



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 16.02.2017 kl. 1800

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr. Tittel

- | | |
|------|--|
| 4/17 | SØKAND OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR.23 BNR.7 KOPPERØD GÅRD |
| 5/17 | SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR LILLEBYÅSEN FOR OPPFØRING AV GARASJE GNR.23 BNR.133 - LILLEBYÅSEN 5. |
| 6/17 | SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILBYGG AV FRITIDSBOLIG. GNR 71 BNR 32 - ØYMARKSJØEN |
| 7/17 | SØKNAD OM DISPENSASJON, RIVING OG OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG GNR.42 BNR.1 FNR.13 - ØSTENSVIG |

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

Aremark, 09.02.2017
Harald Sørli (sign.)

DELEGERTE VEDTAK

Utvalg: Drift og utvikling 16.02.2017

- 16/573 29.12.2016 DS 69/16 VPMT//FLI GNR 57/1/15
Jan Levi Andersen
TILLATELSE FOR TILBYGG AV FRITIDSBOLIG. GNR 57 BNR 1 FNR 15 -
SKODSBERGÅSEN HYTTEFELT.
- 16/582 03.01.2017 DS 1/17 VPMT//FLI GNR 7/4/6
Sverre Torp
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG PÅ FRITIDSBOLIG. GNR.7
BNR.4 FNR.6 - FANGEBUKTA.
- 16/580 03.01.2017 DS 2/17 VPMT//FLI GNR 60/1/59
John Lintho
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG PÅ FRITIDSBOLIG. GNR.60
BNR.1 FNR.59 - TANGENÅSEN
- 16/570 24.01.2017 DS 3/17 VPMT//FLI GNR 47/12
Byggmester Bjørnar Østensvig
TILLATELSE FOR BRUKSENDRING AV BOLIG TIL NY BOENHET I 2
ETG. GNR 47 BNR 12 - KVISLER SKOLE
- 16/444 30.01.2017 DS 5/17 VPMT//MAB GNR 48/11
Trond Holta
TILLATELSE FOR TILKNYTNING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT
GNR 48 BNR 11 BERGÅS - NY UTVENDIG STIKKLEDNING

SØKAND OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR.23 BNR.7 KOPPERØD GÅRD

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/496	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
4/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.02.2017

Rådmannens innstilling:

I medhold av lov om jord (jordloven) og lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og matrikkelloven, gis det tillatelse til å fradele omsøkte parsell, merket på kart fra eiendommen Kopperød, G.nr/B.nr: 23/7. Omsøkte parsell er på inntil 5 daa. Fradelte parsell skal benyttes som tilleggsareal til G.nr/B.nr: 23/49, det settes som vilkår at arealet sammenføres med denne eiendommen.

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

Saksopplysninger:

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

Per Ola Haartveit søker om fradeling av parsell fra eiendommen Kopperød gård, G.nr/B.nr: 23/7. Eiendommen består ihht jordregisteret fra skog- og landskap av totalt 1165 daa. Dette fordeler seg slik: 160 daa dyrket mark, 995 daa skog og utmark og 10 daa klassifisert som annet areal. Omsøkte parsell er på inntil 5 daa, denne ønskes fradelt som tilleggsareal til G.nr/B.nr: 23/49. Søker skriver i sin søknad til kommunen at eier av 23/49, som er en villaeiendom, ønsker en større tomt enn dagens tomt på 1,7 daa. Søker har på forespørsel fra eier av 23/49 sagt seg villing til å søke om å dele fra inntil 5 daa og selge dette som tilleggsareal til 23/49. Arealet som ønskes fradelt består av blandingsskog mellom løv og bartrær. Arealet ligger naturlig inntil G.nr/B.nr: 23/49, som en forlengelse av denne.

Omsøkte areal er befart av Aremark kommune v/Ole T. Eide, hjemmelshaver var med på befaringen.

Tiltaket er nabovarslet, det er foreliggende ingen merknader.

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

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Formuleringen driftsmessig god løsning er hentet fra jordlovens § 1, og omfatter det samme i jordlovens § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på

en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

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

Omsøkte areal har liten betydning for landbruksdriften på Kopperød.

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 tomte ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

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

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

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

Planstatus:

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

Adkomst:

Det blir ingen endring i forhold til dagens adkomst.

Vann og avløp:

Det omsøkte arealet skal brukes som tilleggsareal og berører ikke vann og avløpssystem. En fradeling medfører heller ingen økonomiske, estetiske/miljømessige konsekvenser i forhold til vurderingen etter plan- og bygningsloven.

Konklusjon:

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

Vedlegg:

- Søknad om deling av grunneiendom.
- Kart.
- Nabovarsel.

Per Ola Haartveit
Kopperød gård
1798 Aremark

Aremark kommune
Her

AREMARK KOMMUNE	2016
VPMT	OTE
23/7	
16/496	2

Kopperød 01.11.2016

SØKNAD OM FRADELING AV TOMT TIL NABOEIENDOM Saksnummer 16496

Undertegnede er eier av Kopperød gård, gnr 23, bnr 7, i Aremark.

En av naboeiendommene, gnr. 23, bnr. 49, eies av Steinar Gjersengen og hans sønn, Magnar Gjersengen.

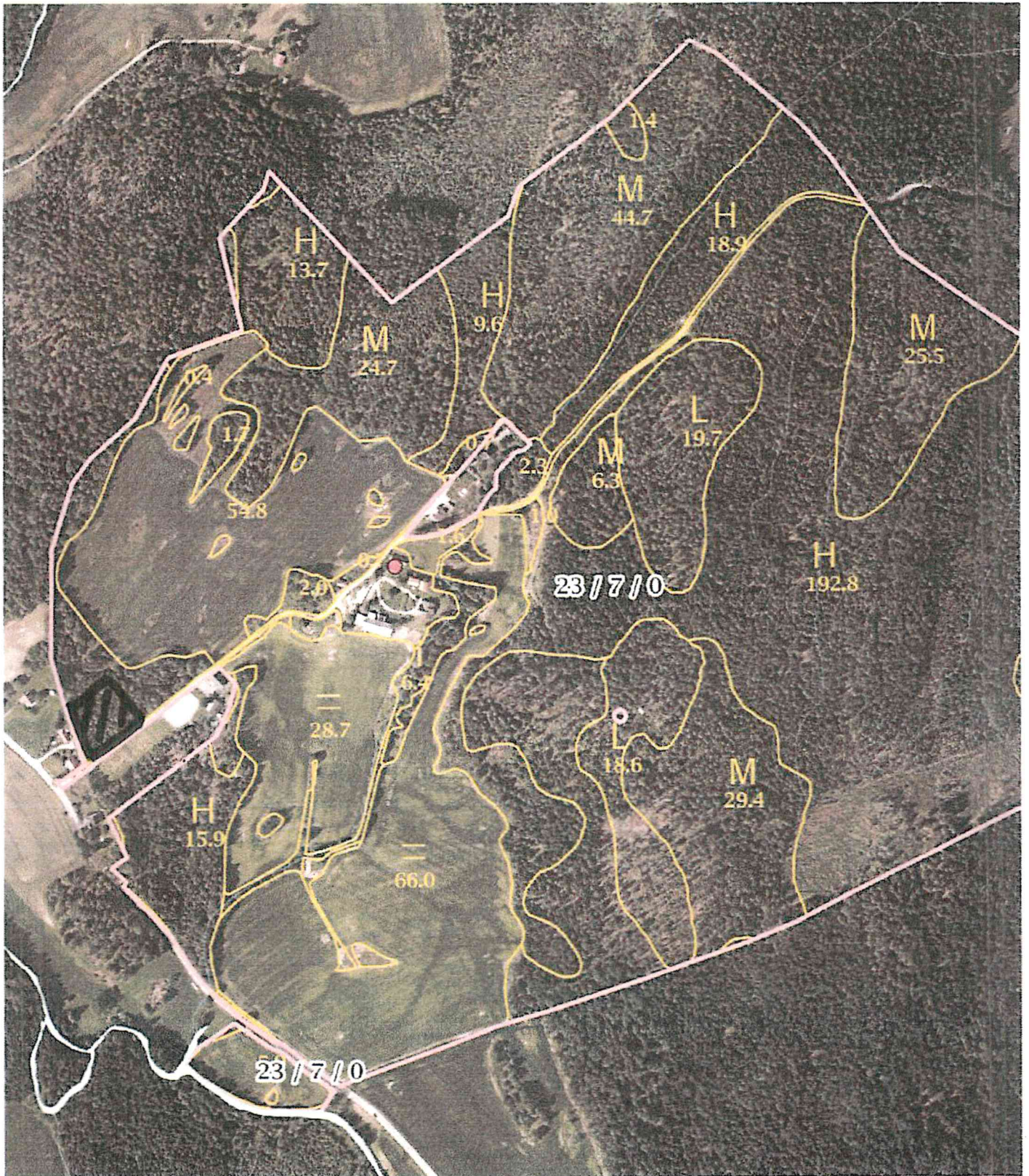
Magnar Gjersengen m. fam. har vurdert å flytte fra Halden til eiendommen i Aremark. Eiendommen består i dag av enebolig, redskapshus og en liten hage og utgjør 1,7 da. Motivasjonen for flytting til Aremark vil øke betraktelig dersom eiendommen kan utvides noe.

