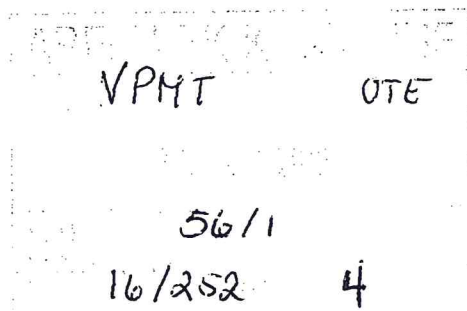
Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan for fradeling av hyttetomter-punktfester i Aarbu hyttefelt.
- Forslag til nye grunneiendommer, kart av 01.12.16
- Reguleringsplan med plankart for Aarbu hyttefelt, vedtatt 21.06.01.
- Høring, sendt Fylkesmannen i Østfold, 02.09.16.
- Høringssvar fra Fylkesmannen i Østfold, sendt til postmottaket i Aremark kommune 08.09.16.
- Brev fra Østfold fylkeskommune, datert 31.08.01
- Politisk vedtak av 24.09.01, arkivsak 01/00439, Aremark kommune.
- Plankart datert 16.08.01.

Geir Aarbu
Nordby
1798 AREMARK

1.12.2016

Aremark kommune
v/Ole Eide
Rådhuset
1798 AREMARK



SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN FOR FRADELING AV HYTTETOMTER.

I forbindelse med at det er omsøkt fradeling av hyttetomt 56/1/83 i Aarbu hyttefelt på 2 dekar ønsker jeg også fradeling av ytterligere 4 hyttetomter på samme størrelse i det regulerte området til ny grunneiendom.

Samtlige av disse fem hyttene var bebygd og lå i området før reguleringsplan ble utarbeidet og vedtatt. Disse bør sees på alene og de ønskes fradelt i hht. vedlagt disposisjonsplan.

Omsøkte fradelinger gjelder da i tillegg til festenummer 83, festenummer 79, 80, 81 og 87.

Disposisjonsplanen vil bli benyttet som utgangspunkt for en helhetlig reguleringsplan når denne blir utarbeidet.

Håper på en positiv behandling av min søknad.

Med vennlig hilsen

Geir Aarbu



Forslag til fastsettelse av 5 fysiske tomter
56/1/70, 60, 81, 83 og 87
01.12.2016
Målestokk 1:200
Arenmark kommune

Dette er et forslag til hvordan tomtene kan bli med
tilnærmet 2000 m² på hver av eiendomsparcellene.
Noen småjusteringer kan det sikkert tillates under
oppmålingen av tomte, men størrelsen består,
og det er hensiktsmessig at de tre tomtene i
syd/øst deler grenser mtp. senere reguleringsplan.
Om det ønskes kan koordinater på grenseforløpet
fremkaffes på forespørsel.

01 APR 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 matrikelloven med tilhørende forskrift og § 20-1.ledd m) jf. §§ 26-1 tom 27-4 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Sak.nr. 16252 Dok.nr. 1

Matrikkelmyndighet

Kopi

Kommunens sak-journalnr.

Kommunens navn

AREMARK

Adresse

RÅDHUSET

Postnr.

1798

Poststed

AREMARK

1 Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
56	1			ÅRBU HYTTEFELT

2. Det søkes om / rekvirering av oppmålingsforretning

Tiltak etter pbl § 20-1m):

Saker etter matrikelloven kap. 3 og 7 med forskrift:

- A. Fradeling av grunneiendom
- B. Fradeling av anleggseiendom / volumeiendom
- C. Arealoverføring
- D. Festgrunn
- E. Grensejustering (forskrift § 34)
- F. Klarlegging av eksisterende grense (forskrift § 36)
- G. Uteareal av eierseksjon (forskrift § 35)
- H. Matrikulering av jordsameie (forskrift § 32)
- 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 matrikelloven § 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

 Selvstendig eiendom Tilleggsareal til

Gnr.

Bnr.

Fnr.

 Bolighus Fritidshus Industri / bergverk Varehandel / bank / hotell / restaurant Offentlig virksomhet Landbruk / fiske Naturvern Offentlig friluftsområde Offentlig veg Annet kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak

Ny(e) parsell(er):

Anslått nettoareal

2000 m²

Gjenstående parsell etter tiltak:

Anslått nettoareal

Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd

ca 4%

Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd

Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning

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

	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog lav bonitet	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt				ca. 2000m ²		ca. 2000m ²

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 **FRA 2016**
 Privat vannverk
 Annen, eventuelt rettighet på annen eiers grunn vedlegges

9. Avløp - pbl. § 27-2

- Offentlig avløpsanlegg **FRA 2016**
 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
<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel
<input type="checkbox"/> Avtaler, Dokumentasjon, Private servitutter
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon | <input type="checkbox"/> Fullmakt
<input type="checkbox"/> Firmaattest
<input type="checkbox"/> Beskrivelse av søknaden / tiltaket
<input checked="" type="checkbox"/> Annet
KOPI AV FESTEAVTALE |
|---|---|

12. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

OPPRETTING AV NY GRUNNEIENDOM VED INNLOSING AV PUNKTFESTE. OMRÅDET ER REGULERT AV REG.PLAN AARBU HYTTEFELT. Punktfeste 56/1/83.

