



AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

MØTEINNKALLING

Plan- og utviklingsutvalget innkalles til møte på Rådhuset **Torsdag 20.08.2015 kl. 19.00**

Før møtet blir det befaring til kommunens SOBBL leiligheter for utvalgsmedlemmene - frammøte på Rådhuset torsdag 20.08.2015, kl. 18.00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
18/15	DISPENSASJON FRA REGULERT BYGGEGRENSE - TILBYGG PÅ HYTTE GNR 18 BNR 51 KIRKENG
19/15	DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD I 100 M SONEN/LNF- OMRÅDET ETTER PLAN-OG BYGNINGSLOVEN § 19-1
20/15	SØKNAD OM ENDRET DISPENSASJONSVILKÅR FOR TILBYGG AV HYTTE - GNR 15 BNR 2 FNR 13 - MOSVIKEN GÅRD
21/15	RIVING AV AREBEKKEN BRU. GNR 8 BNR 3.

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

Aremark, 13.08.15
Jacob Natvig Skolleborg
(sign.)

DELEGERTE VEDTAK – PUV 20.08.2015#

- 15/179 05.06.2015 DS 16/15 VPMT//FLI GNR 68/6/15
Liv-May Holøs
AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG PÅ UTHUS GNR 68
BNR 6 FNR 15 - HYTTE PÅ LERVIK
- 15/223 05.06.2015 DS 17/15 VPMT//FLI GNR 26/1
Halden Rørleggerservice As
TILLATELSE TIL TILTAK - SØKNAD OM TILKOBLING TIL KOMMUNAL
VANNLEDNING OG NY VANNLEDNING. GNR 26 BNR 1 - GLENNE.
- 15/231 05.06.2015 DS 18/15 VPMT//FLI GNR 23/124
Roy Dokke
TILLATELSE TIL UTVIDELSE AV VERANDA PÅ BOLIGHUS. GNR 23 BNR
124 - LILLEBYÅSEN 11.
- 15/185 09.06.2015 DS 19/15 VPMT//FLI GNR 23/59
Rambøll Norge AS
RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG OG
INNSTALLERING AV NYTT VENTILASJONSANLEGG. GNR 23 BNR 59 -
AREMARK SKOLE.
- 15/244 16.06.2015 DS 20/15 VPMT//FLI GNR 53/25
Stål- og Landbruksbygg AS
OPPFØRING AV LAGERBYGNING MED KONTORDEL PÅ SOMMERO -
GNR 53 BNR 25
- 15/183 16.06.2015 DS 21/15 VPMT//FLI GNR 7/4
Nils Håkon Sandtorp
TILLATELSE TIL TILTAK - OPPFØRING AV DRIFTSBYGNING, FJØS VED
GÅRDSTUN. GNR 7 BNR 4 - MELLOM FANGE

DELEGERTE VEDTAK – PUV 20.08.2015#

- 15/155 19.06.2015 DS 22/15 VPMT//FLI GNR 23/3
Stenseth Grimsrød Arkitekter AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV DRIFTSBYGNING/GARASJE PÅ
GÅRDSTUN. GNR 23 BNR 3 - FOSBY
- 15/185 23.06.2015 DS 23/15 VPMT//FLI GNR 23/59
Rambøll Norge AS
IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR TILBYGG OG ROM FOR
VENTILASJONSANLEGG. GNR 23 BNR 59 - AREMARK SKOLE
- 15/243 23.06.2015 DS 24/15 VPMT//FLI GNR 15/2/13
Morten Lippestad
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG PÅ HYTTE OG BOD ETTER
DISPENSASJON. GNR 15 BNR 2 FNR 13 - MOSVIKEN GÅRD
- 15/176 30.06.2015 DS 25/15 VPMT//FLI M03
Pöyry Norway AS
ENDRET TILTAK FOR NYTT KOMMUNALT TRYKKAVLØP FRA
GRINDER TIL MØRHOLT.
- 15/163 30.06.2015 DS 26/15 VPMT//KOB NAVN 61/1
Jon Martin Lie
TILLATELSE TIL NYBYGGING AV NY LANDBRUKSVEI KLASSE 3 - GNR
61 BNR 1 I AREMARK KOMMUNE, GRESSHOLTVEIEN JON MARTIN LIE
- 15/273 07.07.2015 DS 27/15 VPMT//FLI M03
Pöyry Norway AS
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - PROSJEKT TRYKKAVLØP I
SPREDT BEBYGGELSE - FASE 2 - WIIG - LILLEDAL - SKJULSTAD.
- 15/278 04.08.2015 DS 28/15 VPMT//FLI GNR 37/1
SWECO Norge As
SØKNAD OM GRAVING, SPRENGING OG LEGGING AV NY
VANNLEDNING OG OPPFØRING AV ANLEGG FOR VANNBEHANDLING
GNR 37 BNR 1

DISPENSASJON FRA REGULERT BYGGEGRENSE - TILBYGG PÅ HYTTE GNR 18 BNR 51 KIRKENG

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	15/256	//

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
18/15	Plan- og utviklingsutvalget	20.08.2015

Rådmannens innstilling:

Søknad av 10.6.15 fra Solveig K. Johansen om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vannet i reguleringsplan for Sjøvik - Kirkeng avslås.

Det foreligger ikke tilstrekkelige grunner til å gi dispensasjon fra regulert byggegrense i henhold til Plan og bygningslovens § 19, 2.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 10.6.15 fra Pbl. § 1-8 for tilbygg på hytte på gnr. 18, bnr. 51, Kirkeng, 1798 Aremark.

Saksopplysninger:

Aremark kommune har mottatt vedlagte søknad fra Solveig K. Johansen datert 10.6.15 om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for tilbygg på hytte på gnr. 18, bnr. 51, Kirkeng, Aremark.

Det uttales i søknaden at glassveranda på hytta er kondemnable, og hytta ønskes bygd ut til en støttemur som ligger ca. 2,0 meter fra dagens yttervegg. Nevnte utvidelse vil i tilfelle finne sted innenfor byggegrensen mot Aremarksjøen i reguleringsplanen for Sjøvik - Kirkeng. Det foreligger ingen innsigelser fra naboene til eiendommen.

Vurdering:

Den aktuelle eiendommen ligger som nevnt ved Aremarksjøen. I reguleringsplanen for Sjøvik - Kirkeng er det lagt inn en byggegrense mot Aremarksjøen. Det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med nevnte byggegrense. Hytta ligger høyt i terrenget, og en eventuell utvidelse vil forsterke høydeforskjellen til terrenget ytterligere.

Reguleringsplanen er fra 2006 og den fastsatte byggegrensen ble vurdert den gang reguleringsplanen ble utarbeidet. Begrunnelsen for byggegrensen er blant annet å skjerme for eksponering av hytter mot vannet og vassdraget.

Det blir derfor feil dersom det nå gis dispensasjon fra nevnte byggegrense så vidt kort tid etter at den ble fastsatt i reguleringsplanen.

Bestemmelsene i Plan og bygningslovens § 19 sier blant annet at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene.

Det er byggeforbud i det omsøkte området som følge av reguleringsplanens fastsatte byggegrense. Fordelen ved å gi dispensasjon skal her være klart større enn ulempene. Istandsettelse av nevnte glassveranda bør kunne løses på en annen måte enn ved å utvide hytta. Det synes derfor ikke å være grunnlag for å fravike byggeforbudet, og fordelene ved å imøtekomme søknaden synes ikke å være større enn ulempen som det aktuelle arealet påføres.

I tillegg må presedensvirkningen ved eventuelt å innvilge søknaden tas med i vurderingen. Det vil si at virkningen av en fastsatt byggegrense i en vedtatt reguleringsplan reduseres, noe som kan føre til at det senere kan bli enklere å få dispensasjon for liknende tiltak i områder med tilsvarende arealformål.

På bakgrunn av foranstående foreslår rådmannen at søknaden fra Solveig K. Johansen om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vannet i reguleringsplan for Sjøvik - Kirkeng avslås, idet det ikke foreligger tilstrekkelige grunner til å gi dispensasjon fra arealformålet i henhold til Plan og bygningslovens § 19, 2.