På forespørsel har jeg sagt meg villig til å tilby dem noe tilleggsareal.

Aktuelt areal som er tenkt solgt utgjør maksimalt 5 da.

Undertegnede søker med dette om at slik fradeling godkjennes.


Per Ola Haartveit



Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 23.08.2016

GÅRDSKART 0118-23/7
 Tilknyttede grunneiendommer:
 27/9 - 23/11 - 23/7



NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI

**Markslag (AR5) 13 klasser
 TEGNFORKLARING**

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog av særst hög bonitet
- Skog av hög bonitet
- Skog av middels bonitet
- Skog av lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Myr
- Åpen jorddekt fastmark
- Åpen grunnlendt fastmark
- Bebyggd, samf, vann, bre
- Ikke klassifisert
- Sum:**

AREALTALL (DEKAR)

Fulldyrka jord	157.2	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	2.3	159.5
Skog av særst hög bonitet	0.0	
Skog av hög bonitet	309.6	
Skog av middels bonitet	277.1	
Skog av lav bonitet	360.4	
Uproduktiv skog	15.8	962.9
Myr	27.2	
Åpen jorddekt fastmark	4.5	
Åpen grunnlendt fastmark	0.8	32.5
Bebyggd, samf, vann, bre	10.4	
Ikke klassifisert	0.0	10.4
Sum:	1165.3	1165.3

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser



0 20 40 60m

Målestokk 1 : 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.02.2017

GÅRDSKART 0118-23/7
Tilknyttede grunneiendommer:
23/11 - 23/7 - 27/9



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av sær s høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

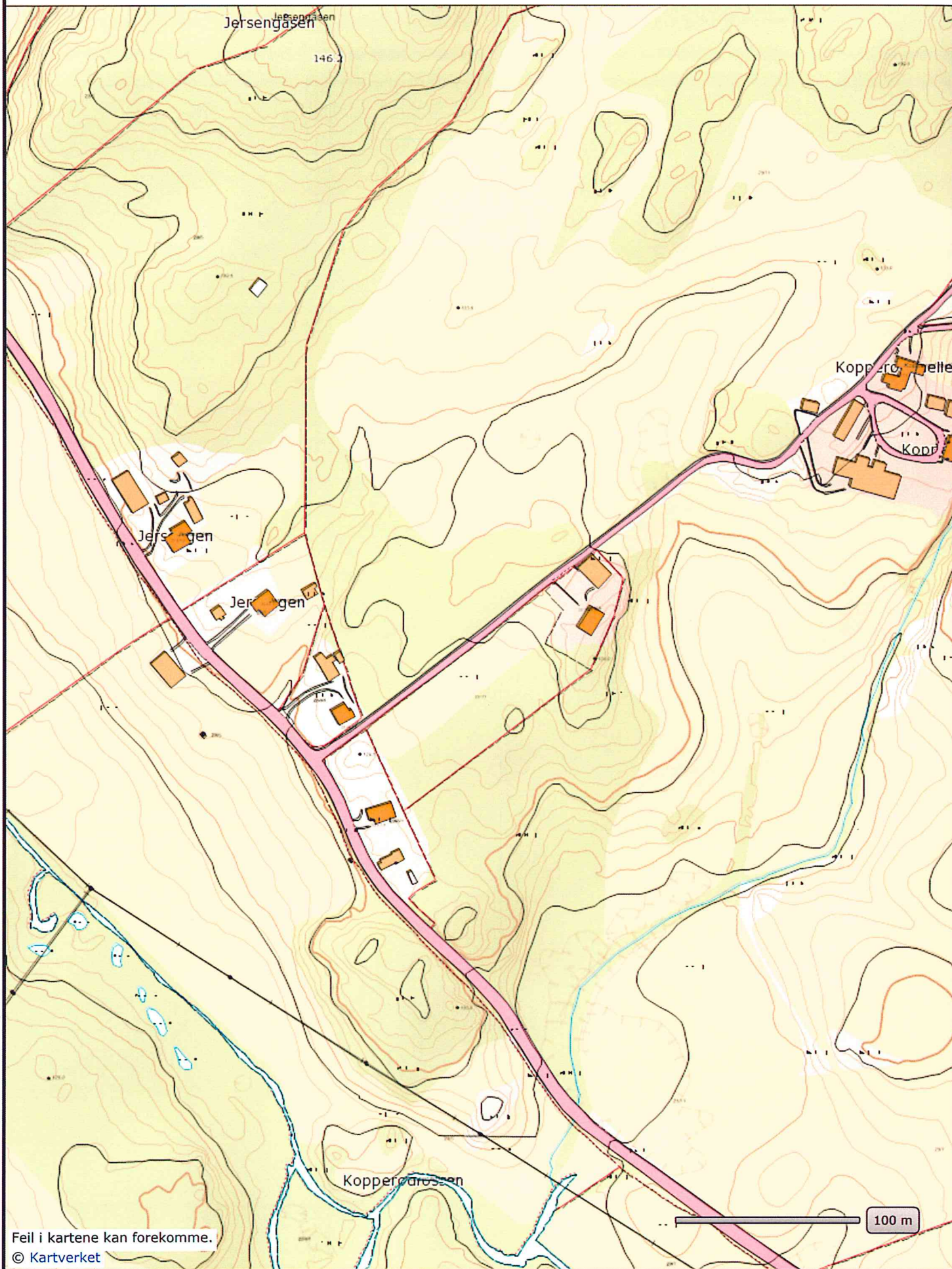
AREALTALL (DEKAR)

148.5	
7.8	
2.3	158.6
0.0	
309.5	
277.1	
360.4	
17.2	964.2
27.2	
3.5	
1.0	31.7
10.7	
0.0	10.7
1165.2	1165.2

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
23	7			KOPPERØD GÅRD	1798 AREMARK
Eier/fester			Kommune		
PEROLA HAARTVEIT			AREMARK		

Det varsles herved om					
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -	