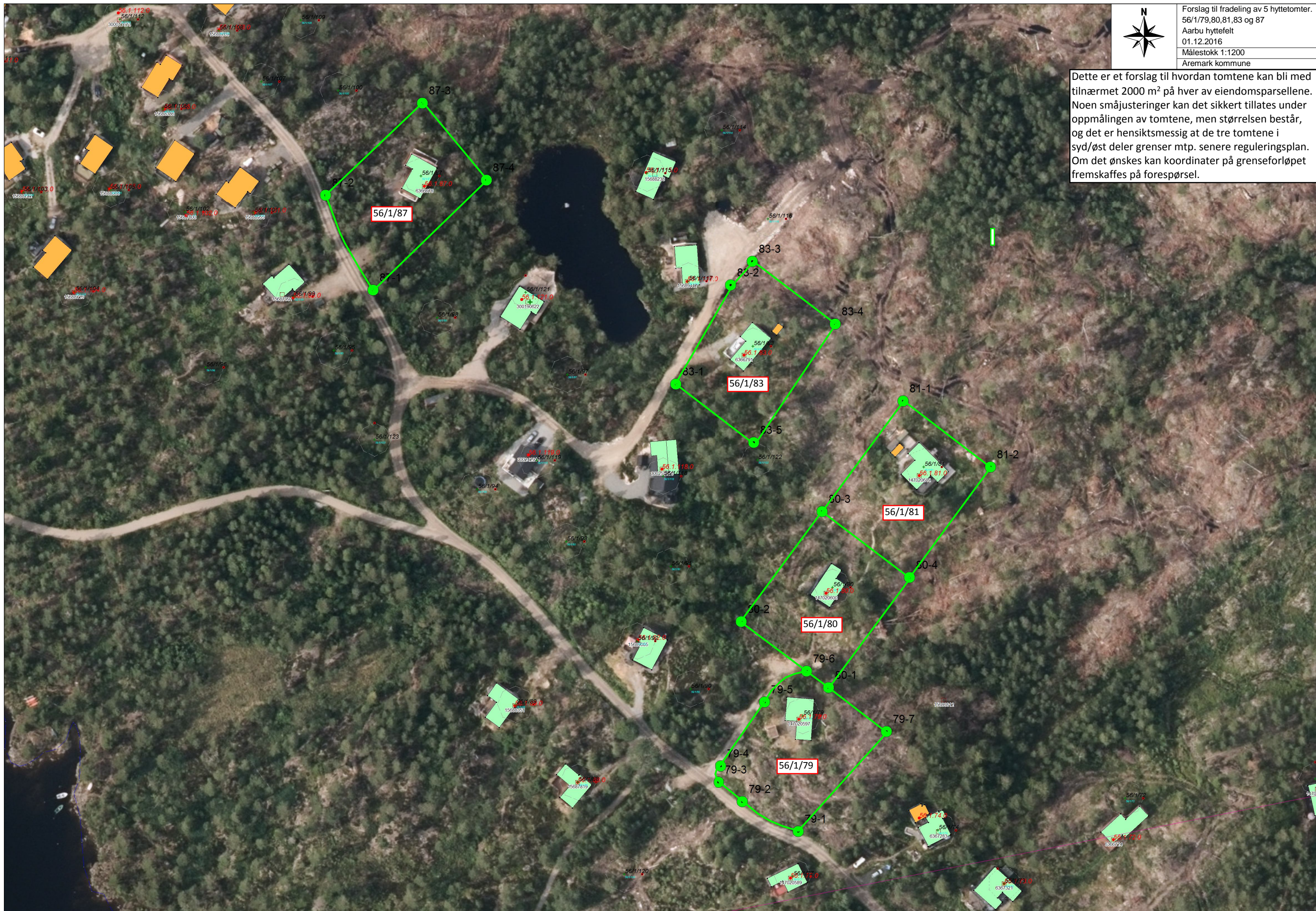
13. Underskrift

Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon	Dato	Underskrift
GRUNNEIER GEIR AARBU, 1798 AREMARK	30/3-16	Geir Aarbu
FESTER: PÅL HAUGERUD, ELLINGSRUDVEIEN 22, 1400 SKI	30/3-16	Pål Haugerud



Forslag til fradeling av 5 hyttetomter.
56/1/79,80,81,83 og 87
Aarbu hyttefelt
01.12.2016
Målestokk 1:1200
Aremark kommune

Dette er et forslag til hvordan tomtene kan bli med tilnærmet 2000 m² på hver av eiendomsparcellene. Noen småjusteringer kan det sikkert tillates under oppmålingen av tomtene, men størrelsen består, og det er hensiktsmessig at de tre tomtene i syd/øst deler grenser mtp. senere reguleringsplan. Om det ønskes kan koordinater på grenseforløpet fremskaffes på forespørsel.





TEKNISK ETAT
Telefon: 69 19 96 00 Telefax: 69 19 96 01
e-post: radhuset@aremark.kommune.no
1798 AREMARK

Ragnar Aarbu

1798 AREMARK

Arkivsak nr.	Arkivkode	Saksbeh	Deres ref.	Dato
00/00867	/L12/	MUL		28.06.01

MELDING OM POLITISK VEDTAK

REGULERINGSPLAN FOR AARBU HYTTEFELT SLUTTBEHANDLING

Kommunestyret behandlet i møte 21.06.01 sak 0025/01. Følgende vedtak ble fattet:

Reguleringsplan (plankart og planbestemmelser) for Aarbu hyttefelt datert 16.05.01 vedtas, jf plan- og bygningsloven §27-2 jf § 30.