Tiltakshaver			
Navn	Solveig Johansen	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
			97759660
Adresse	Frydenlundvn. 44	Postnr.	Poststed
		1784	Halden

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon for følgende eiendom				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eiendommens adresse
18	2			Kirkeng, 1798 Aremark

Det søkes med dette om dispensasjon fra:

<input type="checkbox"/>	Kommuneplanens bestemmelser
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Plan- og bygningsloven
<input type="checkbox"/>	Teknisk forskrift
<input type="checkbox"/>	Vegloven
<input type="checkbox"/>	Annet:

AREMARK KOMMUNE	
Etat	Rødm
Saksbeh.	STK
12 JUN 2015	
Ark.kode P	18/2
Ark.kode S	
Sak.nr.	15/256
Dok.nr.	1
Kopi	FLI

Det søkes om dispensasjonen fra følgende bestemmelse/forskrift, for å bygge:

§ 1-8

Begrunnelse for å søke dispensasjon er (angi evt. fordeler/ulempes dispensasjonen medfører):

"Glassveranda" er kondemabel og må rives. For å forskjonne området i ved hytta, ønsker vi å bygge ut tid støttemur ca. 2,0 meter fra dagens yttervegg. Kan ikke se noen ulemper ved søknad. Ønsker å gjøre om hytta til helårsbruk, jmf. pålegg om V/A, og anser det som positivt for kommunen. Ingen innsigelser fra naboer, jmf. nabovarsel.
--

Tiltakshavers underskrift	
Sted og dato	Underskrift
Halden 10/6-15	Solveig K Johansen.

Vedlagt følger:	
Gjenpart av nabovarsel	Andre vedlegg/søknad 4

DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD I 100 M SONEN/LNF- OMRÅDET ETTER PLAN-OG BYGNINGSLOVEN § 19-1

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	15/226	//

Sektor: RÅDMANN

Saksbehandler: STK

Sak nr.: Utvalg Møtedato
19/15 Plan- og utviklingsutvalget 20.08.2015

Rådmannens innstilling:

Søknad fra Østfold Jordskifterett om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen/LNF området ved Kilesjøen etter Pbl. § 19 for anleggelse av ca. 35 meter lang vei til hytteeiendommene gnr. 71 bnr. 14 og 31 og gnr. 71 bnr. 13 avslås.

Det foreligger ikke tilstrekkelige grunner til å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen til Kilesjøen i henhold til Pbl. § 19-2.

Vedlegg:

- Brev av 19.5.15 fra Østfold Jordskifterett – Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100 metersonen etter Pbl. § 19-1 for å anlegge vei over eiendom gnr. 71, bnr. 5.
- Rettsbøker datert 15.5.14 og 20.11.14 fra Østfold Jordskifterett.
- Epost datert 17.6.15 fra Fylkeskonservatoren i Østfold med uttalelse til Jordskifterettens søknad.
- Brev av 25.6.15 fra Fylkesmannen i Østfold med uttalelse til Jordskifterettens søknad.

Saksopplysninger:

Aremark kommune har mottatt vedlagte søknad av 19.5.15 fra Østfold Jordskifterett om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersonen/LNF område ved Kilesjøen etter Pbl. § 19.1 for anleggelse av ca. 35 meter veistrekning til hytter på eiendommene gnr. 71 bnr. 14 og 31 og gnr. 71 bnr. 13. Eierne av nevnte hytter ønsker å bygge veien over eiendommen til grunneieren i området Tor G. Bergsland. Kommunen har i brev av 11.6.15 oversendt søknad fra jordskifteretten til Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune til uttalelse.

Begrunnelsen for ovennevnte søknad framkommer i de vedlagte rettsbøkene. Det vises fra jordskifterettens side særlig til s. 7 i protokollene.

De aktuelle hytteeiendommene ligger i 100 m-sonen ved Kilesjøen. Østfold Jordskifterett har til behandling anlegg av nevnte veistrekning samt såkalt «innpåkjøp» på en eksisterende vei.

Vurdering:

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur og friluftsområde. Det er byggeforbud i området. Den omsøkte veien ligger innenfor 100m-beltet langs Kilesjøen. Kilesjøen er en del av Haldenvassdraget og er således omfattet av Verneplan 1 for vassdraget og Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag med byggeforbud i 100m-sonen til vassdraget.

Bestemmelsene i Pbl. § 19 sier blant annet at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi en dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene.

Fylkesmannen viser i sin uttalelse til viktigheten av at det foretas en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Først gjennom føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplan for det aktuelle området. Rådmannen er enig i nevnte uttalelse og vil dessuten bemerke at anleggelse av nevnte vei vil være en uønsket føring for eventuelle senere reguleringsplaner i området.

Det synes således ikke å være grunnlag for å fravike byggeforbudet i området, og fordelen ved å imøtekomme søknaden for hytteeierne synes ikke å være større enn ulempen som grunneieren påføres i forhold til sin framtidige forvaltning av området. Dette gjelder både med hensyn til framtidig arealplanlegging og næringsmessig utnyttelse av området. Presedensvirkningen ved eventuelt å innvilge en søknad om dispensasjon fra byggeforbudet for anleggelse av den omsøkte veien må også tas med som en del av beslutningsgrunnlaget. Det vil si at virkningen av et byggeforbud i 100m-sonen reduseres dersom søknaden innvilges.

På bakgrunn av foranstående forslår rådmannen at søknaden fra Østfold Jordskifterett om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen/LNF området ved Kilesjøen etter Pbl. § 19 for anleggelse av ca. 35 meter lang vei til hytteeiendommene gnr. 71 bnr. 14 og 31 og gnr. 71 bnr. 13 avslås, idet det ikke foreligger tilstrekkelige grunner til å gi slik dispensasjon i henhold til Pbl. § 19-2.



Fylkesmannen i Østfold



Aremark kommune

Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
26 JUN 2015	
Ark.kode P	<i>71/14 og 31</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>15/226</i>	Dok.nr. <i>6</i>
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 15/226

Vår ref.: 2015/4173 421.3 CHJ

Vår dato: 25.06.2015

Aremark kommune gbnr 71/13, 14 og 31 - uttalelse til søknad om dispensasjon for å anlegge vei over eiendom gbnr 71/5

Vi viser til deres brev datert 11.06.15 vedrørende søknad om dispensasjon for anlegging av en ca. 35 m lang vei til to hytteeiendommer i 100m-sonen ved Kilesjøen, over eiendom gbnr 71/5.

Østfold jordskifterett har til behandling en sak som gjelder anlegg av en kort veistrekning, samt såkalt «innpåkjøp» på en eksisterende vei.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at en veitilførsel til hyttene vil forenkle/bedre bruken av hyttene, og at fordelene er større enn ulempene.

Vår primære oppgave i denne sammenheng er å se til at den nasjonale areal- og miljøpolitikken gjøres kjent og blir ivaretatt.

Vurdering

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde. Det er således byggeforbud for omsøkte tiltak. Den omsøkte veien ligger innenfor 100m-beltet langs Kilesjøen, en del av Haldenvassdraget som er omfattet av verneplan I for vassdrag. Det er gitt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078). Det fremgår av retningslinjene at for å oppnå målene må det særlig legges vekt på å blant annet unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv og vilt, samt sikre og utvikle friluftslivsverdien.

Det forutsettes at kommunene utarbeider arealplaner som ivaretar disse føringene. I kommentarene til de rikspolitiske retningslinjene fremgår det også at føringene gjelder for dispensasjonssaker, slik at planene ikke uthules gjennom dispensasjoner.

Uavhengig av de rikspolitiske retningslinjene ser vi det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelsen ligger tilknyttet utmark og områder hvor også allmennheten har store interesser. Ulike områder vil kunne tåle ulike grader av opparbeiding avhengig av forholdene på stedet og hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få. Dette må imidlertid skje gjennom planlegging, først gjennom

føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplaner. Opparbeidelse av veier til hytter gjennom enkeltvise dispensasjoner vil gi en svært uoversiktlig situasjon hvor det er vanskelig å se virkningene av tiltakene samlet. Det er også fare for at en innvilgelse i dette tilfellet vil medføre en vanskelig håndterbar praksis for fremtidige saker. Det finnes mange hytter uten veiadkomst, og mange vil kunne fremlegge ønsker om å etablere vei frem til hytta. Dette vil totalt sett utgjøre store inngrep i naturen. Bare i nærområdet ser vi at det er flere hytter som eventuelt vil kunne ønske å bygge tilsvarende veier.