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	Vedlegg nr. Q -
KARSLIET GJELDER FRADELING AV EIENDOM. STEINARZ/MAGNAR GJERSENGEN GJIS MULIGHET FOR KJØP AV INNTIL 5 DA SE VEDLAGTE SKISSE	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
PEROLA HAARTVEIT	p.haartveit@online.no	95085993	
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn	Postadresse		
PEROLA HAARTVEIT	KOPPERØD GÅRD		
Postnr. Poststed	E-post		
1798 AREMARK	p.haartveit@online.no		

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke re/ovant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg KARTSKISSE	Q		<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Kopperød	24.11.16	Perola Haartveit
		Gjentas med blokkbokstaver PEROLA HAARTVEIT

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med soknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	23 7						AREMARK
Adresse					Postnr.	Poststed	
KOPPERØD GARD					1798	AREMARK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
23	158			MERETE D. STANGEBYE			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
KOPPERØD				KOPPERØD			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
1798		AREMARK		1798		AREMARK	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		14/11-16	Merete D. Stangebye	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		14/11-16	Merete D. Stangebye

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
23	6			KJELL GJERSENKEN			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
GJERSENKEN				GJERSENKEN			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
1798		AREMARK		1798		AREMARK	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		24/11-16	Kjell Gjersengen	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		24/11-16	Kjell Gjersengen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
23	6	1		KJELL GJERSENKEN			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
GJERSENKEN				GJERSEUGEN			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
1798		AREMARK		1798		AREMARK	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		24/11-16	Kjell Gjersengen	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		24/11-16	Kjell Gjersengen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR LILLEBYÅSEN
FOR OPPFØRING AV GARASJE GNR.23 BNR.133 - LILLEBYÅSEN 5.**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	17/26	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
5/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.02.2017

Rådmannens innstilling:

- Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Lillebyåsen 1977, for oppføring av ny garasje på 50 m² i Lillebyåsen 5 gnr 23 bnr 133, dvs for en tomteutnytting på ca 20 % istedet for 15 % som reguleringsplanen tillater.
- Tiltak behandles videre delegert og ihht gjeldende saksbehandlingsforskrift. Det bør være biloppstillingsplass på minst 5 m for bil foran garasjeporten.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 15.01.2017 med vedlegg, tegninger og kart.
Reguleringsbestemmelser for Lillebyåsen fra 1977.

Sammendrag:

Tiltaket omfatter oppføring av ny garasje ved bolighus i regulert område ved Fosby. Tiltaket er pga tillatt tomteutnytting avhengig av dispensasjon. Mottatt dispensasjonssøknad for å overskride tillatt % grunnflate fremmes for Drift- og utviklingsutvalget med forslag om at det gis dispensasjon så det kan oppføres en ny garasje på 50 m².

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 23 bnr 133 – Lillebyåsen 5.
Tiltakshaver: Dag Halsen, 1798 Aremark.

Søknad om dispensasjon mottatt 17.01.2016 omfatter ny garasje på 50 m² ved bolighus, dvs dette for å overskride tillatt grunnflate i forhold til netto tomteareal med 10 % BYA, dvs 25 % istedet for 15 %.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Lillebyåsen 1977 og bestemmelsen tillater 15 % tomteutnytting. Bygningens grunnflate kan ikke overstige 15 % av netto tomteareal.

Bebyggelsen skal være i 1 etasje og ha en harmonisk utførelse

Dispensasjonssøknad:

Søknad om dispensasjon datert 15.01.2017 oppgir at det søkes om dispensasjon fra reglene i Lillebyåsen som sier at bygningens totale grunnflate ikke må overstige 15 % av tomtens nettoareal. Bolighuset sies å være på 150 kvm, og tomten 1122,3 kvm.

Det er fra før 1 carport for bil, men de trenger garasje plass for en fremtidig bil i tillegg trengs mer lagringsplass for sommer/vinter utstyr. Fruen i huset har MS og problemer med å hente bringe utstyr som til nå lagres i husets krypkjeller. Søknaden er vedlagt nabovarsel og tegninger av ny garasje.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Ihht sak §4-1 er følgende bygg unntatt søknad til kommunen:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

Ved gitt dispensasjon så det i forhold til tomteutnyttingen kan oppføres og det er innenfor det som er unntatt søknad ihht sak § 4-1, kan ny garasje oppføres.

Det må meldes inn til kommunen skriftlig med vedlagt situasjonskart som viser plassering, når nybygget er oppført for innlegging i kart matrikkel.

Vurdering av dispensasjon:

Reguleringsplanen er fra 1977 og kommunedelplan for Fosby fra 2014 har tillatt tomteutnytting på 25 %, og nybygget fører ikke til at dette overskrides. Det anses generelt å være ett øket behov for garasje plass ved bolig, mange i dag har to biler.

Ny garasje vil gi bedre forhold for beboer som har MS, dvs det er helsemessige årsaker for dispensasjon. Lagring i krypkjeller opphører etter ny garasje er oppført.

Ifølge kommunens beregninger vil tomteutnyttingen bli lavere enn det som er omsøkt, dvs ca 20 %, og dette blir ikke uforholdsmessig høyt, 25 % er vanlig i mange reguleringsplaner.

Ett bolighus på 182 m² med tomt på 1122 m², har en utnytting på 0,16 eller 16 %, dvs det som er tillatt overskrides allerede. 50 m² utgjør på 1122 m² stor tomt ca 4,5 %.

I forhold til § 19 i plan og bygningsloven anses det i dette tilfelle at kravene for å kunne gi dispensasjon er tilstede i dette tilfelle. En garasje på 50 m² ved bolig er en akseptert og nødvendig bygning i alle områder med boligbebyggelse.

Konklusjon:

Det kan ihht § 19 i plan- og bygningsloven gis dispensasjon fra regulert tomteutnytting, eldre reguleringsplan og helsemessige årsaker, anses å føre til at lovens krav blir etterfulgt.

Til: dbhals@online.no
Fra: Dag Halsen <dbhals@online.no>
Emne: Fwd:
Tid: 15. jan. 2017, 18.32

AREMARK KOMMUNE	
VPHT	FLI
17 JAN 2017	
Ark.kontroll	23/133
Ark.kontroll	
Saknr.	17/26
Kopi	1

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Dag Halsen <dbhals@online.no>
Dato: 15. januar 2017 kl. 17.19.03 CET
Til: "dbhals@online.no" <dbhals@online.no>

Dag Halsen
Lillebyåsen 5
1798 Aremark

Aremark kommune
V/Planutvalget
1798 Aremark

SØKNAD OM DISPENSASJON OM GARASJEBYGGING

Søker om dispensasjon fra Aremark kommunes regler for Lillebyåsen, om at bygningens totale grunnflate ikke må overstige 15% av tomtens nettoareal. Søker om dispensasjon opp til 25% for å sette opp en garasje på 49,9 m² og under 4 meter mønehøyde.

Vi har et hus på 1 flate, da blir grunnflaten fhv. stor på ca. 150m². Tomten er på 1122,3 m².

Har fra før carport for 1 bil, men trenger garasjeplass for en fremtidig bil til. I tillegg trengs det mer lagringsplass for hhv. sommer/vinterutstyr. Fruen i huset har MS og har problemer med å hente/bringe utstyr som til nå lagres i huset krypkjeller.

Sender også ved garasjetegninger, blankett 5156 (nabovarsel) og situasjonskart.