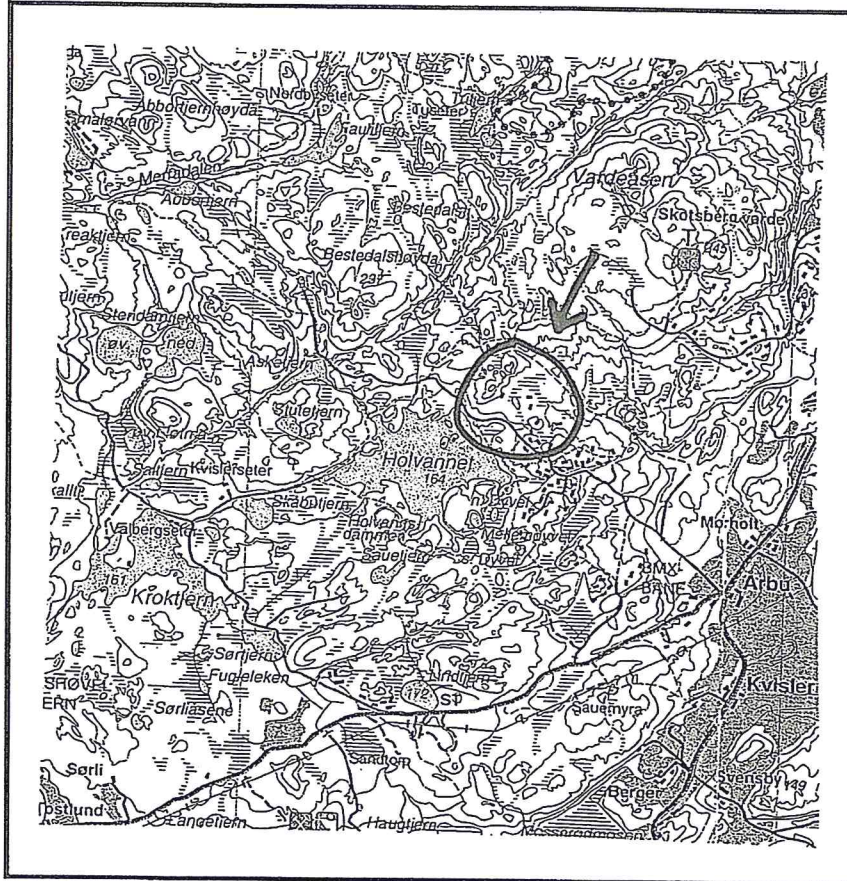
Enstemmig.

Aremark 28. juni 2001
Rett utskrift:

Wigdis Trømborg
Wigdis Trømborg



Vedtatt 21.06.01





Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt,
i Aremark kommune

Planforslag datert 16.05.01:

- Plankart (1s) Opprinnelig
- Reguleringsbestemmelser (2s)

Saksopplysninger:

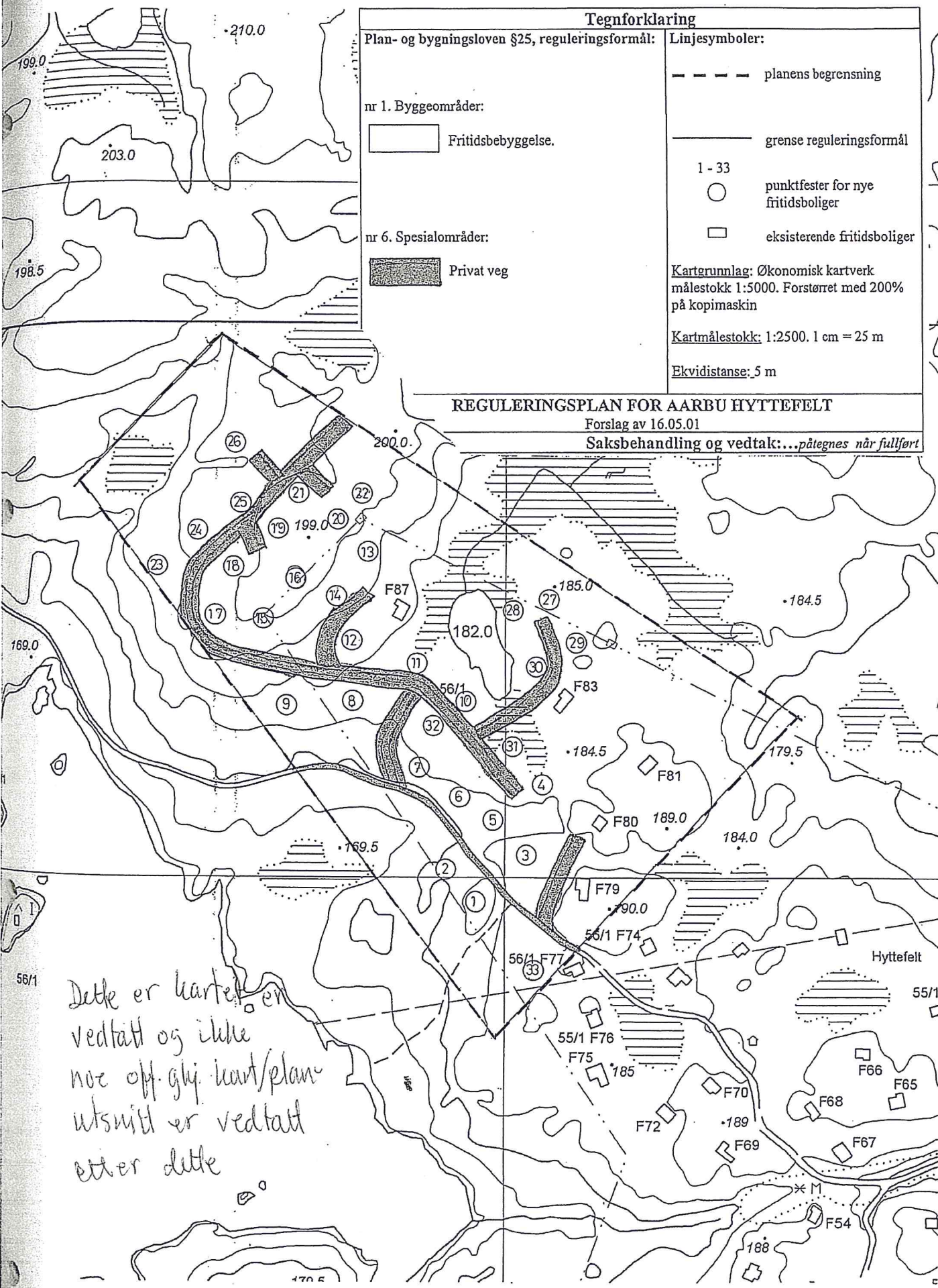
- Planbeskrivelse datert 16.05.01 (4s)