Konklusjon

Vi er skeptiske til den omsøkte veistrekingen på stedet og mener slike tiltak uansett ikke bør vurderes gjennom enkeltvise dispensasjoner, men gjennom helhetlig planlegging i arealplaner. Vi vil sterkt fraråde kommunen å innvilge dispensasjonssøknaden. Dersom kommunen ønsker å tillate å etablere veier helt frem til noen av hyttene i kommunen må dette først utredes og planlegges gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner.

Vi ber om å få oversendt vedtaket i saken.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Geir Gartmann e.f.
seniorrådgiver



Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Saksbehandler: Carl Henrik Jensen

Kopi til:
Østfold fylkeskommune e-post

Wigdis Trømborg

Fra: Aremark post
Sendt: 17. juni 2015 14:38
Til: Wigdis Trømborg
Emne: VS: Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 71 bnr. 5 - Kilensjøen i Aremark - bygging i 100 meter sonen

Fra: Sigrid Mannsåker Gundersen [<mailto:sigridmg@ostfoldfk.no>]
Sendt: 17. juni 2015 12:17
Til: Aremark post
Emne: Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 71 bnr. 5 - Kilensjøen i Aremark - bygging i 100 meter sonen

Deres ref: 2015/226
Vår ref: 2015/13928 - 2
Dato: 17.06.2015

Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 71 bnr. 5 - Kilensjøen i Aremark - bygging i 100 meter sonen

Vi viser til deres oversendelse datert 11.06.2015. Saken gjelder søknad om å anlegge en kort vei over eiendommen gnr 71 bnr 5.

Det er ikke kjent noen automatisk fredete kulturminner som kan komme i konflikt med den planlagte veien. Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune har ingen merknader til tiltaket.

Vi ber kommunen gjøre søker oppmerksom på meldeplikten:

Dersom en under arbeid i området treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Med vennlig hilsen

Sigrid Mannsåker Gundersen
Arkeolog/konservator
Østfold fylkeskommune
Tlf: 69 11 75 81 evt 48 11 65 90
Postadresse: postboks 220, 1702 Sarpsborg

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Radm</i>	Saksbeh <i>STK</i>
18 JUN 2015	
Ark.kode P	<i>71/14 og 31</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>15/226</i>	Dok.nr. <i>5</i>
Kopi	



ØSTFOLD
JORDSKIFTERETT

Aremark kommune,
Rådhuset, Plan- og utviklingsutvalget,

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
20 MAI 2015	
Ark.kode P	71/14 og 31
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/226	Dok.nr. 1
Kopi	

Saksnummer
0100-2013-0032

Vår referanse
111/15

Vår dato
19.05.2015

Sak 0100-2013-0032 Strøm

SØKNAD.

Østfold jordskifterett har til behandling sak etter jordskifteloven § 2 som gjelder anlegg av en kort veistrekning, samt såkalt "innpåkjøp" på en eksisterende vei, jf. vedlagte kartutsnitt (1). Det er eierne av gnr. 71/14 og 31 Tore Høigårds arvinger og eier av gnr. 71/13, Turid Margrethe Medås som ønsker å bygge veien over eiendommen til gnr. 71/5, Tor G. Bergsland.

Det søkes med dette om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF-området etter Plan- og bygningsloven § 19-1.

Begrunnelsen for søknaden fremkommer av vedlagte rettsbok i saken (2), se særlig side 7. Nabovarsel anses foretatt i og med rettsmøtet i saken hvor alle naboer var innkalt. Saksopplysninger følger vedlagt (3).

Søknad om tiltak vil bli sendt når dispensasjonssøknaden er behandlet.

Fremmingsvedtaket i saken ble satt til forhånds påanke, men er ikke påanket.

Vi ønsker rask behandling i kommunen og ved påkrevd høring.

Med hilsen
Østfold jordskifterett

Sigmund Pedersen
Sigmund Pedersen
jordskiftedommer

3. vedlegg

Kopi til parter i saken.



RETTSBOK

- Domstol:** Østfold jordskifterett
Møtedag: 15.05.2014
Sted: Kommunestyresalen i Aremark rådhus
Sak nr.: 0100-2013-0032 Strøm
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og e og vegloven § 60
- Rettsens leder:** Jordskiftedommer Sigmund Pedersen
- Meddommere:** Otto Gabestad, Bergbyveien 107, 1730 ISE
 Hans Kristian Guslund, Guslund, 1746 SKJEBERG
- Protokollfører:** Overingeniør Synnøve Kjølle
- Saken er krevd av:** Tore Høigård
- Til behandling:** 1. Fremming av saken og videre framdrift
- Parter:**
1. Tore Høigård, Damplassen 15, 0852 Oslo,
eier av gnr. 71/14, 71/31
 2. Tor G. Grindstad Bergsland, Grindstad 2, 1890 Rakkestad,
eier av gnr. 71/5
 3. Berit Grete Brynildsen, Ulvåsveien 7, 1785 Halden,
eier av gnr. 71/6, 71/8
 4. Thorild Ruud, Riukveien 285, 1816 Skiptvet,
eier av gnr. 71/28
- Naboer:** Inger-Berit Brattås, Bregneveien 16, 1890 Rakkestad,
 Reidun Elinor Dingtorp, Storgata 19, 1890 Rakkestad,
 eiere av gnr. 71/7, 71/27
 Turid Margrethe Medås, Vassteien 185, 5141 Fyllingsdalen,
 eier av gnr. 71/13
 Eiendommene ligger i Aremark kommune.
- Til stede:** Sveinung Medaas møtte med fullmakt fra sin mor Turid M. Medås,
 Aage Solbrekke møtte med fullmakt fra Reidun E. Dingtorp, Tore
 Høigård, Asbjørn Brattås møtte med fullmakt fra Inger-Berit Brattås,
 Tor G. Grindstad Bergsland, Berit Brynildsen møtte sammen med sin
 svoger.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til møteinnkallingen

eller til rettens sammensetning. Ingen kjente til forhold som tilsier at rettens medlemmer er inhabile.

Framlagte dokument:

- | | | |
|-------|----------|---|
| 1.1 | 13.08.13 | Krav om sak fra Tore Høigård med kartutsnitt |
| 1.2 | 12.09.13 | Rettet krav om sak |
| 1.2.1 | | Kartutsnitt |
| 1.2.2 | 30.11.13 | Kopi av brev fra Tore Høigård til Tor Gunnar Bergsland |
| 1.2.3 | 10.08.13 | Kopi av brev fra Tor Gunnar G. Bergsland til Tore Høigård |
| 2.0 | 27.09.13 | Brev til Tore Høigård |
| 3.0 | 07.10.13 | Mail fra Tore Høigård – Presentasjonsskriv |
| 3.1 | 07.10.13 | Kopi av mail fra Tore Høigård til Tor Gunnar Bergsland |
| 4.0 | 16.10.13 | Brev fra Tor Gunnar Grindstad Bergsland m/2 vedlegg |
| 4.1 | 10.08.11 | Kopi av brev til Tore Høigård |
| 4.2 | 02.12.12 | Kopi av brev til Tore Høigård |
| 5.0 | 09.04.14 | Innkalling til rettsmøte |
| 6.0 | 10.04.14 | Brev fra Tor Gunnar Grindstad Bergsland |
| 7.0 | 12.04.14 | Mottakskvittering fra Reidun Elinor Dingtorp med kommentarer |
| 8.0 | 12.04.14 | Mottakskvittering fra Inger-Berit Brattås med kommentarer |
| 9.0 | 27.04.14 | Brev fra Tor Gunnar Grindstad Bergsland |
| 9.1 | 30.11.12 | Kopi av brev fra Tore Høigård til Tor Gunnar Bergsland |
| 9.2 | 07.10.13 | Kopi av mail fra Tore Høigård til Østfold jordskifterett |
| 9.3 | 25.04.14 | Kart |
| 9.4 | 10.08.11 | Kopi av brev fra Tor Gunnar Grindstad Bergsland til Tore Høigård |
| 10.0 | 07.05.14 | Brev fra Tor Gunnar Grindstad Bergsland |
| 10.1 | 30.11.12 | Kopi av brev fra Tore Høigård til Tor Gunnar Bergsland |
| 10.2 | 07.10.13 | Kopi av mail fra Tore Høigård til Østfold jordskifterett |
| 11.0 | 08.05.14 | Mail fra Tore Høigård |
| 11.1 | 08.05.14 | Kopi av mail fra Tor Gunnar Bergsland til Tore Høigård |
| 12 | 07.05.14 | Brev fra Berit Brynildsen |
| 13 | 06.05.14 | Fullmakt fra Turid Margrethe Medås til sønnen Sveinung Nordbye Medaas |
| 14 | 15.05.14 | Fullmakt fra Reidun Elinor Dingtorp til svigersønn Aage S. Solbrekke |
| 15 | Udatert | Fullmakt fra Inger-Berit Brattås til Asbjørn Brattås |

Rettens leder gjennomgikk dokumentene som foreligger i saken. Videre ble det orientert om saksgang, dagens opplegg, rettsforlik, jordskiftekostnader og ankeregler. Videre orienterte han om hvilke hjemler jordskifteretten i denne saken kan arbeide etter og hjemlenes ulike krav til kost/nytte vurdering.