Mvh

Dag Halsen
Tina Skrøvseth

Dag Halsen
Tina Skrøvseth

Vedlegg nr.
C -



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
23	133			LILLEBYÅSEN 5	1798 AREMARK
Eier/ teier				Kommune	
DAG HALSEN/TINA SKRØVSETH				AREMARK	

Det varsles herved om					
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet		

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19				
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		
REGULERINGSPLAN FOR LILLEBYÅSEN I AREMARK KOMMUNE		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
DISPENSASJON FRA KOMMUNENS REGLER OM IKKE Å OVERSTIGE 15% BYGNINGSGRUNNFLATE PÅ TOMTA. SØKER OM DISP TIL Å BYGGE OPP TIL 25% BYGNINGSMASSE PÅ TOMTA.
Vedlegg nr. Q - 1

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Postnr. Poststed	E-post

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
AREMARK	26.8.16	DAG B. HALSEN Tina Skråvseth
		Gjentes med blokkbokstaver
		DAG B. HALSEN TINA SKRØVSETH

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	23 133				5		AREMARK
Adresse				Postnr.	Poststed		
LILLEBYÅSEN 5				1798	AREMARK		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	124			ROY OOKKE / RITA OOKKE			
Adresse				Adresse			
Lillebyåsen 11				Lillebyåsen 11			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	AREMARK			1798	AREMARK		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	19.07.16	Roy Ookke		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	19.07.16	Roy Ookke	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	136			Kim-Michael Ommund			
Adresse				Adresse			
Lillebyåsen 3.				Lillebyåsen 3			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	AREMARK			1798	AREMARK		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	20/7-16	Kim-Michael Ommund		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	20/7-16	Kim-Michael Ommund	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	150			Pål Rolf Buttingsrud			
Adresse				Adresse			
Lillebyåsen 7				Lillebyåsen 7			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	AREMARK			1798	AREMARK		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	14/9-16	Pål Buttingsrud		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	14/9-16	Pål Buttingsrud	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	127			Reindhild Fosser			
Adresse				Adresse			
Lillebyåsen 1				Lillebyåsen 1			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	AREMARK			1798	AREMARK		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	10/10.16	Reindhild Fosser		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	10/10.16	Reindhild Fosser	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	127						
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. 



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: (EPSG:0)

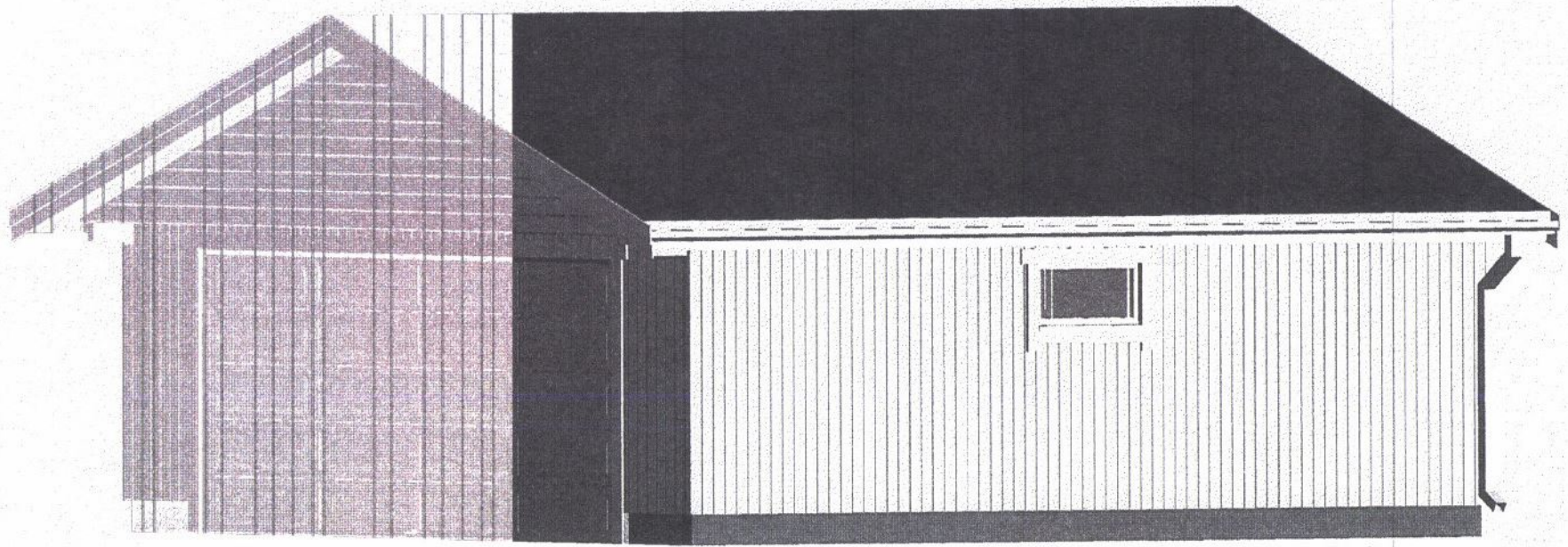
Dato: 2016.07.12
 Utgitt: BS

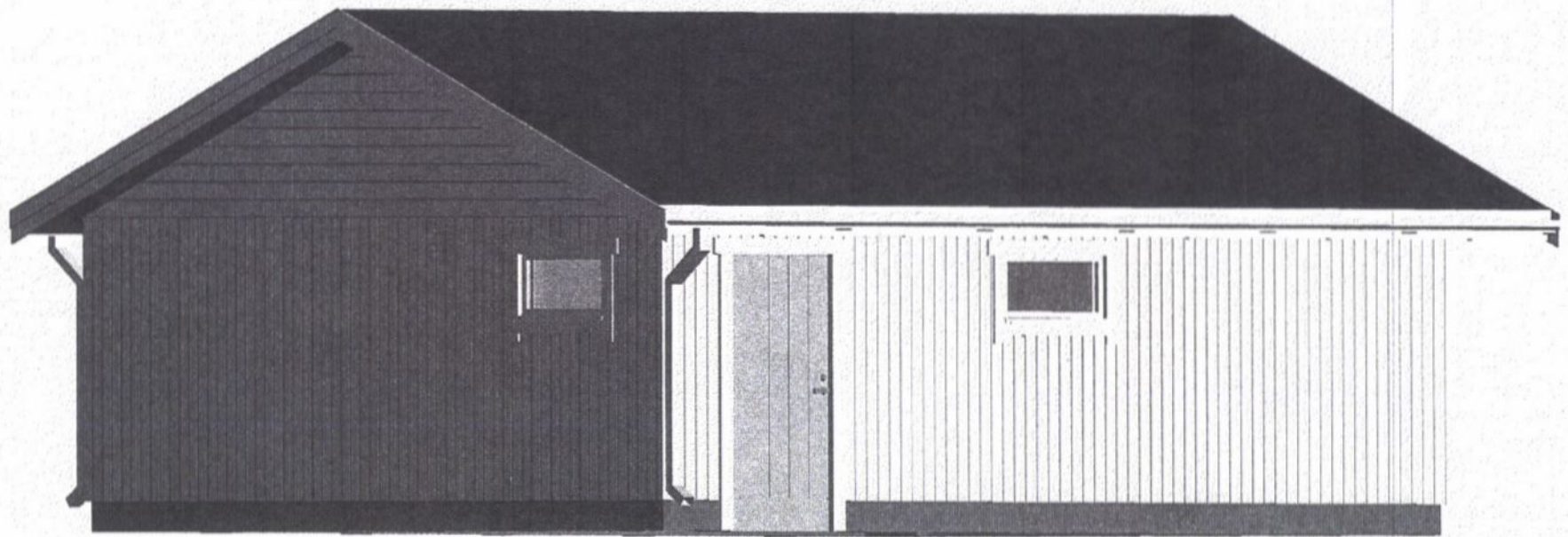
Aremark Kommune
 Næring og Teknikk
 Gnr 23 bnr 133