Tegnforklaring	
Plan- og bygningsloven §25, reguleringsformål:	Linjesymboler:
nr 1. Byggeområder:	--- planens begrensnig
 Fritidsbebyggelse.	— grense reguleringsformål
nr 6. Spesialområder:	1 - 33
 Privat veg	○ punktsteder for nye fritidsboliger
	□ eksisterende fritidsboliger
	Karter grunnlag: Økonomisk kartverk målestokk 1:5000. Forstørret med 200% på kopimaskin
	Kartmålestokk: 1:2500. 1 cm = 25 m
	Ekvidistanse: 5 m

REGULERINGSPLAN FOR AARBU HYTTEFELT

Forslag av 16.05.01

Saksbehandling og vedtak: ... påtegnes når fullført



*Detle er kartet en
vedtatt og ikke
noe off. gj. kart/plan
utsnitt er vedtatt
etter dette*

Vedtatt 21.06.01

Bestemmelser ikke endret
etter vedtak 29.10.09.

Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt i Aremark kommune

PLANBESKRIVELSE

16.05.2001

1. INNLEDNING.

Planområdet ligger nord-øst for Holevannet, ca 4 km sør-vest for Aremark sentrum (Fosby). Adkomst skjer ved eksisterende privat veg med avkjørsel ved krysset mellom riksveg 21 og fylkesvei B-865.

Planens hovedanliggende er å gi grunnlag for å bygge ut 33 nye fritidsboliger, herunder biladkomst, som en del av næringsgrunnlaget for Aarbu gård. Samtidig skal utbyggingen medføre minst mulig belastning for (hytte)naboer, natur og friluftsliv. Planlagte utbygging skjer som utvidelse av allerede etablert/utbygd felt med i underkant av 60 fritidsboliger. Utbyggingen gjennom reguleringsplan er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Samlet, etter den planlagte utbyggingen, vil det ligge om lag 100 hytter i de lave åsene og flatene nord-øst for Holevannet. Vegetasjonen domineres av furuskog på grunnlendt mark med lav bonitet. For de fleste av allerede bygde fritidsboliger, og for de 33 planlagte, er terrenget og skogen slik at de i liten grad synes fra omverden. Kun et fåtall ligger/vil bli liggende slik at de for eksempel synes fra (deler av) Holevannet. Med den materialbruk, utforming og vegetasjonspleie som råder i området i dag, og som planforslaget fører vider for den nye utbyggingen, må feltet sies å utgjøre en vellykket utbygging av hytter av dette omfang. Bruken av strandsonen langs Holevannet, med badeplasser og båt-/kanoopplag og gangadkomst fra fritidsboligene, er i dag naturtilpasset og god.

2. UTDYPING AV PLANFORSLAGET.

Jamfør plankart og reguleringsbestemmelser, begge datert 16.05.01.

Fellesbestemmelser.

Planområdet er gitt tilnærmet lik avgrensning som i kommuneplanens arealdel. Planfaglig, og for i større grad kunne styre arealbruken med hensyn til ivaretagning av natur, landskap og friluftsliv, ville det være riktigere å også inkludere arealer ned til og ut i Holevannet. Dette er imidlertid ikke avgjørende. Arealene er sikret mot utbygging ved kommuneplanens arealdel, som avsetter det som landbruks-, natur- og friluftsområdet, og som også hjemler generelt byggeforbud i 100 meters beltet langs hele vannet. Jamfør for øvrig det som er sagt over om adkomst til og bruken av strandsonen langs Holevannet.

Planen er enkel. Likevel, med den relativt presise stedfestingen av hvor oppføring av nye fritidsboliger og anlegg av veg kan skje, supplert av reguleringsbestemmelsene, gir den plan- og bygningsmyndigheten (kommunen) tilstrekkelig kontroll med en utbygging som ivaretar også hensynet til naboer, natur, landskap og friluftsliv.

Det presiseres at det må søkes om tillatelse til alle tiltak som berøres av plan- og bygningsloven § 93, herunder oppføring av fritidsbolig og uthus og anlegg av veg.

Nr 1. Byggeområde for fritidsbebyggelse

Fritidsboligene vil bli liggende i lav ås og flater med furuskog fra 120 til 250 m fra Holevannet. Landskap og vegetasjon vil for det meste skjule utbyggingen svært godt. Jamfør det som er sagt om dette over. Under disse forholdene gir planen tilstrekkelig styring med entydig plassering og utforming av fritidsboligene.

Reguleringsbestemmelsene er i det vesentlige utformet i tråd med retningslinjene i kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse, og er gjengs med sammenlignbare nylige utbygginger i Aremark.

Nr 6. Spesialområder; privat veg.

Planen gir rom for vegbygging med nødvendige møte- og biloppstillingsplasser innenfor romslige "vegkanaler" inne i området. Dette gir fleksibilitet for å tilpasse vegen noe etter terrenget. Jf for øvrig forutgående kommentarer til landskapets evne til å tåle utbygging.

Jf kommentar under nr 1.