Tore Høigård, eier av gnr. 71/14 og 71/31, fikk ordet. Han redegjorde for bakgrunnen til kravet og sitt syn på saken. Høigård delte ut dok. 3.

Tor G. Grindstad Bergsland, eier av gnr. 71/5, fikk ordet og la frem sitt syn på saken. Han mente saken skulle avvises. Bergsland la frem dokument:

16. 08.09.2003 Kopi av brev fra Aremark kommune til Erling Brynildsen

Berit Grete Brynildsen, eier av gnr. 71/6, 8, fikk ordet og la frem sitt syn på saken.

Reidun Elinor Dingtorp v/ Aage Solbrekke, medeier av gnr. 71/7, 71/27, fikk ordet og la frem sitt syn på saken.

Turid Margrethe Medås v/ Sveinung Medaas, eier av gnr. 71/13, fikk ordet og la frem sitt syn på saken.

Rettens leder orienterte litt om alternative løsninger.

1. Bruksordning og sams tiltak etter jordskifteloven.
2. Veglovens bestemmelser om vegskjønn.

Etter drøftinger skisserte Sveinung Medaas et løsningsforslag hvor hyttene skulle få adkomst den dag utbygging av nye hytter i regi av Bergsland ev. ville skje. Høigård ønsket ikke å vente for lenge på en veiløsning.

Etter en pause ble det så foretatt **befaring**.

Dagens sti til hyttene og skogsbilveien fra gnr. 71/6, 8 (Brynildsen) og sydover til riksveien ble befart. Høigård viste hvor han mente anleggelse av en stikkvei ville være fornuftig. Det ble sett på noen eiendomsgrenser underveis.

Tore Høigård la frem dok:

17	Mottatt	Skylddelinger mottatt av Tore Høigård
	15.05.14	
17.1	01.07.1969	Skylddeling for gnr. 71/14
17.2	30.10.1976	Skylddeling for gnr. 71/31

Rettens leder skisserte ulike utkast til minnelig løsning uten at dette førte frem.

Rettens leder orienterte om fremming av saken, forhånds påanke, kostnader med saken og fordeling av disse.

Jordskifteretten ga partene 14 dagers frist (til 30.05.2014) til å sende inn til jordskifteretten skriftlige kommentarer. Partene bes spesielt vektlegge forholdet nytte kontra ulemper ved innpåkjøp og eventuell nybygging av stikkvei.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Utskrift av rettsboka sendes til partene i vanlig brev.

Retten hevet.
Aremark, 15.05.2014

Otto Gabestad (s)

Sigmund Pedersen (s)

Hans Kristian Guslund (s)

Synnøve Kjølle (s)



RETTSBOK

Domstol: Østfold jordskifterett
Dato: 20.11.14
Sted: Rettens kontor i Sarpsborg
Sak nr.: 0100-2013-0032 Strøm

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og e

Rettens leder: Jordskiftedommer Sigmund Pedersen

Meddommere: Otto Gabestad, Bergbyveien 107, 1730 ISE
Hans Kristian Guslund, Guslund, 1746 SKJEBERG

Protokollfører: Rettens leder

Saken er krevd av: Tore Høigård

Til behandling: Fremming av saken

Parter:

1. Tore Høigård, Damplassen 15, 0852 Oslo,
eier av gnr. 71/14, 71/31
2. Tor G. Grindstad Bergsland, Grindstad 2, 1890 Rakkestad,
eier av gnr. 71/5
3. Berit Grete Brynildsen, Ulvåsveien 7, 1785 Halden,
eier av gnr. 71/6, 71/8
4. Thorild Ruud, Riukveien 285, 1816 Skiptvet,
eier av gnr. 71/28
5. Turid Margrethe Medås, Vassteien 185, 5141 Fyllingsdalen,
eier av gnr. 71/13

Eiendommene ligger i Aremark kommune.

Til stede: Ingen av partene var innkalt og ingen møtte

Rettens leder la fram:

18	26.05.14	Prosesskrift fra advokat Marte Reier
18.1	19.05.14	Utskrift fra grunnboken for gnr. 71/5
19	23.05.14	Mail fra Sveinung Nordby Medaas
20	31.05.14	Mail fra Tore Høigård
21	12.06.14	Prosesskrift fra adv. Marte Reier
22	21.08.14	E-post fra Tore Høigård
23	29.09.14	E-post fra Tore Høigård

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig grad.

Ut ifra de tilbakemeldinger jordskifteretten har fått fra partene er det, i tillegg til Tore Høigård, i hovedsak en part; Turid M. Medås, som har ytret ønske om vei frem til sin eiendom. Hun har også gitt uttrykk for at hun vil kunne bidra økonomisk med sin andel. Jordskifteretten finner det derfor naturlig at innta henne som part i jordskiftet. Inger-Berit Brattås og Reidun Elinor Dingtorp (eiere av gnr. 71/7 og 71/27) er naboer i saken.

Jordskifteretten gjorde deretter slikt

vedtak om fremme:

Tore Høigård har krevd jordskiftesak (bruksordning og fellestiltak) og/eller skjønn etter vegloven for å få rett til bruk av en allerede etablert skogsbilvei over gnr. 71/5. Videre ønsker Høigård rett til å bygge en egen stikkvei fra skogsbilveien og inn til sin eiendom gnr. 71/14, 31.

Tore Høigård, eier av gnr. 71/14 og 71/31 har i hovedsak anført: Eiendommen til Høigård er en hytteeiendom. Øst for eiendommen (på gnr. 71/5) er det etablert en skogsbilvei. Veien er i dag stengt med bom. Han ønsker å få benytte seg av denne veien for å komme nærmere hytta si med bil. Han ønsker videre å bygge ny vei (ca. 30-40 m) mellom skogsbilveien og sin eiendom, slik at han kan oppnå sitt hovedønske om bilvei helt fram til hytta. Høigård opplyste at han pga. dårligere helse innså at fremtidig bruk av hytta uten vei ville bli vanskelig. Høigård har tidligere vært i kontakt med Bergsland om dette, men det har ikke lyktes å bli enige om en avtale siden Bergsland ikke har ønsket flere inn på veien. Høigård er villig til å makeskifte med gnr. 71/5. Han er også villig til å gi økonomisk kompensasjon.

Adv. Marte Reier har etter rettsmøtet meldt seg som prosessfullmektige for **Tor G. Grindstad Bergsland**, eier av gnr. 71/5. De har i hovedsak anført: Høigård har ikke vegrett over Bergslands eiendom, de har heller ikke felles bruk av veien.

Bergsland er heltidsbonde og lever av sin landbruksdrift. Flere veier innenfor hans eiendom vil vanskeliggjøre driften av hans eiendom. Han er ikke imot at hytteeierne lager ny vei langs sjøen over sine eiendommer, da med adkomst fra riksveien/dagens parkering. Når veien ble bygget, ansalgvis i 2003, inngikk hans far og eier av gnr. 71/6, 8 (Brynhildsen) en muntlig avtale om at ingen andre skulle få benytte skogsbilveien.

Høigårds helse er uvesentlig for saken.

Det meste av skogen på hans eiendom ble hugget i 2003. Det er derfor ikke aktuelt å ta ut mer skog med det første.

Bergsland ser for seg at eiendommen i fremtiden kan utvikles til et hytteområde. Han har planer om å starte regulering av området, men ønsker ikke å starte dette arbeidet før denne saken var ferdigstilt. Ved en eventuell regulering kan det bli aktuelt med vei til hyttene. Han mener det vil bli vanskelig å få tillatelse til hyttebygging av nye hytter innenfor 100-metersbeltet mot sjøen.