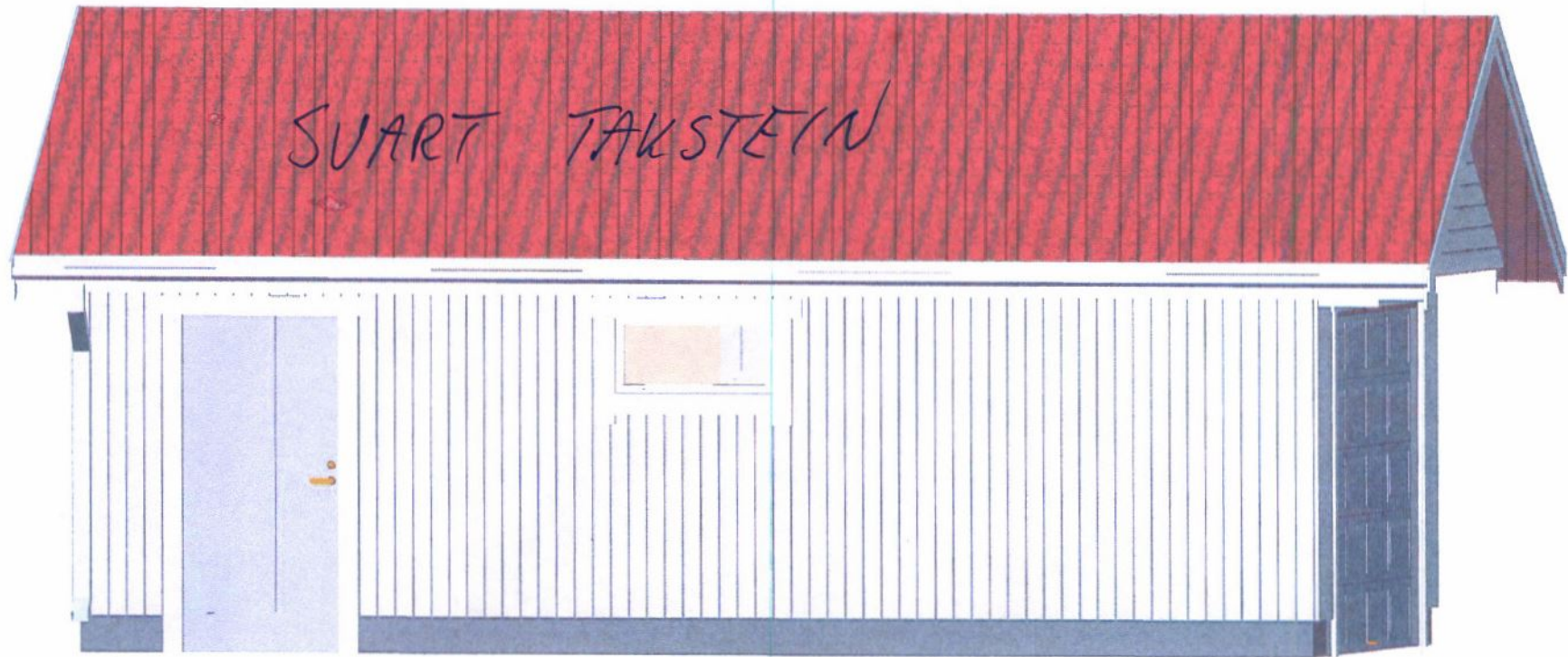
Situasjonskart

N

Målestokk
 1:500







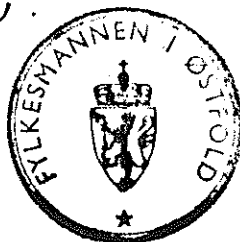
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR LILLEBYÅSEN I AREMARK KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. I området kan oppføres bolighus i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. På en del tomter kan det av hensyn til kloakkeringen ikke legges "våte" rom i underetasjen.
- § 3. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal.
- § 4. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- § 5. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger som utgjør en naturlig gruppe får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Innhegning bør fortrinnsvis utføres som hekk.
- § 7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- § 8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Aremark kommune.

Stadfestet:

8. august 1977.

[Handwritten signature]



SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILBYGG AV FRITIDSBOLIG. GNR 71 BNR 32 - ØYMARKSJØEN

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/574	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
6/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.02.2017

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon avsås med hjemmel i § 19 i Plan og bygningsloven.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 19.01.2017.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett med tegninger, kart og nabovarsel.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter tilbygg på fritidsbolig med Øymarksjøen. Bygningen befinner i 100 m sonen langs Kilesjøen sør for Fossebekkbrua.

Tilbygget omfatter å utvide bygningen 2,5 m mot nord. Hytta i dag er ca 7,5 m lang og bredden inkludert tilbygg i bakkant ca 6,65 m. Nordveggen er i dag 5,15 m bred.

Det befinner seg to frittliggende bygninger på eiendommen i tillegg til hytta, ett stabbur og ett eldre uthus. De to uthusbygg er til sammen på ca 20 kvm.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er LNF sone og 100 m sone langs Haldenvassdraget. Tilbygg på fritidsboliger er ikke tillatt og det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet for oppføring av nytt tilbygg.

Søknad om dispensasjon 19.01.2017 fra Jim Pettersen sier at det ønskes å utvide fritidsboligen med to ekstra soverom og ett inngangsparti, tilsammen utvides lengden med 2,5 m.

Stor familie med to barn er begrunnelsen i søknaden, ett soverom er for lite. De begrenser tilbygget så hytta blir på 62 kvm. Hytta får da en størrelse mer like de andre hyttene i området.

Tilbygget blir ikke mot sjøen, og hytte vil ha en avdempet farge. Tilbygget gir ingen nye terrenginngrep. Andre hytter i område befinner seg vesentlig nærmer sjøen.

Tiltaket anses ikke å medføre negative konsekvenser.
Fritidsboligen etter evt tilbygg blir på 66,5 m², dette etter korrigeringer av tiltakshaver.

Søknaden er ikke sendt på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen eller til Østfold Fylkeskommune.

Ved forslag om å gis dispensasjon må saken sendes på høring før videre behandling.

Vurdering:

Innholdet i dispensasjonssøknaden omfatter forhold som er relativt vanlige og kan være gjeldende for de fleste hytter langs Haldenvassdraget.

Plassering av hytte og tilbygg i forhold til vannet og eksisterende bebyggelse anses ikke å være tilstrekkelig for at det kan gis dispensasjon.

Søknad om dispensasjon avsås med hjemmel i Plan og bygningslovens § 19. Ved en dispensasjon anses hensynet med byggeforbudet å bli vesentlig tilsidesatt.

Askim 19.1.2017

Aremark kommune

Rådhuset

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saks. nr. PLI
19 JAN 2017	
Ark.kode P	71/32
Ark.kode S	
Sak.nr.	16/574 3
Kopi	

Vedr. søknad om dispensasjon .

Undertegnede har ervervet fritidsbolig med adresse Øymarksjøen i Aremark kommune med GBNR 71/32.

Søknaden om dispensasjon omhandler ønske om å utvide fritidsboligen med to ekstra soverom og et inngangsparti. Til sammen vil hytta utvides i lengden med ca. 2,5 meter. Familien består av to voksne og to barn og jeg anser dette som både ønskelig og nødvendig for et fullverdig familieliv med akseptabel plass til overnatting. Eksisterende størrelse og planløsning med kun ett soverom finner vi er for lite. Selv om det er mulig å utvide hytta til et maksimalt areal på 95 m², vil vi kun nøye oss med å utvide til 62 m². Hytta vil for oss dermed være fullt akseptabel hva gjelder brukervennlighet. I tillegg vil vår hytte nå bli mer lik de øvrige hyttene på stedet i forhold til størrelse.