3. SAKSBEHANDLING.

Det er disse to dokumentene som, når endelig vedtak er fattet, utgjøre reguleringsplanen. Planen er juridisk bind-ene for arealbruken i området.

- Plankart datert 16.05.01
- Reguleringsbestemmelser datert 16.05.01

Gjennomført saksbehandling pr 16.05.01:

- Varsel om igangsetting av planarbeidet. Gjennomført av Ragnar Aarbu ved kunngjøring (annonse) 05.06.00 og direkte utsending til berørte interesser 26.11.00.
- Privat forslag til reguleringsplan datert 04.01.01 lagt fram for kommunen av Ragnar Aarbu.
- Drifts- og utviklingsutvalget vedtok 22.01.01, sak 0002/01, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.
- Offentlig ettersyn gjennomført i tidsrommet 26.01 – 26.02.02, slik:
 - Kunngjøring i Halden arbeiderblad.
 - Utlegging i ekspedisjonen Aremark rådhus.
 - Direkte utsending til følgende spesielt berørte interesser:
 - Eiere av eksisterende hytter innenfor planområdet: etter kommunens oversikt. (Ikke vedlagt).
 - Aarbu hyttefelts velforening v/Trond Valter Edvardsen. 1890 RAKKESTAD
 - Østfold fylkeskommune nærings- og kulturavd postboks 220 1701 SARPSBORG
 - Østfold fylkeskommune fylkeskonservatoren postboks 220 1701 SARPSBORG

- | | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------|------------|
| - Fylkesmannen i Østfold | landbruksavdelingen | postboks 398 | 1502 MOSS |
| - Fylkesmannen i Østfold | miljøvernavdelingen | postboks 325 | 1502 MOSS |
| - Østfold energi AS | | Rakkestadv 1 | 1841 ASKIM |

Gjenstående saksbehandling pr 16.05.01:

- Drifts- og utviklingsutvalget (det faste utvalget for plansaker) anbefaler planen, dersom det finner grunn til det.
- Kommunestyret egengodkjenner planen, dersom det finner grunn til det

4. REFERAT OG VURDERING AV UTTALELSER FRA OFFENTLIG ETTERSYN.

Fylkesmannen i Østfold, miljøvernavdelingen. Brev av 01.03.01.	
referat	<ul style="list-style-type: none"> a) Planen, dvs kart og bestemmelser, fanger ikke opp forespeilet intensjon om tilpasning til natur og landskap. b) Planen generelt holder ikke faglige standard, og er ikke tilstrekkelig entydig. c) Planen må tydelig avklare forholdet til anlegg av veg og biloppstilling. d) Planen må tydelig avklare bebyggelsens utforming. e) Det gis eksempler på hvordan reguleringsbestemmelsene kan utformes. f) Kommunen frarådes sterkt fra å godkjenne planen.
vurdering	<ul style="list-style-type: none"> a) Planen er omarbeidet slik at diss intensjonen i tilstrekkelig grad ivaretas. b) Planen er omarbeidet slik at den holder tilstrekkelig faglige standard og blir tilstrekkelig entydig. c) Planen er omarbeidet slik at forholdet til anlegg av veg og biloppstilling avklares. d) Planen er omarbeidet slik at bebyggelsens utforming tydelig avklares. e) I omarbeidingen av planen er innholdet i disse eksemplene langt på veg fulgt. f) <u>Planen er omarbeidet i tråd med uttalelsen fra etaten.</u>

Østfold fylkeskommune, regionalavdelingen. Brev av 16.02.01.	
referat	<ul style="list-style-type: none"> a) Tilgjengeligheten til Holvevannet og forhold vedrørende båtplasser og badeplasser må styres i planen ved å utvide planområdet ned til vannet. b) Det må vurderes om punktfestene merket 1, 2 og 33 flyttes nord for veien, da veien er et naturlig grense mellom hytteområdet og grøntsonen mot vannet. c) Planen generelt holder ikke faglige standard, og er ikke tilstrekkelig entydig. Planen må tydelig avklare bebyggelsens utforming, veg og biloppstilling med videre d) Etaten varsler <u>innsigelse</u> til planen dersom påpekte forhold ikke hensyntas
vurdering	<ul style="list-style-type: none"> a) Planfaglig er dette riktig. Tilgjengeligheten til Holvevannet, forvaltningen av skogen mot sjøen og forholdet til båter og bading er av vesentlig betydning for hytteboerne og for omverdenen. I praksis er det likevel ikke nødvendig. Omtalte areal er avsatt

	<p>som LNF i kommuneplanens arealdel. Det skal ikke bebygges her, eller ut i vannet. Adkomst er i dag og vil i framtiden ikke være et reelt problem.</p> <p>b) Det ligger i dag allerede hytter sør for veien.</p> <p>c) Se vurderinger til miljøvernavdelingens uttalelse.</p> <p>d) <u>Planen er i det vesentlig omarbeidet i tråd med uttalelsen fra etaten. Grunnlaget for innsigelse er falt bort. Kommunen kan egengodkjenne planen.</u></p>
--	--

Fylkesmannen i Østfold, landbruksavdelingen. Brev av 19.02.01.	
referat	Planen holder ikke faglige mål, og er ikke tilstrekkelig entydig. Utover dette ingen vesentlig merknad.
vurdering	Uttalelsen er tatt til følge. Planforslaget er omarbeidet i tråd med denne.