Eksisterende vei vedlikeholdes i dag av hyttene (gnr. 71/8 og 71/28) som bruker veien.

Bergsland vedlikeholder ikke veien ut over at han istandsetter veien dersom den skades under hans bruk.

Dersom en hytteeiendom skulle få rett til vei er Bergsland redd for at også andre hytter har rett på vei. Dette vil medføre mange nye veier innenfor hans eiendom, noe som er uheldig for eiendommen.

Bergslands ulemper vil være større en nytten for Høigård. Tapsgarantien i jskl. § 3a vil derfor ikke kunne bli oppfylt. Vilkårene for skjønn etter veil. er heller ikke til stede da tiltaket ikke vil være til mer gagn enn skade.

Adv. Marte Reier har lagt ned slik

påstand:

1. Prinsipalt: Saken avvises
Subsidiært: Saken nekets fremmet
2. Tor Gunnar G. Bergsland tilkjennes saksomkostninger.

Berit Grete Brynildsen, eier av gnr. 71/6, 8 har i hovedsak anført:

Det er Bergsland som grunneier som bestemmer/råder over veien. Hennes eiendom har bare bruksrett. Da Bergslands far anla veien det ble presisert, ved muntlig avtale, at ingen flere skulle bruke veien. Ytterligere trafikk på veien vil medfører behov for å anlegge møteplasser.

Reidun Elinor Dingtorp v/ Aage Solbrekke, medeier av gnr. 71/7, 71/27, har i hovedsak anført:

De kan for så vidt ønske seg vei, men det har ikke vært tema for dem tidligere. De mener at en felles vei med Høigård er lite praktisk for dem. I framtiden kan det kanskje være interessant (for senere generasjoner) å kjøpe seg inn på veien.

Turid Margrethe Medås v/ Sveinung Medaas, eier av gnr. 71/13, har i hovedsak anført: Medås har hatt hytta siden 1967 og den brukes ca. 3 måneder i sommerhalvåret. De parkerer ved broa ved riksveien og går, som Høigård, via eiendommene til Eriksson og Lunde (gnr. 71/15 og 71/17). Stien er noe kupert. Til tider er det mye vann i stien som vanskeliggjør ferdseien. Stiens utforming gjør det utfordrende for eldre å ferdes på den.

Medås har hatt kontakt med Bergsland før Høigård, angående å bruke veien. Bergsland ønsket ikke å la Medås få kjøre på veien.

Medås er interessert i stikkvei ned til hytta slik som Høigård. De har snakket med Høigård om en ev. felles stikkvei og ønsker også å bidra økonomisk/makebytte. Dersom hyttene fikk veitilknytning ville det gi muligheter for etablering av tette septiktanker som da kan tømmes med bil. En veiforbindelse vil også forenkle adkomsten ved eventuell brann/alvorlig sykdom.

Jordskifterettens ser slik på saken:

Jordskifteretten har hjemmel til å etablere bruksordning og fellestiltak, jf. jordskiftelovens (jskl.) § 2 c og e. Jordskifteretten har videre kompetanse til å holde skjønn etter veglovens (veil.) § 53, jf. vegl. § 60.

For at bestemmelsene etter jskl. skal kunne benyttes er det et krav at eiendommen(e) er vanskelig å bruke/utnytte på en måte som er tjenlig etter "tid og tilhøve", jf. jskl. § 1. Det vil si at det må vurderes om det er være rom for en bedre bruk av eiendommen(e) etter jordskiftet. Dessuten må nytten for hver enkelt eiendom være større, eller lik, summen av kostnader og ulemper den ev. blir påført, jf. jskl. § 3a. Ingen av partene skal tape på en jordskiftesak.

Ved skjønn etter veil. er det krav om at inngrepet klart er mer til gagn enn skade.

Jordskifteretten er av den oppfatning at veitilførsel til hyttene vil forenkle/bedre bruken av hyttene. Hyttene vil kunne få en utvidet bruk. Videre vil man ved veitilførsel kunne bidra til at man kan etablere andre kloakkløsninger, bedre beredskapsveier for utrykningskjøretøyer, bedre tilgjengelighet for eldre/syke etc. Hytteeiendommen vil med veitilførsel kunne oppnå en bruk som er mer i samsvar med det som er vanlig for hytter i dag. Eiendommen som veien blir lagt over, gnr. 71/5, vil kunne få ny snumulighet som innebærer enklere drift/utkjøring av tømmer. Det er forholdsvis lite skogareal som går med til veibyggingen. Arealene har middels til lav produksjonsevne.

Etter jordskifterettens vurdering er det opplagt at hytteeiendommene vil få en stor nytte av å få fremført vei. Den tjenende eiendommen, gnr. 71/5, vil få nytte av stikkveien ved noe enklere hogst og ytterligere snumuligheter på veien. Videre kan tap av grunn om nødvendig kunne erstattes med grunn fra hytteeiendommene, da disse er forholdsvis store.

Jordskifteretten kan heller ikke se at innpåkjøp og bygging av stikkvei, slik som foreslått av Høigård, vil medføre problemer av vesentlig art for gnr. 71/5. Dette også ved en ev. fremtid utbygging av hytter. Den foreslåtte stikkveien ligger nærmest i sin helhet innenfor 100-metersbeltet. Bygging av hytter der veien foreslås lagt vil, etter rettens mening, derfor bli vanskelig.

Området er ikke regulert. Det er derfor usikkert om det i det hele tatt blir aktuelt med videre hyttebygging. Skulle en utbygging ev. skje kan det tenkes at gnr. 71/5 kan få nytte av stikkveien som nå ønskes anlagt.

Jordskifteretten er av den oppfatning av at ingen av partene vil bli påført større kostnader/ulemper enn nytten de oppnår gjennom jordskiftet.

Jordskifteretten er, med bakgrunn i det ovennevnte, av den oppfatning av at innpåkjøp og bygging av stikkvei vil gi vesentlig større nytte for hyttene, en ulempene/skadene tiltaket medfører for gnr. 71/5.

Det er i saken hevdet at det foreligger visse familiære forhold mellom noen av partene. Retten mener at dette ikke er relevant for saken.

Jordskifteretten mener at den har hjemmel både i jskl. og veil. for å
1) gi hyttene rett til bruk av eksisterende skogsbilvei og 2) rett til bygging av ny stikkvei mellom den allerede etablerte skogsbilveien og hyttene. Det er ikke nødvendig at veirett foreligger eller at det allerede er felles bruk av veien for at jordskiftet kan fremmes. Retten viser til sidene 40-41 i kommentarutgaven til jordskifteloven, 3. utgave.

Med bakgrunn i ovennevnte finner retten at det beste og mest riktige rettslige grunnlaget for saken er å fremme saken som jordskiftesak, jf. jskl. § 2 c) og e). I tillegg til å behandle innpåkjøp og bygging av ny stikkvei kan jordskifteretten gi regler om fremtidig bruk og vedlikehold av veien.

Saken kan gjennomføres ved innpåkjøp og makeskifter. Eventuelle ulemper for Bergsland kan derved, etter rettens mening, reduseres/fjernes helt. Bruksordning etableres.

Slutning:

1. Saken fremmes, jf. jordskifteloven § 14.
2. Eiendommen gnr. 71/13, eier Turid Margrethe Medås, blir part i saken.
3. Dette fremmingsvedtaket settes til forhånd påanke, jf. jordskifteloven § 62, fjerde ledd.

Frist for anke er 1 – en – måned fra forkynning.

Retten hevet.
Sarpsborg 20.11.2014

Sigmund Pedersen (s)

Otto Gabestad (s)

Hans Kristian Guslund (s)

**SØKNAD OM ENDRET DISPENSASJONSVILKÅR FOR TILBYGG AV HYTTE -
GNR 15 BNR 2 FNR 13 - MOSVIKEN GÅRD**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	15/243	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
24/15	Plan- og utviklingsutvalget	23.06.2015
20/15	Plan- og utviklingsutvalget	20.08.2015

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon mottatt 23.06.2015 fra vilkår om å rive del av eksisterende terrasse ved utvidelse av fritidsbolig på gnr 15 bnr 2 fnr 13 Mosviken avslås.