Hytta med ønsket påbygning vil dermed ikke medføre at boligen overstiger grensen for tillatt bruksareal på 95 m².

Tiltaket vil tilpasses eksisterende bygning og vil ikke medføre at det på noen punkt vil komme nærmere sjøen. Fargevalg ved utvendig behandling av tilbygget vil også bli holdt i en avdempet farge som ikke vil stikke seg ut i terrenget. I tillegg vil tiltaket ikke medføre nye inngrep i terrenget da det vil bli bygget over deler av eksisterende gårdsplass.

Området er kun tilgjengelig for hyttene på stedet gjennom en bomvei. Pr. i dag er det ca. 5-6 hytter som har adgang gjennom bomveien. Beliggenheten er langs med kilen hvor det er sparsomt med båttrafikk. Hytta ligger diskret plassert og er kun synlig fra sjøen hvor man kun kan se at hytta med omsøkt påbygg blir 2,5 meter bredere.

Tilsendt nabovarsel til aktuelle nabohytter har ikke avstedkommet noen reaksjoner på tiltaket.

For ordens skyld finner tillater jeg meg å nevne at hytta på naboeiendommen nord for vår er plassert vesentlig nærmere sjøen.

Tiltaket vil etter min oppfatning ikke medføre noen negative konsekvenser.

Jeg håper på en rask og positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

Jim Pettersen

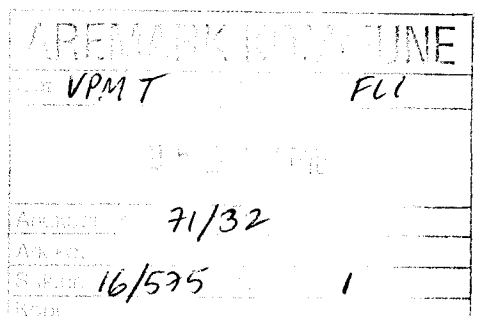
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? Ja Nei
 Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? Ja Nei
 Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd
 Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).
 Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja Nei
 Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder										
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune			
	71	32					Aremark			
	Adresse				Postnr.	Poststed				
	Øymarksjøen				1798	Aremark				
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3									
	<input checked="" type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m ²		<input type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)		
	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2								
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)								
	<input type="checkbox"/>	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet								
	<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1								
	<input type="checkbox"/>	Oppretting/endring av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/>	Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/>	Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/>	Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/>	Arealoverføring
	<input type="checkbox"/>	Annet:								
	Planlagt bruk/formål			Beskriv						
				Påbygg ca. 30 m2 som skal inneholde to små soverom og gang						

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan		<input type="checkbox"/>
	Navn på plan						
	Kommentar: LNF						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
				42 m2	29 m2	71 m2	1067 m2
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						
							

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr.	Q -
	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr.	Q -
Avstand	Minste avstand til nabogrense	<input type="text"/>	m
	Minste avstand til annen bygning	<input type="text"/>	m
	Minste avstand til midten av vei	<input type="text"/>	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	

Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkeløst.		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*	* Beskriv
	Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Jim Pettersen	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 93208175
Adresse Fredheimveien 15	Postnr. 1807	Poststed Askim
Dato 22/11-16	Underskrift Jim Pettersen	E-post
Gjentas med blokkbokstaver Jim Pettersen	Eventuelt organisasjonsnr.	

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	71	32					Aremark
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Øymarksjøen				1798	Aremark	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
71	5			Tor Bergsland			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
				Søndre Grinstad vei 50			Denne del klistres på kvittering RA 0232 2911 4NO
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		
1890		Rakkestad					
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
71	22			Hans Gunnar Spilde			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
				Myragata 3			Denne del klistres på kvittering RA 0232 2907 4NO
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		
1890		Rakkestad					
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
118	71			Jon Pagander			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
				Moreneveien 40			Denne del klistres på kvittering RA 0232 2910 5NO
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1605		Fredrikstad					
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3 stk

Sign. Anna Sævi

Dato 21/10-16

Vedlegg nr.
C -



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
71	32			Øymarksjøen	1798	Aremark
Eier/fester				Kommune		
Jim Pettersen				Aremark		

Det varsles herved om							
<input type="checkbox"/>	Nybygg	<input type="checkbox"/>	Anlegg	<input type="checkbox"/>	Endring av fasade	<input type="checkbox"/>	Riving
<input checked="" type="checkbox"/>	Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame	<input type="checkbox"/>	Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/>	Bruksendring
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg			<input type="checkbox"/>	Antennesystem	<input type="checkbox"/>	Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
<input type="checkbox"/> Annet							
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19							
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/>	Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/>	Arealplaner	<input type="checkbox"/>	Vegloven
Vedlegg nr. B -							

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan
		<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		

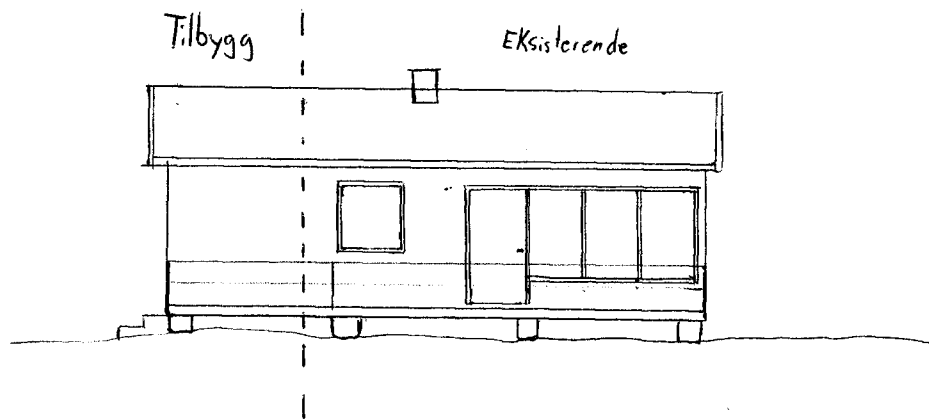
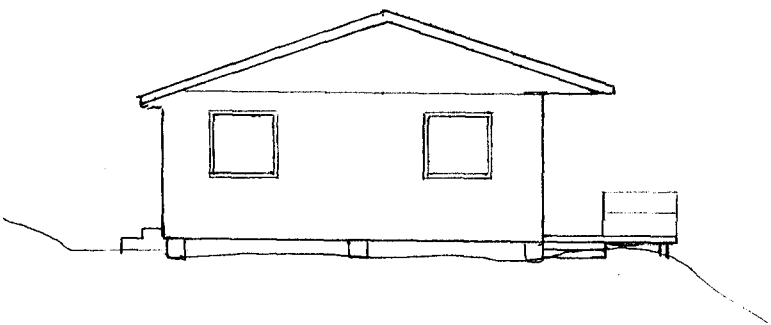
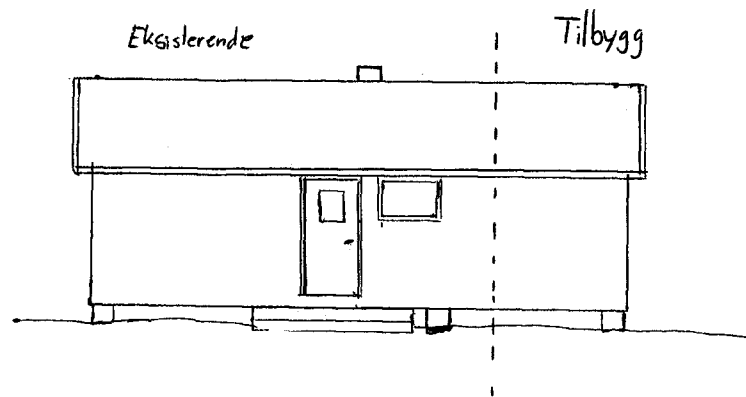
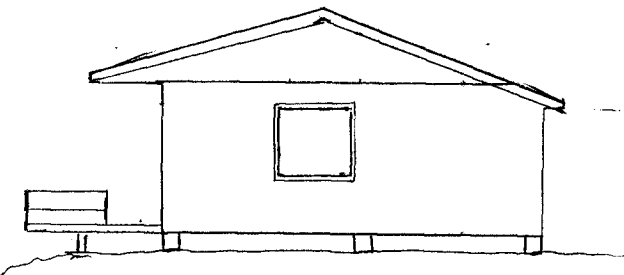
Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Påbygg ca. 30 m2 som skal inneholde to små soverom og gang
Vedlegg nr. Q -