Østfold Energi. Brev av 20.02.01	
referat	Ingen vesentlig merknad til planen.
vurdering	Tas til etterretning, får ikke konsekvens for planvedtak

Østfold fylkeskommune fylkeskonservator. Brev av 07.05.01	
referat	Ved befaringen 04.05.01 ble det ikke gjort arkeologiske funn. Ingen merknad til planen
vurdering	Tas til etterretning, får ikke konsekvens for planvedtak

Velforeningen for Aarbu hyttefelt, v/Trond Valter Edvardesen. Brev av 21.02.01	
referat	Sommervann-anlegget må forsterkes, og veien må vedlikeholdes og lutes og skiltes for nedsatt hastighet.
vurdering	Dette er forhold som i det vesentlige gjelder eksisterende hytter, utenfor planlagte område. Vi anser det for å være privatrettslige forhold mellom grunneieren og festerene, men vil anmode grunneier om at hensynene ivaretas.

Hans Chr Frydenlund på vegne av flere. Brev av 29.01.01	
referat	Veien må og lutes og fartsbegrensende tiltak opprettes.
vurdering	Dette er forhold som i det vesentlige gjelder eksisterende hytter, utenfor planlagte område. Vi anser det for å være privatrettslige forhold mellom grunneieren og festerene, men vil anmode grunneier om at hensynene ivaretas.

Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt
REGULERINGSBESTEMMELSER

16.05.00

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Aremark kommunestyre *dato..... i sak.....* og gjelder for plankart med samme tittel vedtatt samme dato i samme sak.¹

Plan- og bygningsloven § 25-4

Fellesbestemmelser.

a) Planområdet er avgrenset med følgende koordinatfestede hjørnepunkter:

	x	y
A	134400	53295
B	134115	53720
C	133885	53495
D	134270	53180

- b) Privatrettslige avtaler som strider med planen kan ikke inngås.
- c) Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 93, herunder oppføring av fritidsboliger og uthus og anlegg av veg, kan ikke utføres før kommunen har gitt tillatelse.

Nr 1: Byggeområde for fritidsbebyggelse.

- a) Nye fritidsboliger kan bare oppføres slik at hele eller del av grunnmuren ligger innenfor de på plankartet nummererte punktfeater. Til hvert punktfeate kan det oppføres én fritidsbolig
- b) Uthus/bod skal bygges som tilbygg til fritidsboligen. Der særlige terrengmessige forhold begrunner det, kan frittliggende uthus/bod tillates.
- c) Bygninger må plasseres slik at de ligger naturlig i terrenget, uten høye sokler og uten skjemmende sprengningsarbeider. Tomtene må utformes som naturtomt uten større støpe- eller sprengningsarbeider.
- d) Samlet grunnflate inklusive uthus/bod skal ikke overstige 90m².
- e) Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m fra terrengets gjennomsnittsnivå. Møneretningen skal være slik at bygningen best mulig tilpasses terrenget, fortrinnsvis ved å legges langs terrenglinjene/høydekotene.
- f) Tak skal fortrinnsvis være saltak, og dekket med torv, mørk takpapp eller annet ikke reflekterende materiale.
- g) Det skal benyttes materialer (naturstein, treverk, torv) og farger som har god samhörighet med de naturgitte omgivelser. Farger skal være avdempede, og fortrinnsvis mørke og

¹ Påtegnes etter kommunestyrets vedtak.

matte. Lyse og kontrastgivende farger, reflekterende materialer og store vindusflater tillates ikke.

- h) Det er ikke tillatt å legge inn vann. Før byggestart settes vilkår om at nødvendig vannforsyning og utslippsløsninger skal være i samsvar med gjeldende krav fra myndighetene.
- i) Eksisterende vegetasjon og naturlandskap skal i størst mulig grad bevares. I en sone på 3 m fra grunnmur legges ingen begrensning på hogst og vegetasjonsskjøtsel. Utover dette kan det skje plukkhogst og skånsom skjøtsel av vegetasjonen. Snauhogst eller sterk/omfattende tynning er ikke tillatt.

Nr 6: Spesialområder; privat veg.

- a) Det kan opparbeides private bilveger med reguleringsbredde inntil 4 m. Der det faller naturlig kan vegen utvides for møteplass og nødvendige biloppstillingsplasser for fritidsboligene. Inngrep skal skje så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsåes og/eller tilplantes innen et år etter at anleggsarbeidene er slutført.



Fylkesmannen i Østfold
PB 325

1502 MOSS

HØRING-DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING - GNR 56 BNR 1 - AARBU HYTTEFELT

Aremark kommune har fått en søknad om å fradele en ny grunneiendom på ca. 2000 m² tomten det er søkt om å fradele ligger i Aarbu hyttefelt som er regulert, ihht. reguleringsplanen er hytteparsellene regulert til punktfester og i reguleringsbestemmelsene går det sågar frem at arealet som kan disponeres av festeren er 3m fra grunnmur (bokstav i, bestemmelsene).

Og i plan beskrivelsen står det at planen er juridisk bindende for arealbruken, og da bestemmelsene som er vedtatt den 21.06.01.

Kommunen ønsker en uttalelse i forbindelse med både tomtestørrelse, og evt. om man har noen hjemmel i lovverket som sier at vi kan kreve en omregulering i området for å få et mer helhetlig bilde og forståelse av bruken i området, det sier seg selv at slik plasseringen av hyttene er så er det ikke rom for å fradele i denne størrelsen på 2000 m² pr.tomt. Evt. om det ligger noe i lovverket som kan nekte fradeling mtp. at kommunen ønsker å få området omregulert.


Kommunen ønsker ikke å tillate fradeling av en tomt av den omsøkte størrelsen, og dette begrunner vi som følger.