Vedlegg:

Søknad mottatt 23.06.15 (datert 19.05.15).
Tiltakshavers bilder.
Tegning fra byggesak.
Situasjonskart 1:2000.

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon fra tidligere gitt dispensasjon i sak 15/2013, fremmes for plan og utviklingsutvalget med forslag om tidligere dispensasjonsvedtak ikke endres, og eksisterende terrasse mot øst må fjernes.

Saksopplysninger:

Det foreligger søknad fra Morten Lippestad for å beholde del av eksisterende terrasse på fritidsbolig beliggende i 100 m sonen langs Store Le ved Mosviken.

Det er tidligere gitt dispensasjon sak PUV 15/13 den 23.05.2013 for utvidelse av hytta dette bla under vilkår om at terrasse mot øst fjernes. Tredje strekpunkt sier at bygningene totalt etter tiltakene er utført kan ikke utgjøre mer enn 95 kvm bebygd areal, dette ihht gjeldende måleregler. Terrasen i øst må fjernes og terrassen i nord kan beholdes under forutsetning av at terrenget påfylles så det er under 0,5 m avstand til terrassegulvet.

Plan- og utviklingsutvalget fattet følgende vedtak på møte 23.05.2013 sak 15/13:

Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for tilbygg av fritidsbolig og for evt. nytt frittliggende uthus beliggende ved Stora Le. Det er følgende vilkår for dispensasjon:

- *Hyttebebyggelsen må ha en avdempet og stedstilpasset natur farge. Det må ikke være markerende lyse farger (for eksempel hvit og gult) på noen deler av hytta, inkl. listverk, omramninger og lignende.*
- *Det må opprettholdes mest mulig med trær og skjermende vegetasjon mellom hytta og vannet.*
- *Bygningene totalt etter tiltakene er utført kan ikke utgjøre mer enn 95 kvm bebygd areal, dette ihht gjeldende måleregler. Terrassen mot vannet i øst må fjernes og terrassen mot nord kan beholdes under forutsetning av at terrenget påfylles så det er under 0,5 m avstand til terrassegulvet.*
- *Nytt frittliggende uthus kan ikke oppføres hvis tilbygg oppføres som omsøkt. Hvis nytt uthus kan oppføres innenfor arealbegrensningen, må den plasseres bak hytta fra vannet og i tilknytning til hytta sammenbundet med terrassegulv, gjerde eller lignende.*

Det er den 23.06.2015 gitt tillatelse til tiltak for tilbygg og ny frittliggende bod.

1. *Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett datert 26.05.2015 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.*
2. *Bygningen/tilbygget må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett.*
3. *Det er tidligere gitt dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen for tilbygg av hytta, og det er følgende vilkår for dispensasjon som må etterfølges:*
 - *Hyttebebyggelsen må ha en avdempet og stedstilpasset natur farge. Det må ikke være markerende lyse farger (for eksempel hvit og gult) på noen deler av hytta, inkl. listverk, omramninger og lignende.*
 - *Det må opprettholdes mest mulig med trær og skjermende vegetasjon mellom hytta og vannet.*
 - *Bygningene totalt etter tiltakene er utført kan ikke utgjøre mer enn 95 kvm bebygd areal, dette ihht gjeldende måleregler. Terrassen mot vannet i øst må fjernes og terrassen mot nord kan beholdes under forutsetning av at terrenget påfylles så det er under 0,5 m avstand til terrassegulvet.*

- *Nytt frittliggende uthus kan ikke oppføres hvis tilbygg oppføres som omsøkt. Hvis nytt uthus kan oppføres innenfor arealbegrensningen, må den plasseres bak hytta fra vannet og i tilknytning til hytta sammenbundet med terrassegulv, gjerde eller lignende.*
4. *Søknad om dispensasjon fra vilkåret om at terrassen mot øst må fjernes i tidligere dispensasjonsvedtak, må behandles av plan og utviklingsutvalget.*
 5. *Frittliggende bod med ett bebygd areal på maks 13 m² må plasseres vest for hytta og i tilknytning til denne. Den må ikke plasseres mer enn 1-2 m fra hytta og ha samme utførelse og fargebruk som hytta.*
 6. *Det må foreligge gyldig utslippstillatelse for å ha innlagt vann i bygningen.*
 7. *Sanitærinstallasjoner er søknadspliktig tiltak som må dekkes av godkjent foretak, ny søknad for innvendig sanitæranlegg må sendes inn.*
 8. *Det er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminneloven §8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner (indikert for eksempel ved ansamlinger med kull, skjørbrent stein, flint etc.) skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.*
 9. *Tilbygget må utføres i samme stil som resten av hytta og med farge og materialer som har god samhørighet med de naturgitte omgivelser.*
 10. *Taket skal være tekket med materialer som gir en mørk og matt virkning.*
 11. *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Terrengets utmarkskarakter skal ikke forandres og skjæringer og fyllinger skal bearbeides med tilsåing av stedegen vegetasjon, slik at disse ikke fremstår som sår i terrenget.*
 12. *Nytt baderom må ha sluk i gulv, fuktsikring og forskriftsmessig ventilasjon.*
 13. *Tiltakshaver må sørge for at byggeforskrifter og vilkår etterfølges.*
 14. *Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.*

Ny søknad mottatt 23 juni 2015 sier at det søkes om dispensasjon for å rive terrassen mot øst. Terrassen vil bli blendet med liggende kledning lik hytta. Det vil også plantes med bærbusker og bjørketrær i forkant av terrassen. Kledningsbord blir beiset i skogsbrun – lik hytte. Terrenget under terrassen er fjell og stuper nedover slik at påfylling av jord ikke er mulig. Eneste måte vil være å sette opp ny høy mur mot øst. Vi mener dette vil være for synlig og ikke naturlig i terrenget mot sjøen.

Terrassen i sør rives og medregnes ikke i totale kvm. Terrassen i nordøst er på ca 15 kvm og totalt antall kvm overholdes.

Søknaden bekrefter også at det vil bli søkt om innlagt vann, tilbygg og bod oppføres ihht tidligere søknad.

Vurdering:

Kommuneadministrasjonen kan ikke foreslå at tidligere dispensasjonsvedtak endres, dette måtte vært pålagt innen 3 uker.

Terrassen er godt eksponert og synlig fra vannet. En innkledning under vil forbedre situasjonen, men ikke tilstrekkelig for at terrassen kan godkjennes, den er dårlig tilpasset terrenget.

En samlet vurdering førte til at det ble gitt dispensasjon. Ved å fjerne denne delen blir hytta i en bredde, og gir en bedre visuell kvalitet og god arkitektonisk utførelse.

Nytt tilbygg og bod bør i stor grad oppveie det areal terrassen har i dag. Sikt til vannet beholdes fra terrassen i nord, men denne må ihht dispensasjonsvedtaket påfylles under og imellom stolpene så det maks er 0,5 m fra terrassegulv til terreng/bakkenivå.

Planutvalget må selv vurdere om dette punktet evt. kan frafalles så eksisterende utvendig trapp fra terrasse til terreng kan beholdes.

Konklusjon:

Saken fremmes for Plan og utviklingsutvalget med forslag om at det gis ikke ny dispensasjon og at tidligere dispensasjon i sak nr 15 2013 må etterfølges, og terrasse mot øst må fjernes.



Are mark kommune

Are mark 2015-05-19

1798 Are mark

Vedlegg/dispensasjon til byggesøknad/Ref 13/66-7

Vi søker om dispensasjon fra å rive terrasse øst. Terrassen vil bli "blendet" med liggende kledning lik hytta. Det vil også plantes bærbusker og bjørketrær i forkant av terrassen. Kledningsbord blir beiset i skogsbrun – lik hytte. Terrenget under terrassen er fjell og "stuper" nedover slik at påfylling av jord ikke er mulig. Eneste måte vil være "sette opp en høy mur mot øst. Vi mener dette vil være for synlig og ikke naturlig i terrenget mot sjøen.

Terrassen mot syd rives og regnes derfor ikke lenger inn i totale antall m2. Siden øst/nord-terrassen da blir ca 15m2 (utenfor overbygg), er totale m2 er innenfor de grenser kommunen i dag har.

Det er ønskelig med innlagt vann fra egen pumpe fra Stora Le. Det vil bli søkt om innlagt vann og avløp til egen nedgravd tank.