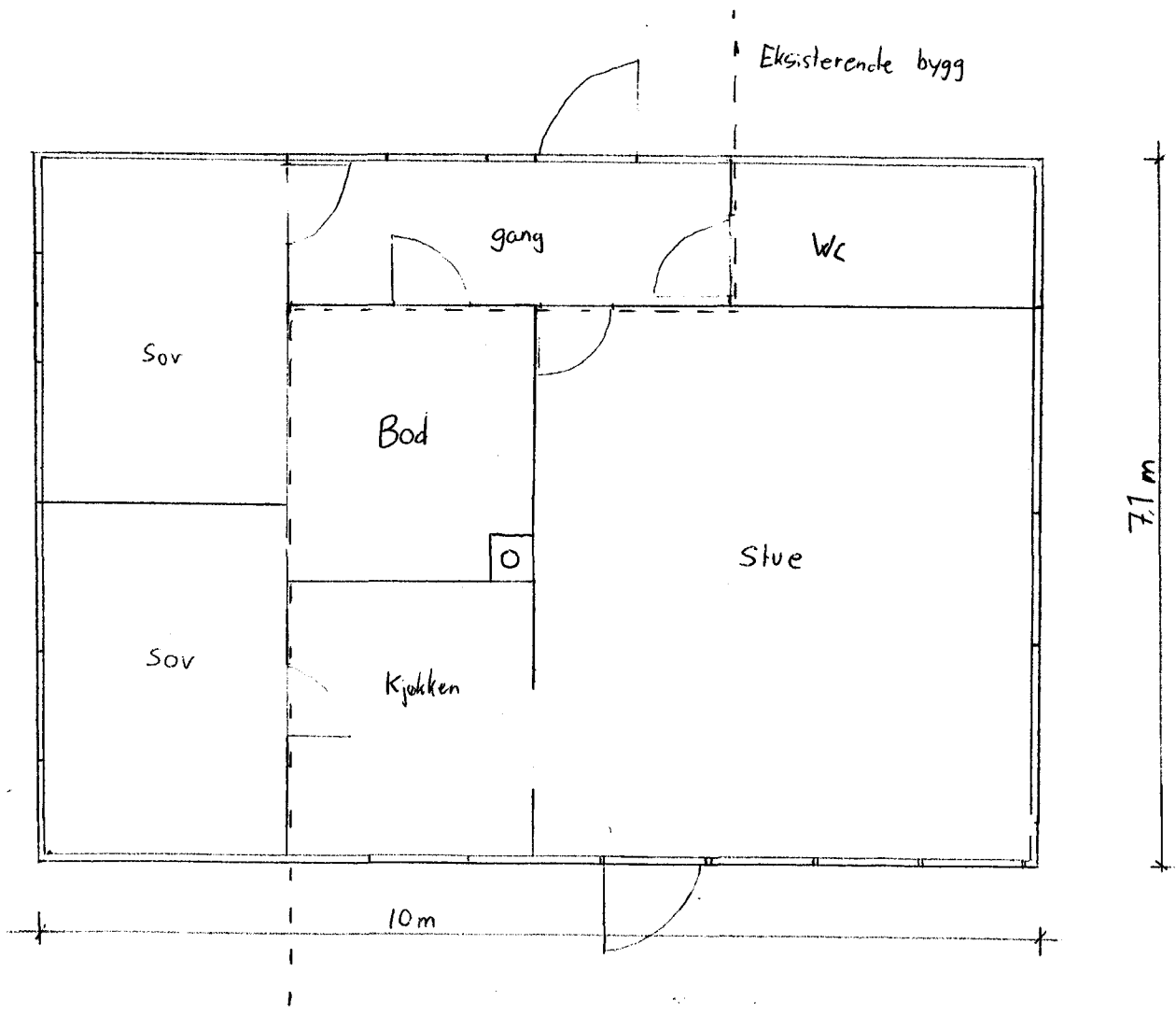
Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Jim Pettersen			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Jim Pettersen	jim.pettersen@norgeshus.no		93208175
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.	
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Jim Pettersen	Fredheimveien 15
Postnr. Poststed	E-post
1807 Askim	jim.pettersen@norgeshus.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	–	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	–	<input type="checkbox"/>

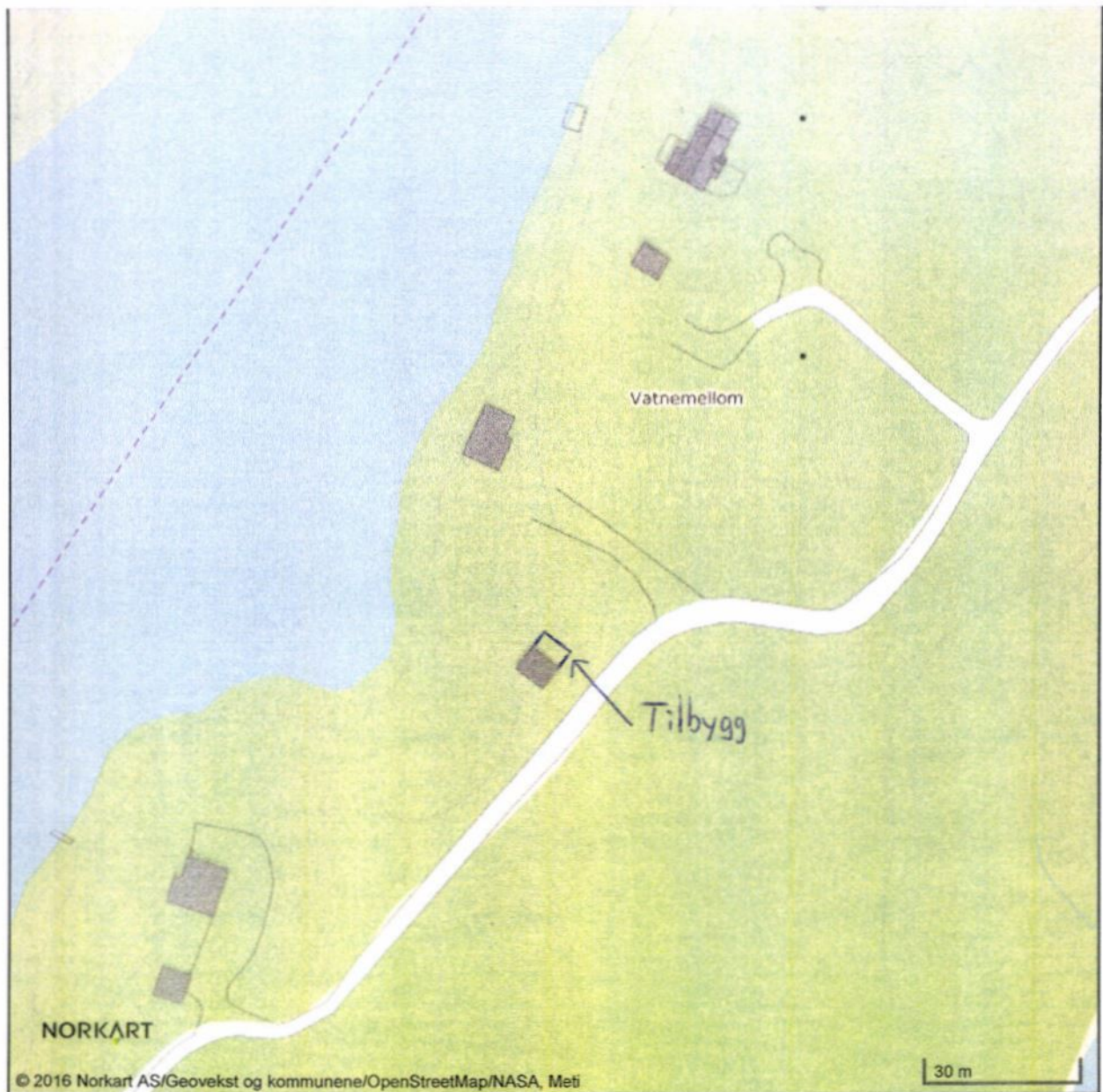
Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Askim	22/11-16	Jim Pettersen
		Gjettas med blokkbokstaver
		JIM PETERSEN