- 1.) Planforslag og planbeskrivelse med bestemmelser er vedtatt den 21.06.01
- 2.) Den 24.09.01 ble planen endret ihht. et plankart datert den 16.08.01 (endringsforslag) dette gikk på omlegging av veier.
- 3.) 11.10.01 Dispensasjonssøknad om flytting av en tomt ihht. reg.plan vedtatt den 24.09.01, innvilget.
- 4.) 28.02.02 Dispensasjonssøknad om flytting av en tomt ihht. reg.plan vedtatt den 24.09.01, innvilget.
- 5.) 06.02.03 Søknad om etablering av nye tomter som tilleggstomter på ny plan av 21.06.01, innvilget.
- 6.) Etter at diverse dispensasjoner og utvidelser/fortettinger i planen er planen ikke endret, det står sågar i planbeskrivelsen at planområdet er tilnærmet lik avgrensningen i kommuneplanens arealdel. Dette er ikke lenger tilfellet da planomrisset/avgrensningen ble endret den 24.09.01. I arealdelen av kommuneplanen (gjeldende mellom 1999-2011) står det sågar at kommunen vil sette krav om reguleringsplan/detaljplan for utbygging av eksisterende regulerte hytteområder og for områder avsatt som byggeområder for fritidshus. Denne beskrivelsen er endret i en revidert utgave gjeldende fra 2007-2019 se vedlegg.

7.) 29.10.2009 Politisk vedtak på endring av reguleringsplan, som det fremgår av endringen gjelder dette bestemmelsene, betsemnelsene er ihht. vedtak ikke endret og det som ligger tilgjengelig er fortsatt den som er vedtatt den 21.06.01

I og med at det er så mye som har skjedd i dette området mener kommunen det er på sin plass å ta kontrollen over området for å få planen inn i ordnede forhold og ha da en helhetlig plan i fremtiden for hele området, man bør også se dette i sammenheng med tidligere uttalelser fra dere om bygging av veier i området, (uttalelse datert 09.08.16), kommunen mener hele området som sådan bør reguleres både den delen som er regulert fra tidligere og også feltet som tilhører den samme eieren som ligger i kommuneplanen avsatt til hytteområde. Kort sagt kommunen mener at det bør bli en reg.plan i hele området som ivaretar alles interesser.

Med hilsen



Avdelingsleder Plan og miljø
Aremark, Marker og Rømskog kommuner

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

Vedlegg til saken er sendt i egen e-post grunnet dokumentenes størrelse.



= Fylkesmannen
= i Østfold

Marker, Rømskog og Aremark
Att. Ole Eide
Rådhuset
1798 AREMARK

Miljøvernavdelingen
Deres ref.: 16/252
Vår ref.: 2016/5732 421.3 OMA
Vår dato: 08.09.2016

Aremark kommune - Aarbu hyttefelt - Søknad om dispensasjon for fradeling av grunneiendom

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 02.09.2016 med oversendelse av søknad om dispensasjon for fradeling av grunneiendom.

Miljøvernavdelingen kan ikke se at omsøkte fradeling vil berøre noen regionale eller nasjonale miljøinteresser i området som vi skal ivareta. Vi overlater dermed saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Omsøkte tomt har et areal på ca 2000 m² og ligger i Aarbu hyttefelt hvor hytteparsellene er regulert til punktfester. Kommunen ønsker en uttalelse til både tomtestørrelse og om man har en hjemmel i lovverket som sier at en kan kreve en omregulering, for å få et mer helhetlig bilde og forståelse av bruken i området.

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.

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	OTE
23 NOV 2016	
Ark.kode 5611	
Ark.kode 1	
Saksnr 16/252	3
Kopi	



Vurdering

Det står reguleringsmyndighetene fritt til å oppheve sitt vedtak slik at en plan ikke lenger har rettsvirkninger. Tilsvarende står reguleringsmyndighetene fritt i å endre planen slik at den gis et annet innhold. Eneste begrensning i reguleringsmyndighetenes kompetanse er at vedtaket må være saklig begrunnet i reguleringsmessig hensyn. Dersom kommunen mener at eksisterende reguleringsplan ikke er tilstrekkelig for å ivareta dagens interesser i områder, kan de på eget initiativ endre planen. For endring og oppheving av reguleringsplaner gjelder plan- og bygningsloven § 12-14.

Når det gjelder omsøkte fradeling av et areal på ca 2000 m², kan ikke vi se at dette vil berøre noen regionale eller nasjonale miljøinteresser i området som vi skal ivareta. Vi overlater dermed saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet.

Med hilsen

Geir Gartmann e.f.
seniorrådgiver

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



Aremark kommune
plansjef Morten Ulleberg
rådhuset

1798 AREMARK

Filnavn: s-20010831- Aarbu hyttefelt 3
Gjenpart: Fylkesmannens miljøvernavdeling
Fylkeskonservatoren

Vår ref.: 00/4157
Deres ref.: 01/00439

Dato: 31.08.2001

Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt, Aremark kommune – innsigelse trekkes

Vi har mottatt brev datert 20.08.01, der det anmodes om vår uttalelse til mindre vesentlig reguleringsendring.

Etter at kommunestyret i møte 21.06.01 vedtok reguleringsplanen, kom forslagstiller med endring av planforslaget dagen etter vedtaket. I dette nye forslaget er de fleste hytter endret plassering i terrenget, samtidig som vegsystemet innenfor hyttefeltet er endret. Kommunen anser dette som en mindre vesentlig reguleringsendring.

I forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn hadde vi innsigelse til planforslaget. Det vises til vårt brev datert 16.02.01.

Vi forholder oss til nytt plankart datert 16.08.01 og reguleringsbestemmelser datert 16.05.01.

Ut fra de endringer som er gjort vedr. reguleringsbestemmelsene *trekkes vår innsigelse*.

Som et sterkt faglig råd anmoder vi imidlertid det faste planutvalget om å gjøre følgende endringer / forbedringer av planen i forbindelse med den avsluttende behandling av planen:

- Hytte nr. 33 bør tas ut av planen (eller legges på nordsiden av veien) for å bedre allmennhetens fri ferdsel mot Holvannet. Hytta er etter i siste forslag trukket nærmere sjøen, og vil ligge for tett inntil eksisterende sti / atkomst til Holvannet.
- Eksisterende sti til Holvannet må tegnes inn på plankartet, jfr. vår tidligere uttalelse.
- Rent tegneteknisk bør plankartet forbedres, slik at det blir entydig. Dette gjelder spesielt vegsystemet i hyttefeltet.

Ut over dette har vi ingen flere merknader til saken.

Magnar Tveit

Seksjonssjef plan og miljø

Svein Syversen



AREMARK KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon: 69 19 96 00 Telefax: 69 19 96 01

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

Ragnar Aarbu
1798 Aremark

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbeh</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
01/00439	/L12/	MUL		15.10.01

MELDING OM POLITISK VEDTAK

REGULERINGSPLAN FOR AARBU HYTTEFELT. ENDRING.

Drift- og utviklingsutvalget behandlet i møte 24.09.01 sak 0044/01. Følgende vedtak ble fattet:

Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt datert 16.05.01 endres slik det fremgår av forslag til plankart datert 16.08.01, jf plan- og bygningsloven § 28-1 nr 2.
Enstemmig.

Aremark 15. oktober 2001

Rett utskrift:

Siv Karin Ebeltoft

SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR AARBU HYTTEFELT. ENDRING.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	01/00439	/L12/

Sektor: TEKNISK ETAT

Saksbehandler: MUL

Sak nr.: Utvalg **Møtedato**
0044/01 Drift- og utviklingsutvalget 24.09.01

Rådmannens innstilling:

Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt datert 16.05.01 endres slik det fremgår av forslag til plankart datert 16.08.01, jf plan- og bygningsloven § 28-1 nr 2.

Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 24.09.01, sak nr. 0044/01

Behandling i utvalget:

Vedtak:

Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt datert 16.05.01 endres slik det fremgår av forslag til plankart datert 16.08.01, jf plan- og bygningsloven § 28-1 nr 2.
Enstemmig.

Vedlegg:

- Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt (plankart og reguleringsbestemmelse) datert 16.05.01. (Vedtatt av kommunestyret 21.06.01).
- Plankart datert 16.08.01. (Endringsforslag).
- Brev av 31.08.01 fra Østfold fylkeskommune, regionalavdelingen.

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok 21.06.01, sak 25/01, reguleringsplan for Aarbu hyttefelt datert 16.05.01.

Dagen etter mottok vi en henvendelse fra tiltakshaver (Ragnar Aarbu) om at plasseringen av mange hytter samt framføringen av internveien i feltet var ønsket endret i forhold til vedtatte plankart av 16.05.01. Plankartet viste ikke den lokaliseringen/merkingen man hadde gjort av mange tomter i terrenget, og man hadde funnet fram til en mer hensiktsmessig vegtrasé.

Tiltakshaver la senere fram et forslag til plankart datert 16.08.01. Endringen som ønskes, fremstår om en jamfører dette med vedtatt plankart datert 16.05.01. (2 VEDLEGG).

Vi hadde befart området grundig, og mente at de aktuelle endringene i dette skoglandskapet ikke ville berøre interessene til naboer, allmennheten eller fagmyndighetene. Vi anså derfor endringene for å være

såkalt *mindre vesentlige*. Myndigheten til å vedta mindre vesentlig endring av reguleringsplan ligger til drift- og utviklingsutvalget (det faste utvalget for plansaker etter plan- og bygningsloven).

I tråd med saksbehandlingsreglene for mindre vesentlig endring av reguleringsplan (PBL § 28-1 jf § 27-1), ble saken 20.08.01 sendt fylkeskommunen og følgende berørte statlige myndigheter til uttalelse:

- Østfold fylkeskommune fylkeskonservatoren
- Fylkesmannen i Østfold miljøvernavdelingen

Fylkeskonservatoren og miljøvernavdelingen har ingen merknad. Fylkeskommunen har merknader.
(VEDLEGG)

Vurdering:

Fylkeskommunens merknader er i det vesentlige de samme som de tidligere har gitt, og som ble vurdert og lagt til grunn ved kommunestyrets vedtak av reguleringsplanen i sak 25/01. I forhold til foreliggende sak om endring av vedtatt plan, tilføres med andre ord ikke vesentlig ny informasjon.

De aktuelle endringene vil i dette skoglandskapet ikke berøre interessene til naboer, allmennheten eller sektormyndighetene. Vi anser derfor endringene for å være mindre vesentlige. Reguleringsplanen bør endres.

Tegnforklaring

Plan- og bygningsloven §25, reguleringsformål:

Linjesymboler:


nr 1. Byggeområder:

 Fritidsbebyggelse.


nr 6. Spesialområder:

 Privat veg

 planens begrensning

 grense reguleringsformål

1 - 33

 punktfester for nye fritidsboliger

 eksisterende fritidsboliger

Kartgrunnlag: Økonomisk kartverk målestokk 1:5000. Forstørret med 200% på kopimaskin

Kartmålestokk: 1:2500. 1 cm = 25 m

Ekvidistanse: 5 m

REGULERINGSPLAN FOR AARBU HYTTEFELT

Forslag av 16.08.01

Saksbehandling og vedtak: ...påtegnes når fullført

*Vedtatt av kommunestyret 26.06.01 i sak 25/01
Endret av drifts- og utviklingsutvalget 24.09.01 i sak 44/01
Morten Ulberg*