Da vi ikke har innvendige deling av rom i nybygg, vil vi oversende nye tegninger til ferdigstilling av hytta.

Følgende firmaer vil vi kontakte for oppførelse av nybygg.

Snekker Espelund AS

Riis Elektro

Halden Rørleggerservice AS

Når det gjelder utebod så vil den bli plassert vest/nord for hytta. Utebod vil bli integrert i eksisterende hytte med terrasse mellom bod og hytte. For informasjon så har grunneier Dag Peterson selv utpekt dette stedet for valg av oppsett for bod.

Vi håper på positiv behandling av dispensasjonssøknaden og hører fra Dem.

Vedlegger tegninger på tilbygget. Boden er pr dd ikke klar mht tegninger, men vil være på 15m2.

Med hilsen

Morten Lippestad

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPM7	Saksbeh. FLI
23 JUN 2015	
Ark.kode F	15/2/13
Ark.kode B	
Sak.nr. 15/243	Dok.nr. 3
Kopi	



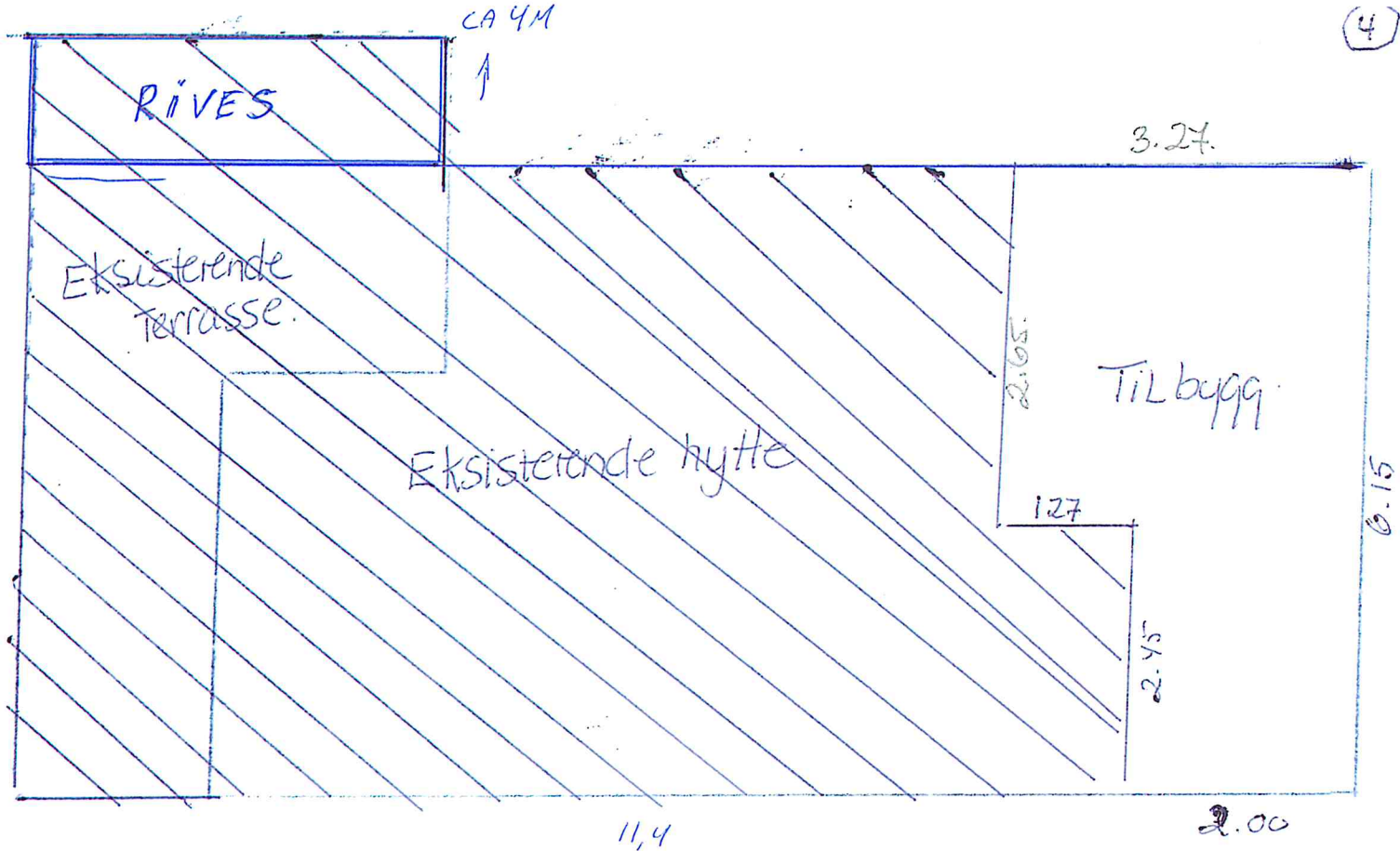
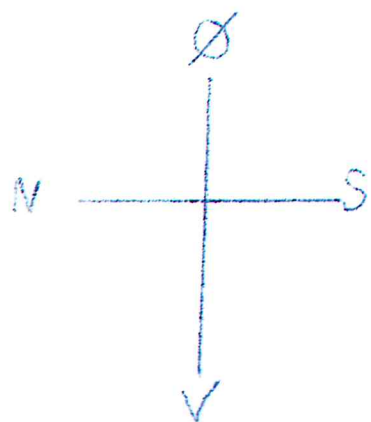












15 m²
BOD



1:2000

RIVING AV AREBEKKEN BRU. GNR 8 BNR 3.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	15/286	//

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
21/15	Plan- og utviklingsutvalget	20.08.2015

Innstilling:

Søknad fra Statens Vegvesen mottatt 01.07.15 for riving av Arebekken bru over Skjulstadbekken godkjennes.

Statens Vegvesen som tiltakshaver kan dekke rivingstiltaket, dette med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 og tilhørende saksbehandlingsforskrift med veiledning § 4-3 a.

Statens Vegvesen må innhente tillatelse fra berørte grunneiere og sørge for at området etter riving blir uten fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø.

Vedlegg:

Søknad mottatt 01.07.2015 fra Statens Vegvesen med bilde og kart.

Saksopplysninger:

Det foreligger søknad fra Statens Vegvesen om riving av Arebekken bru i Aremark kommune.

Søknaden angir at Statens Vegvesen er tiltakshaver og at Bergquist Maskin og Transport er utførende entreprenør. Betong og steinavfall leveres til godkjent deponi. Brua tilhørte tidligere Riksvei 21 nå fylkesvei 21 gjennom aremark kommune. For mange år ble veien lagt om og den gamle veibiten ble overført til privat grunn. Den har dermed ikke vært i bruk til allmenn ferdsel på mange år. Det opplyses at normal praksis er at Statens Vegvesen/Østfold fylkeskommune beholder ansvar for vedlikehold og eventuell riving, dette pga. at kostnaden for dette anses som for høy til å legge på privatpersoner. Brua er i ferd med å rase fra hverandre og Vegvesenet har foreløpig stengt brua med anleggsgjerder så den ikke er tilgjengelig for ferdsel. Det anses at det ikke lar seg gjøre å restaurere brua og det er stadig stein som faller ned og demmer opp bekken. Det er usikkert om de nedraste steinene kan fjernes uten at det går ut over brukonstruksjonen.

Brua er ei mindre gammel steinhvelvbru som er plassert 30-40 m øst for Rv 21/Haldenveien ved Skjulstad. Eksisterende gamle veier er der fortsatt, men brua er i dag avstengt.

En eiendomsgrense befinner seg i bekken og i nord befinner eiendommen gnr 8 bnr 3 - Iglærød Skjulstad seg, og i sør gnr 18 bnr 3 - Arebekken.

Vurdering:

Kommunen anser at den gamle brua er verdifull som kulturminne, dett pga den gamle byggemåten med kileformede stein i en bue som bærekonstruksjon. Det finnes flere slike bruer i kommunen og området som det er i dag gjør at den er lite synlig, har liten betydning for turisme og allmennheten.

Kommunen kan derfor godkjenne riving pga umiddelbar fare for utrasing og ukontrollert nedfall.

Selv om ikke brua i dag ikke er del av offentlig vei anses det at når vegvesenet har ansvaret for brua at det ikke er nødvendig med søknad om tiltak og byggesaksbehandling.

Rivingstiltaket kan dekkes av statens Vegvesen som tiltakshaver.

Det er to berørte grunneiere, en på hver side av Skjulstadbekken og Statens Vegvesen må selv innhente tillatelse fra disse.

Søknaden er ikke oversendt Fylkeskonservatoren og kopi av vedtaket sendes dit. De må selv kontakte Vegvesenet hvis de har bemerkninger, de skal ifølge søknaden være kontaktet tidligere.

Aremark historieråd er informert om søknaden, evt uttalelse vil kunne foreligge på utvalgsmøtet.

Kommunen anser det som meget viktig at området etter riving settes i tilfredsstillende stand så det ikke kan oppstå fare for skade på personer eller ulemper for grunneiere, vann/bekk eller miljø.

Konklusjon:

Søknad om riving av Arebekken bru fremmes for Plan og utviklingsutvalget med forslag om at søknaden godkjennes, og evt lokale verneinteresser må ivaretas av utvalgsbehandlingen.

Aremark post

Emne: VS: Søknad om riving av Arebekken bru i Aremark kommune
Vedlegg: Skjulstad.PNG; IMG_1585.JPG

Fra: Greager Renate [<mailto:renate.greager@vegvesen.no>]
Sendt: 30. juni 2015 10:05
Til: Finn Lindblad
Emne: VS: Søknad om riving av Arebekken bru i Aremark kommune

AREMARK KOMMUNE	
Etat VP11	Saksbet FLI
01 JUL 2015	
Ark.kode 813	
Ark.kode 5	
Sak.nr. 15/286	Dok.nr. 1
Kopi	

Hei,

Takk for hjelpen! Sender deg som avtalt søknaden jeg sendte til Fylkeskonservatoren.

Tiltakshaver er Statens vegvesen, med Bergquist Maskin og Transport som utførende entreprenør. Vi leverer betong- og steinavfall til godkjent deponi.

Ta kontakt hvis du har behov for videre informasjon. Da tar jeg utgangspunkt i at kommunen sørger for skriftlig godkjenning fra grunneiere.

Med hilsen
Renate Greager

Seksjon: Drift Østfold
Postadresse: Statens vegvesen Region øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER
Besøksadresse: Skoggata 19, MOSS
Telefon: +47 69243722 **Mobil:** +47 90741774 **e-post/Lync:** renate.greager@vegvesen.no
www.vegvesen.no **e-post:** firmapost-ost@vegvesen.no

Tenk miljø - spar papir. Trenger du å skrive ut denne e-posten?

Fra: Greager Renate
Sendt: 20. mai 2015 06:55
Til: 'andebe@ostfoldfk.no'
Emne: Søknad om riving av Arebekken bru i Aremark kommune

Hei,

Statens vegvesen søker med dette om tillatelse til å rive Arebekken bru i Aremark kommune (g.nr./b.nr. 8/3). Legger ved kartutsnit samt bilde av brua.

Brua tilhørte tidligere rv. 21 (nå fv. 21) gjennom Aremark kommune. For mange år siden ble veien lagt om, og den gamle veibiten som inkluderer brua ble overført til privat grunn. Den har dermed ikke vært i bruk for allmenn ferdsel på mange år. I utgangspunktet tilhører brua som nevnt grunneier, men det er normal praksis at Statens vegvesen/Østfold fylkeskommune beholder ansvar for vedlikehold og eventuelt riving, ettersom kostnaden for dette anses som for høy til å legge på privatpersoner.

Nå er brua i ferd med å rase fra hverandre – som vist på bildet har det allerede falt ut store steiner fra konstruksjonen (steinhvelvsbru). Vi har foreløpig stengt av brua med anleggsgjerder slik at den ikke er tilgjengelig for ferdsel.

Vi har undersøkt mulighetene for å restaurere brua, men det ser ikke ut til å la seg gjøre. Siden det stadig faller stein fra brua som demmer opp bekken til grunneier, ønsker vi å rive den. Vi er også usikre på om det lar seg gjøre å fjerne de allerede nedfalte steinene uten at det går utover brukonstruksjonen.

Imøteser tilbakemelding fra dere.

Med hilsen
Renate Greager

Seksjon: Drift Østfold

Postadresse: Statens vegvesen Region øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER

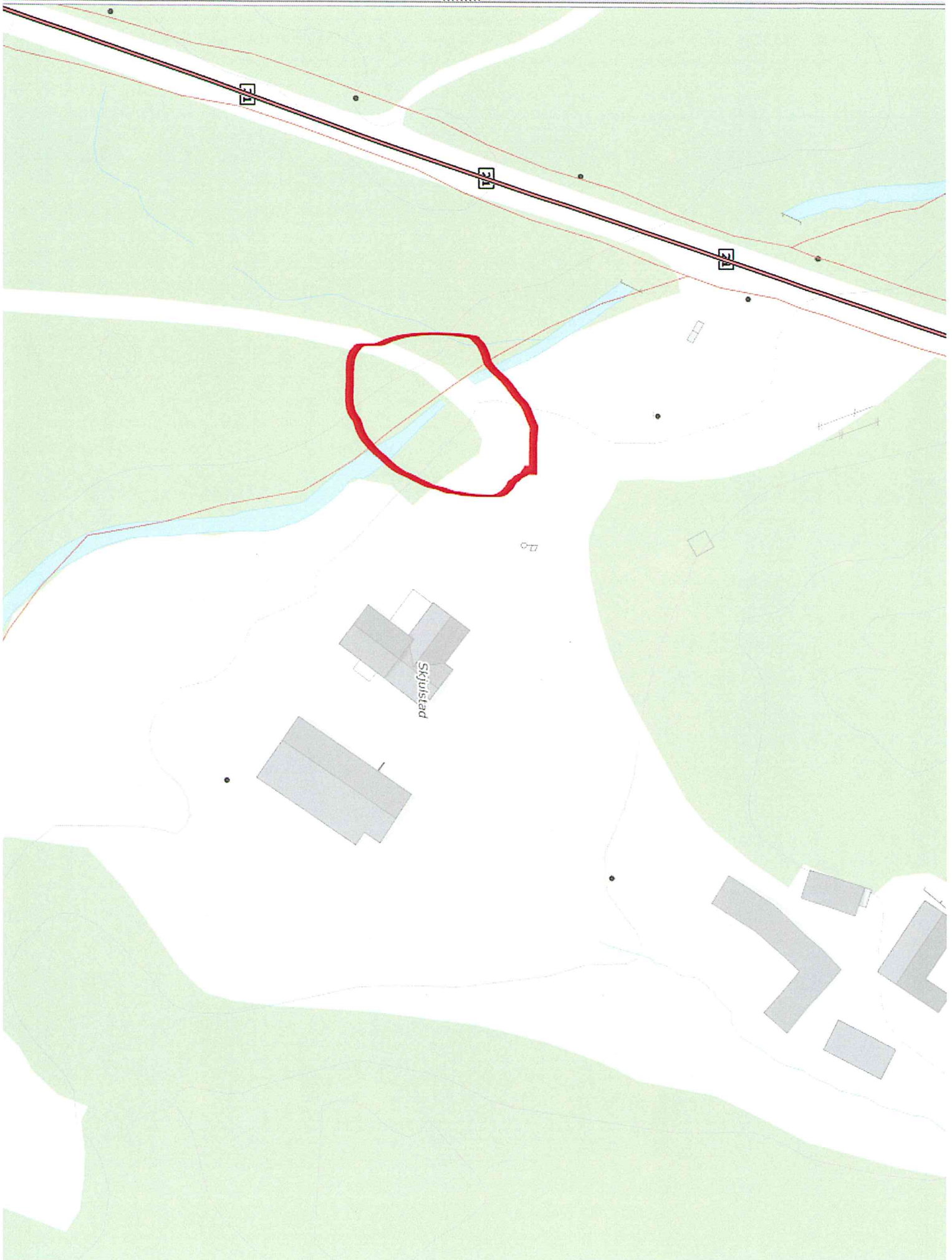
Besøksadresse: Skoggata 19, MOSS

Telefon: +47 69243722 Mobil: +47 90741774 e-post/Lync: renate.greager@vegvesen.no

www.vegvesen.no e-post: firmapost-ost@vegvesen.no

Tenk miljø - spar papir. Trenger du å skrive ut denne e-posten?





12

Skjulistad