Aremark kommune



**SØKNAD OM DISPENSASJON, RIVING OG OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG
GNR.42 BNR.1 FNR.13 - ØSTENSVIG**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/585	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
2/17	Drift- og utviklingsutvalget	26.01.2017
7/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.02.2017

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for riving og oppføring av ny større fritidsbolig ved Aspern på gnr 42 bnr 1 fnr 13, avslås med hjemmel i plan og bygningslovens § 19.

Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 26.01.2017, sak nr. 2/17

Behandling i utvalget:

Repr. Håkon Tolsby fremmet følgende forslag: Det gis dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for riving og oppføring av ny større fritidsbolig ved Aspern på gnr 42 bnr 1 fnr 13.

Begrunnelsen for dispensasjon er at tiltaket ikke medfører et nytt inngrep i LNF-området, og det er heller ikke behov for sprengning. Tiltaket medfører ikke ytterligere begrensninger for allmenhetens bruk av strandsonen. Eksisterende hytte er gammel og lite tiltalende, og det er positivt at det bygges en ny hytte på stedet. Det er avgjørende at utbyggingen holder seg innenfor gjeldene ramme på 95 m² bruksareal.

Oppføring av en større hytte medfører også en annen bruk. Det er derfor en forutsetning at man knytter seg til kommunalt vann og avløp når dette blir tilgjengelig. Aremark kommune ønsker ikke oppføring av nye hytter som ikke har tilfredstillende løsninger for vann og avløp.

Da terrassen bygges nærme sjøen skal det ikke være rekkverk med spiler av tre. Alternativer som glass eller wire kan brukes. Videre skal synlige fundamenter skjules med beplantning.

Saken utsettes og sendes til Fylkesmannen for uttalelse før endelig vedtak fattes. Håkon Tolsby sitt forslag til vedtak følger oversendelsen til Fylkesmannen.

Vedtak:

Saken utsettes og sendes til Fylkesmannen for uttalelse før endelig vedtak fattes. Håkon Tolsby sitt forslag til vedtak følger oversendelsen til Fylkesmannen.

Vedlegg:

Høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen datert 02.02.2017 ref nr 2017/820.

Saksopplysninger:

Det henvises til tidligere saksframstilling og saksdokumenter.

Etter at saken ble utsatt er søknaden oversendt Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen for uttalelse.

Det foreligger uttalelse fra Miljøvernavdelingen datert 02.02.2017 ref nr 2017/820 421.3 oma, og de sier at omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for strandsonen, og de vil sterkt fraråde en dispensasjon. De vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak, og ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Deres vurderinger er bla at forbedringer av allmennhetens interesser må prioriteres. De mener kun at tiltaket medfører fordeler for eiere/brukere av hytta. Begrunnelsen i søknaden er generell og vanlig for mange hytteeiere. En dispensasjon kan medføre en vanskelig presedens. Det må utarbeides alternative løsninger hvor allmennhetens interesser blir bedre ivaretatt.

Vurdering:

Tidligere forslag til vedtak opprettholdes.



Fylkesmannen i Østfold

Landbruk- miljø- og næringskontoret i Marker, Rømskog
og Aremark
Att. Finn Lindblad
postboks 114
1871 ØRJE

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/585

Vår ref.: 2017/820 421.3 OMA

Vår dato: 02.02.2017

CPMT FLI

42/1/13

16/585 10

Aremark kommune - Gbnr 42/1 fnr. 13 - Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbolig

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 31.01.2017 med oversendelse av søknad om dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbolig.

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

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Eksisterende hytte har et bruksareal på ca. 32 m² og en bebygd balkong/terrasse på ca. 17 m². På tomte ligger det også et uthus med et bruksareal på ca. 12,1 m². Ny hytte vil få et bruksareal på 69,6 m² og balkong/terrasse med en grunnflate på ca. 49 m². Hytta ligger ca. 9 meter fra Aspern i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Administrasjonen fremmet søknaden for Drift- og utviklingsutvalget med forslag om at søknaden skulle avslås med hjemmel i § 19. Det ble på møtet fremmet forslag om at det gis dispensasjon, og saken ble dermed utsatt for at den skulle oversendes Fylkesmannen for uttalelse før endelig vedtak fattes.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at dette tiltaket har ikke negative inngrep i naturen og ingen hindring for allmennheten.

Roller i saken

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

Fylkesmannens miljøvernavdeling skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket, herunder strandsonepolitikken. Dette skjer ved at vi avgir uttalelse før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.



For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Fylkesmannens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Fylkesmannens miljøvernnavdeling klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.

Miljøvernnavdelingens vurdering

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF-område og eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs Haldenvassdraget. I de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det avsatt et byggeforbud i 100-metersbeltet langs Haldenvassdraget og Stora Lee for arealer som ikke er avsatt til byggeområde. I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

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

Omsøkte hytte vil ligge ca. 9 meter fra Aspern innenfor et stort sammenhengende grøntbelte med gode muligheter for et sjønært friluftsliv. Eksisterende hytte er forholdsvis liten og tilpasset landskapet på stedet. Omsøkte tiltak medfører at det oppføres en betydelig større hytte, som vil innebære en betydelig økt nedbygging og privatisering av strandsonen på stedet. Allmennhetens muligheter til ferdsel i området er allerede i dag er sterkt begrenset av eksisterende hytte, ved riving og oppføring av ny hytte vil denne begrenses ytterligere. Ny hytte vil også fremstå mer eksponert og dominerende mot Aspern.

Miljøvernnavdelingen er av den oppfatning at dersom det skal gis dispensasjon for byggetiltak innenfor strandsonen må det føre til en forbedring av de av allmennhetens interesser som skal prioriteres her. Slik saken foreligger kan ikke vi se at omsøkte tiltak vil innebære fordeler for allmennhetens bruk av området eller for landskapet. En eventuell dispensasjon vil etter vår mening kun medføre fordeler for eierne/brukerne av hytta. Begrunnelsen som er fremlagt i saken er generell og kan fremlegges av mange hytteeiere i kommunen med liknende ønsker. En eventuell dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens. Dersom det skal tillates byggetiltak på stedet mener vi det må utarbeidet alternative løsninger hvor allmennhetens interesser blir bedre ivaretatt.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver



Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg