



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 - kommunestyresalen

Torsdag 19.05.2016 kl. 18:00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
11/16	KLAGEBEHANDLING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL GNR 7 BNR 5 RUD
12/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSENE FOR FRITIDSBEBYGGELSE I KOMMUNEPLAN FOR BODTILBYGG PÅ UTHUS. GNR 68 BNR 6 FNR 15.

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

Aremark, 12.05.2016

Harald Sørli (sign.)

Delegerte vedtak

Utvalg: Drift – og utviklingsutvalget

- 16/228 05.04.2016 DS 10/16 VPMT//FLI GNR 24/15
Marit Sandbæk og Reidar Killingrød
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE - GNR 24 BNR 15 -
FLADEBYÅSEN 9.
- 16/226 05.04.2016 DS 11/16 VPMT//FLI GNR 7/4
Nils Håkon Sandtorp
SØKNAD OM RIVING AV VÅNINGSHUS, LÅVE OG FLYTTING AV
STABBUR ETTER OPPFØRT NYTT GÅRDSTUN. GNR 7 BNR 4 - MELLOM
FANGE.
- 16/227 19.04.2016 DS 13/16 VPMT//FLI GNR 37/56
St.Georgsgildene i Norge
TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV NYTT KLATRETÅRN -
GNR 37 BNR 56 - KVERNMOEN
- 16/254 22.04.2016 DS 14/16 VPMT//FLI GNR 24/17
Bjørn-Vidar Lihagen
SØKNAD OM TILTAK FOR GARASJE VED BOLIG - GNR 24 BNR 17 -
FLADEBYÅSEN 5.
- 16/271 22.04.2016 DS 15/16 VPMT//FLI GNR 24/1
Knut Fladeby
FRADELING FRA GRUNNEIENDOM - GNR 24 BNR 1 - FLADEBYÅSEN
TOMT NR 1.

**KLAGEBEHANDLING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL
GNR 7 BNR 5 RUD**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/524	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: EKR

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
6/16	Drift- og utviklingsutvalget	17.03.2016
11/16	Drift- og utviklingsutvalget	19.05.2016

Rådmannens innstilling:

Klagen fra fylkesmannen datert 07.04.16, på DUVs sak 6/16 fremmes for Drift og utviklingsutvalget uten forslag til vedtak.

Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 17.03.2016, sak nr. 6/16

Behandling i utvalget:

Rep. Håkon Tolsby (SP) fremmet følgende forslag:

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

Begrunnelse:

- Eksisterende bolig er dårlig plassert i dag
- Finnes avkjørsel fra før
- Ikke i LNF område
- Boligområde fra før

Ved alternativ votering mellom rep. Håkon Tolsby sitt forslag og rådmannens innstilling, ble rep. Håkon Tolsby sitt forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

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

Vedlegg til møte 19.05.2016

Søknad om dispensasjon, datert 18.11.2015

Tillegg til søknad, datert 20.12.15

Kart over ønsket plassering og mulig utkjøring

Utsnitt av kommuneplanen, 1:4000

Uttalelse fra fylkesmannen, datert 21.01.16
Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 19.02.16
Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 22.02.16
Tilleggsbrev fra søkerne, datert 22.02.16
Samlet saksframstilling, sak 6/16
Klage på vedtak fra fylkesmannen, datert 07.04.16
Kommentar fra søkerne til klage på vedtak, datert 02.05.16

Saksopplysninger:

Det foreligger en klage på et tidligere vedtak i Drift- og utviklingsutvalget. I sak 6/16 ble det enstemmig vedtatt at man skulle gå for rep. Håkon Tolsby sitt forslag til vedtak, i stedet for rådmannens innstilling. Vedtaket ble da som følger;
Det gis dispensasjon fra arealformålet «framtidig fritidsbebyggelse» i kommuneplanen til å sette opp en enebolig i området.

Begrunnelsen var:

- Eksisterende bolig er dårlig plassert i dag
- Finnes avkjørsel fra før
- Ikke i LNF område
- Boligområde fra før

Fylkesmannen i Østfold har som nevnt påklaget vedtaket. Klagen ligger vedlagt. Søkerne har i brev datert 02.05.16, kommentert fylkesmannens klage. Dette brevet ligger vedlagt.

Det går ut i fra at utvalget kjenner saken, og det gis derfor ingen ytterligere opplysninger i dette saksframlegget. Samlet saksframstilling ligger også vedlagt.

Vurdering:

Fylkesmannen legger blant annet fortetting til grunn for klagen sin. De statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmer fortetting. Kommunen har et ansvar for at så vel regionale og nasjonale interessert blir ivaretatt i tillegg til de lokale interessene. De nasjonale interessene taler for en fortetting og transformasjon av eksisterende utbyggingsområder før det tas i bruk nye utbyggingsområder. Selv om boligtomta ligger like ved rv. 21, og at de som kommer til å bo der vil bruke samme buss uansett om de bor på omsøkt tomt eller i mer sentrale strøk, vil ikke dette være med på å minske transportbehovet, og vil i liten grad medvirke til en fortetting.

Søkerne påpeker at dette er tenkt å være et nytt våningshus på gården, og at et våningshus ikke er mulig å legge til nærmeste sentrum. Det gamle våningshuset har behov for restaurering og nybygg, samt at det ligger på en svært utsatt plass mtp trafikkulykker og avkjørsler. De mener at det av landbrukshensyn er viktig at småbruk blir bebodd og drevet videre, samt at hus og gårdstun ligger i områder som ikke er farlige for barn. De gjentar at ikke noe innmark går tapt ved nybygg og adkomstveg.

Fylkesmannen skriver også i sin vurdering at forhold som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Eksempler på dette kan være tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring.

Det ligger inne et innspill til den pågående rulleringen av kommuneplanen hvor søker ønsker å erstatte område for fremtidig fritidsbebyggelse med område for spredt boligbebyggelse. Rulleringen av kommuneplanens arealdel har ikke kommet så langt i prosessen at den er sent på høring, og fylkesmannen har dermed ikke hatt mulighet til å uttale seg til denne endringen av arealformålet. De ser det dermed som uhensiktsmessig å akseptere at det gis tillatelse til oppføring av nye boliger i dette området før eventuelt nytt formål for området er avklart.

Rådmannen ønsker fortsatt å ha på plass en endring i kommuneplanens arealdel før en eventuell tillatelse til fradeling av boligtomt kan gis, og stiller seg fortsatt bak fylkesmannens vurdering.

Konklusjon:

Klagen fra fylkesmannen datert 07.04.16, på DUVs sak 6/16 fremmes for Drift- og utviklingsutvalget uten forslag til vedtak, dette på grunn av at dispensasjonsvedtaket ikke var i henhold til rådmannens innstilling ved forrige behandling.

Odd og Britt Dammyr

Fjellsjø

1798 Aremark tlf. 69 198072

Aremark Kommune

Rådhuset

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Eiat VPMT	Saksbeh. EKR
23 NOV 2015	
Ark.kode P	7/5
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/524	Dok.nr. 1
Kopi	

Aremark, 18.11.2015

Ang. byggeplaner på Rud i Aremark, gnr. 7, bnr. 5.

Søknad om dispensasjon.

Vi viser til søknad av 29.09.14, der vi søkte om å få tillatelse til spredt bebyggelse på området på vår eiendom der det tidligere var søkt om hyttefelt. Vi håper på positivt svar på denne søknaden.

Da vi har fått opplysninger som tyder på at dette eventuelt vil gå i orden i september 2016 søker vi med dette om dispensasjon fra nåværende arealformål og ønsker å sette opp en enebolig på området.

Denne dispensasjonen vil vi begrunne med at vår sønn Jørn Dammyr og hans kone Henriette Dammyr ønsker å bygge hus i det aktuelle området. Det blir det eneste huset som blir satt opp i området. De ønsker imidlertid å komme i gang med byggingen så snart som mulig, helst våren 2016 hvis dette lar seg gjøre. De ønsker altså å etablere seg med egen bolig her i Aremark og bli boende her. Dette er selvfølgelig noe som vi foreldre også ønsker. Tomten som bebygges vil være på ca. et mål, og ligge godt tilbaketrukket i terrenget, ikke synlig fra hovedvegen. Boligen vil være et lavt, laftet trehus med torvtak. Det er altså snakk om en bolig som glir så ubemerket som mulig inn i terrenget.

Vi vil også opplyse om at terrenget ikke inneholder turstier eller er en naturlig del av området som benyttes til friluftsliv. Det er også kort veg til nærmeste bebyggelse.

Hvis dette går i orden vil dere motta byggesøknad med vedlagte hustegninger.

Vi ser fram til å høre fra dere.

Nabovarsel fra Alf Ulven og Nils- Håkon Sandtorp vil bli ettersendt .

Med vennlig hilsen

Britt Dammyr
Britt Dammyr

Odd Dammyr
Odd Dammyr

Britt og Odd Dammyr

Fjellsjø

1798 Aremark Tlf.: 69 198072

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbehandler EKR
23 DES 2015	
Ark.kode P	5/7
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/524	Dok.nr. 4
Kopi	

Aremark Kommune

Rådhuset

1798 Aremark

Aremark, 20.12.15

Tillegg til søknad om dispensasjon, gnr.7, bnr. 5, av 18.11.15

Vi viser til deres brev av 18.12.15, der dere ber om flere opplysninger i tillegg til brev av 18.11.15.

Vi viser til vårt brev av 29.09.14, og opplyser at vi søker om spredt bebyggelse i området som tidligere var planlagt som hyttefelt.

Vi ønsker å få oppføre et bolighus med fradelt tomt i dette området.

Vedlagt er kart over der vi ønsker at tomten skal ligge, samt hvor vi ønsker avkjørsel i første omgang. Tomtens beliggenhet ifølge GPS koordinater WGS84

59,272744 (59° 16' 21,88" N)

11,683730 (11° 41' 1,43" E) . Nøyaktighet av signal: 6m.

Vi opplyser at det er en eksisterende avkjørsel som også kan benyttes hvis det ikke gis tillatelse til ny avkjørsel. Det vil vi eventuelt komme tilbake til dersom dette blir noe problem.

Vi håper at dere nå har tilfredsstillende opplysninger til å behandle saken. Hvis noe er uklart hører vi gjerne fra dere.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen


Britt Dammyr


Odd Dammyr

4.05.13



Tomt
ca. her
7/5/0
56.1

134.5

155.6

148.5

150.0

148.5

150.0

155.0

145.0

2.8

SITUASJONSKART

AREMARK
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 7/5

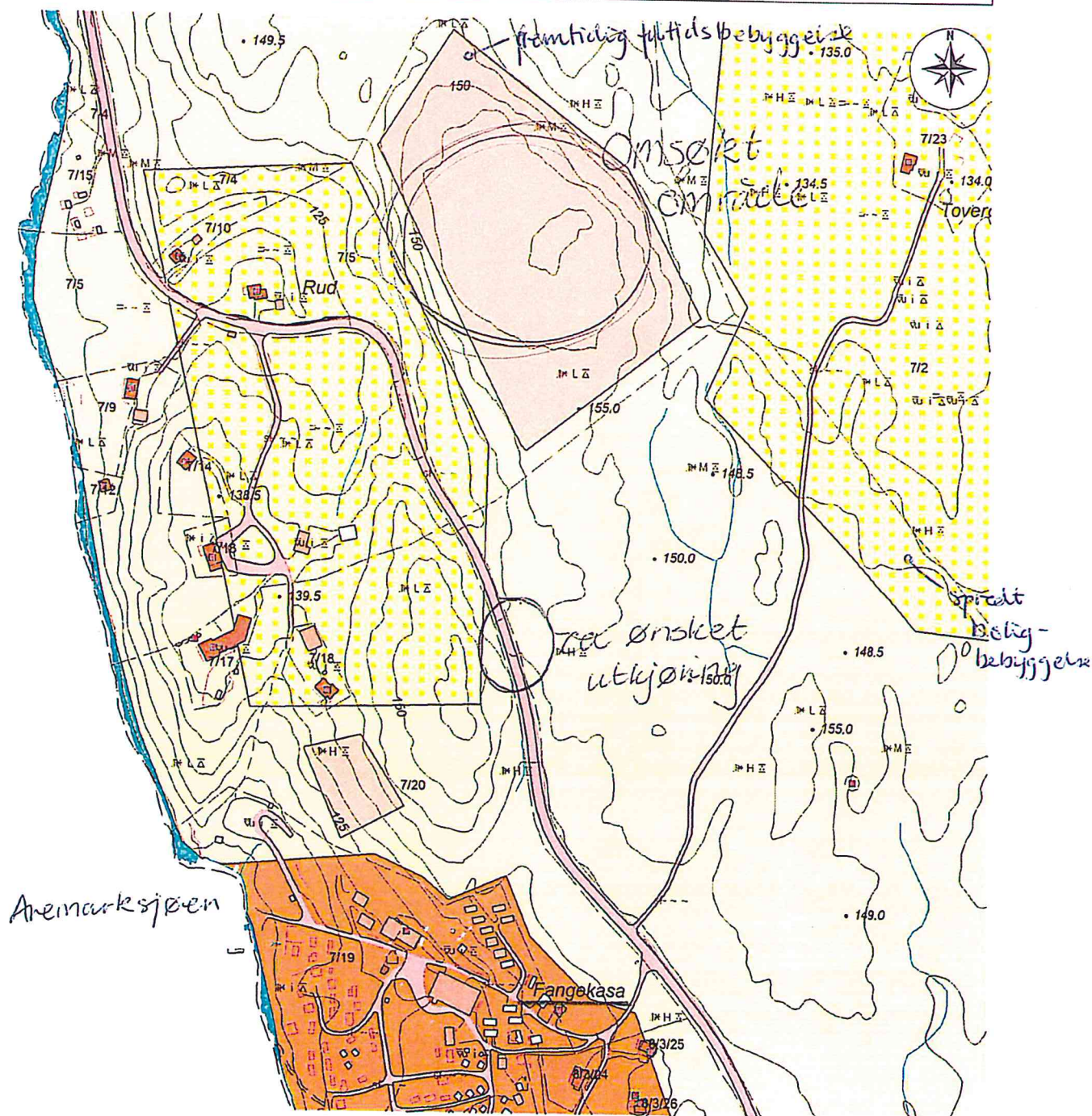
Målestokk: 1:4000

Adresse:

Dato: 20.01.2016

Saksbehandler: Eva Karina Johansen Riiser

Vår referanse: 15/524





Fylkesmannen
i Østfold

Aremark kommune
Att. Eva Karina Riiser
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Stat: VPMT	Sak nr.: EKR
2 2 JAN 2016	
Ark.kode: 7/5	
Ark.kode: 6	
Sak.nr. 15/524	Dok.nr. 6
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 15/524

Vår ref.: 2016/500 421.3 OMA

Vår dato: 21.01.2016

Aremark kommune - Gbnr 7/5 - Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 18.01.2016 med oversendelse av søknad om dispensasjon for fradeling av tomt og oppføring av bolig.

Miljøvernavdelingen mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon i saken, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde «fremtidig fritidsbebyggelse». Kommunen opplyser om at det foreligger innspill til den pågående rulleringen av kommuneplanen om å erstatte dette med område for spredt boligbebyggelse.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at tomta er tenkt tilbaketrukket, ikke synlig fra vei. Boligen er tenkt å være et lavt, laftet trehus med torvtak. Det er ingen turstier i området, og det er heller ikke et område som blir mye brukt i friluftslivsammenheng.

Roller i saken

Kommunen vurderer søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og fatter vedtak. Fylkesmannens uttalelse i saken inngår i kommunens grunnlag for å foreta den interesseavveining som en dispensasjonssøknad krever.

Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har da også klagerett på kommunens vedtak.

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



Vurdering

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det fremgår av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.09.14, blant annet at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Vi ser det som viktig at kommunene i størst mulig grad tilrettelegger for reduksjon av reiseavstander samt bruk av sykkel og kollektiv transport. Det er derfor viktig at ny bebyggelse bidrar til en sentralisering. Omsøkte tiltak vil etter vår vurdering ikke støtte opp om ovennevnte sentralisering. Dette fordi de som eventuelt bosetter seg på stedet vil være avhengige av bil for daglig transport. Vi mener den desentraliserte utbyggingen som er avklart i kommuneplanens arealdel er stor nok, og at det er viktig at kommunen ikke tillater ytterligere boligetableringer i strid med kommuneplanen.

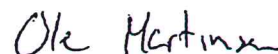
Dersom kommunen skal kunne ivareta nasjonale forventninger og styringssignaler om fortetting og omforming mener vi det er viktig at nye boliger etableres innenfor de områder som er avsatt til dette i kommuneplanens arealdel.

Begrunnelsen som er fremlagt av søker i dette tilfelle kan sies å være av en svært generell karakter som kan fremlegges av mange gårdeiere med liknende ønsker. En eventuell dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens.

Dersom det skal tillates ny spredt boligbebyggelse i dette området, mener vi at dette først må avklares i kommuneplanens arealdel. Den angitte adkomstveien vil bli forholdsvis lang og ligge i et LNF-område. Den vil utgjøre et stort inngrep dersom den kun skal dekke en tomt. I en eventuell regulering av området ville det også bli krav om et kunnskapsgrunnlag, om blant annet landskapsvirkningene. Noen slik vurdering fremgår ikke av søknaden, utover at boligen ikke vil synes fra veien.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver



Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



Statens vegvesen

Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Ansøker: VPMT	EKR
22 FEB 2016	
Ansøker nr: 7/5	
Ansøker: 15/524	7
Ansøker:	

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Beate Ertresvåg Myklevoll /
69243734

Vår referanse:
16/10920-2

Deres referanse:

Vår dato:
19.02.2016

Uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak – Rud – gnr 7 bnr 5 i Aremark kommune – Odd og Britt Dammyr

Vi har mottatt søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel i brev datert 18. januar 2016 fra Aremark kommune.

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og for fylkeskommunen på fylkesveger. Det innebærer at vi har ansvar for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Vi er også et fagorgan med et sektoransvar på vegne av samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på egne veger og der andre enn staten har myndighet. Vi har sektoransvar for blant annet trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, universell utforming, støy og luftforurensing, helhetsløsninger i by og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Uttalelse til dispensasjon fra formål i kommuneplanen

Det søkes om å fradele en tomt i et område avsatt til *fremtidig fritidsbebyggelse* i kommuneplanens arealdel. I den pågående rulleringen av kommuneplanen har det kommet inn et innspill om å endre formålet i området fra *fremtidig fritidsbegrunnelse* til *LNF-område med spredt bebyggelse*.

I utgangspunktet mener vi at spredt boligbebyggelse er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Spredt boligbebyggelse fører blant annet til at beboerne må basere seg på biltransport, som videre medfører betydelige ulemper for folkehelse og miljø. I gjeldende kommuneplan er det åpnet for at 30 boliger kan bygges spredt i en 12-års periode (2006–2017). Vi hadde innsigelse til opprinnelig forslag da kommuneplanens arealdel ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2006 (vårt brev av 6. november 2006).

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadso

Vi vil ikke motsette oss at det gis dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av boligtomt.

Uttalelse til avkjørselsløsning

Vi har uttalt tidligere i vårt brev av 19. mai 2015 at vi stiller oss negative til etablering av ny avkjørsel fra fylkesveg 21. Dersom det blir gitt dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av en boligtomt, mener vi at tomten må knytte seg på eksisterende avkjørsel.

Før vi kan fatte et vedtak om avkjørselstillatelse, trenger vi en skisse som viser hvilken avkjørsel de ønsker å bruke. Vi trenger også et skriftlig samtykke fra eier av den eksisterende avkjørselen om at ny boligtomt kan knyttes til den.

Seksjon for plan og trafikk

Med hilsen

Myklevoll Beate Ertresvåg
overingeniør

Kopi

Britt Dammyr, Fjellsjø, 1798 AREMARK

Fylkesmannen i Østfold, Postboks 325, 1502 MOSS

Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Østfold fylkeskommune
Postboks 220
1702 Sarpsborg

17

AREMARK KOMMUNE
RÅDHUSET
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat	V.PMT EKR
11 MAR 2016	
Ark.korr. nr.	7/5
Ark.korr. S.	
Sak.nr.	10/024
Dok.nr.	8
Kopi	

Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 7 bnr. 5 - Rud - Aremark kommune - fradeling av tomt og bygging av bolighus

På side tre følger et brev fra Østfold fylkeskommune.

Veien til raskere, enklere og sikrere samhandling med Østfold fylkeskommune.

Til deg som mottar dette brevet på papir; - visste du at dette brevet kunne du mottatt digitalt i din innboks i Altinn i samme øyeblikk som saksbehandler sendte brevet?

For at du skal få varsel om at du har fått post fra Østfold fylkeskommune må du logge deg på www.altinn.no og registrere mobilnummer og e-postadresse.

Det gjøres fra toppmenyen: Min profil | Kontaktinformasjon på vegne av meg selv.

For virksomheter er det daglig leder som vil få varsel på SMS og e-post.

For spørsmål kontakt sentralarkivet i Østfold fylkeskommune på tlf. 69 11 70 00 eller sentralpost@ostfoldfk.no.

AREMARK KOMMUNE
RÅDHUSET
1798 AREMARK

Vår ref.: 25948/2016 - 2016/523

Deres ref.: 15/524

Dato: 22.02.2016

Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 7 bnr. 5 - Rud - Aremark kommune - fradeling av tomt og bygging av bolighus

Vi viser til deres oversendelse datert 18.01.2016. Saken gjelder dispensasjon fra arealformål i eksisterende kommuneplan. Søker ønsker å fradele en tomt og sette opp bolighus på denne, samt anlegge vei til tomta.

Svarfrist skulle normalt vært 15.02.2016. Ved en glipp har denne fristen blitt oversett av oss. Vi beklager dette.

Landskapshensyn

Fylkeskonservatoren påpeker at boligen er foreslått i et område som ligger som inngår i Riksantikvarens database Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Registeret har vært gjeldende fra høsten 2015 og har til hensikt å bidra til å ivareta nasjonalt viktige landskap, i dette tilfellet Haldenvassdraget. Det avmerkede området er ikke ment som et verneområde, men som en vær varsom-plakat i arealplanleggingen. I dette tilfellet mener vi plasseringen, på toppen av en ubebygde fjellkulle, er dårlig i en et helhetlig landskapsperspektiv, og at et positivt vedtak kan skape uheldig presedens. **Vi vil derfor fraråde en dispensasjon i saken.**

Vi vil forøvrig peke på at omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent noen automatisk fredete kulturminner som berøres av et slikt tiltak. Om kommunen skulle ende opp med å gi tillatelse til at tiltaket gjennomføres, ber vi om at søker gjøres 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.

Sentraladministrasjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: sentralpost@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 974 544 407

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

Med hilsen

Sigrid Mannsåker Gundersen
konservator/arkeolog

Lars Ole Klavestad
landskapsarkitekt

Odd og Britt Dammyr

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Etat	VPMT EKR
07 MAR 2016	
Ark.kod:	7/5
Ark.kode:	
Bok.nr.	15/524
Dok.nr.	9
Kopi	

Aremark Kommune

Aremark, 22.02.16

Rådhuset

1798 Aremark

Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt gnr. 7, bnr. 5 i Aremark.

Vi viser til brev av 16.01.16 fra fylkesmannen i Østfold, der det ble frarådet å gi oss lov til å bygge bolighus på vår eiendom.

Vi ønsker med dette å gi tilleggsopplysninger slik at dispensasjon for fradeling av tomt og bygging av bolighus på denne likevel gis.

Vi ønsker at dere skal ta hensyn til at Rud, gnr 7, bnr.5 er et lite småbruk. Da vi som nåværende eiere nærmer oss pensjonsalder, vil vi jo gjerne at noen i familien skal overta. Det nåværende bolighuset er gammelt og må pusses opp hvis det skal fungere på dagens nivå. Huset ligger også svært nært riksveg 21, med en sving og bakke der det ofte er trafikkulykker. Tunet er derfor lite egnet for små barn. De som overtar etter oss er derfor tjent med å bo i et annet hus enn det som naturlig følger med småbruket. Det er også av denne grunn vi ønsker at vår sønn og hans familie skal bygge på eiendommen. Det vil da bli lettere å sikre videre drift av småbruket. Huset vi søker om vil ligge på fradelt tomt, men vil kunne fungere som bolighus på småbruket.

Det påpekes i brevet fra fylkesmannen at man skal legge til rette for bruk av kollektivtransport. Vi vil da påpeke at det er en kort gangavstand til riksvei 21, der de samme bussene går som i mer sentrale deler av kommunen. Dessuten er vår sønn skiftarbeider i Halden og vil være avhengig av bil uansett hvor han bor i Aremark.

Vi vil også påpeke at tomten vil ligge på fjell, slik at ingenting av innmarka vil bli berørt verken av tomt eller adkomstveg.

Vi håper på positivt svar fra dere.

Med vennlig hilsen

Odd Dammyr Britt Dammyr
Odd Dammyr Britt Dammyr

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/524

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL GNR 7 BNR 5 RUD

Saksbehandler: Eva Karina Riiser

Arkiv: GNR 7/5

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

6/16 Drift- og utviklingsutvalget

17.03.2016

Innstilling:

Søknad om dispensasjon fra arealformålet «fremtidig fritidsbebyggelse» i kommuneplan for fradeling av boligtomt imøtekommes ikke, jfr. PBL § 19-2, ettersom det ikke anses å foreligge klare grunner til å gi en dispensasjon.

Behandling/vedtak i Drift- og utviklingsutvalget den 17.03.2016 sak 6/16

Behandling:

Rep. Håkon Tolsby (SP) fremmet følgende forslag:

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

Begrunnelse:

- Eksisterende bolig er dårlig plassert i dag
- Finnes avkjørsel fra før
- Ikke i LNF område
- Boligområde fra før

Ved alternativ votering mellom rep. Håkon Tolsby sitt forslag og rådmannens innstilling, ble rep. Håkon Tolsby sitt forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

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

Utredning:

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 18.11.15

Tillegg til søknad, datert 20.12.15

Kart over ønsket plassering og mulig utkjøring

Utsnitt av kommuneplanen, 1:4000

Uttalelse fra fylkesmannen, datert 21.01.16

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 19.02.16

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 22.02.16

Tilleggsbrev fra søkerne, datert 22.02.16

Saksopplysninger:

Eiendom: gnr. 7, bnr. 5 - Rud
Søker: Britt og Odd Dammyr

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon, datert 18.11.15 for fradeling av boligtomt innenfor et område avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse.

Boligtomten er tenkt plassert øst for Aremarksjøen, like øst for Fangekasabakken, og like nord for Fangekasa misjonssenter. Avstand til vannet vil i luftlinje være om lag 350 meter, slik at tomten vil ikke bli liggende innenfor 100 metersgrensen. Boligtomten er tenkt til å være på ca 1 daa, og boligen er tenkt å være et lavt, laftet trehus med torvtak.

Søkerne har kommet med innspill til den pågående rulleringen av kommuneplanen at det er ønskelig å ta ut dette området for fremtidig fritidsbebyggelse fra kommuneplanen, og erstatte dette med et område for spredt boligbebyggelse. Kommunen må imidlertid forholde seg til den kommuneplanen som nå er gjeldende.

Området hvor boligtomten er tenkt plassert er ikke mye brukt av allmennheten, og de anser at plassering og hustype er såpass tilbaketrukket at det ikke vil virke sjenerende fra sjøen. Tomten er også tenkt plassert på fjell, slik at ikke dyrka mark går tapt.

Vurdering:

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, og det kreves derfor dispensasjon for å kunne gjennomføre en fradeling av tomt til boligformål.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen eller planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at søknaden skal bli imøtekommet. Dersom fylkesmyndighetene har uttalt seg negativt til søknaden, skal det tungtveiende grunner til for at kommunen skal gi dispensasjon.

Dispensasjoner skal vurderes opp mot Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven. Loven sørger for at naturen ikke ses isolert, men i sammenheng på lokalt, regional og nasjonal nivå. Paragrafene 8-12 skal vurderes og vektlegges i alle saker som berører natur.

Saksbehandler mener at kunnskapsgrunnlaget (jfr. §8) er dekket ved at kilden.skogoglandskap.no er sjekket. Tiltaket berører ingen kjente kulturminner, ingen kjente rødlistearter, osv. Dermed vil nok ikke tiltaket føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet eller økosystemet (jfr. §§9 og 10). Det kan være noe innsyn fra vannet, men ved rett valg av hustype, farge og takkledning, samt bevaring av vegetasjon kan dette innsynet minskes. Området fremstår heller ikke som et urørt område sett fra sjøen. Dersom det gis tillatelse til

fradeling og bygging av bolighus, er det viktig at tiltakshaver skal dekke merkostnader for å unngå miljøforringelse, og at tiltaket blir gjort i tråd med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (jfr. §§11 og 12). På bakgrunn av vurderingene opp mot Naturmangfoldloven er det ingen særskilte grunner til å avslå søknaden.

Fylkesmannen har uttalt seg i brev datert 21.01.16, og konkluderer med at de sterkt vil fraråde en dispensasjon, og at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. De begrunner dette på bakgrunn av arealpolitikk og bolig-, areal- og transportplanlegging. I et tilleggsbrev fra søkerne, datert 22.02.16 står det blant annet at det er kort gangavstand fra ønsket plassering av boligtomten til riksvei 21, der de samme bussene går som i mer sentrale deler av kommunen. Dessuten er vedkommende som skal bo i det omsøkte bolighuset avhengig av bil uansett hvor han bor i kommunen, fordi han jobber skift i Halden.

Å avslå søknaden kun på bakgrunn av bolig-, areal- og transportplanlegging virker for administrasjonen noe vanskelig sett i forhold kollektivtransporttilbudet i kommunen.

Fylkeskommunen har uttalt seg i brev datert 22.02.16, og konkluderer med at de fraråder en dispensasjon i saken. De påpeker at boligen er foreslått i et område som siden høsten 2015 inngår i Riksantikvarens database Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Registeret har til hensikt å bidra til å ivareta nasjonalt viktige landskap, i dette tilfellet Haldenvassdraget. Det avmerkede området er ikke ment som et verneområde, men som en vær varsom-plakat i arealplanleggingen. De mener at plasseringen, på toppen av en ubebygde kolle er dårlig i et helhetlig landskapsperspektiv, og et positivt vedtak i saken vil skape en uheldig presedens.

Statens vegvesen har uttalt i brev datert 19.02.16 at de i utgangspunktet mener at spredt boligbebyggelse er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, men de motsetter seg ikke at det blir gitt dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av boligtomt. Det de derimot motsetter seg er en etablering av ny avkjørsel fra fylkesvei 21. De mener at dersom det skal gis dispensasjon for fradeling av boligtomt så må tomten knytte seg på en eksisterende avkjørsel.

Statens vegvesen må fatte et vedtak om avkjørselstillatelse, men før dette gjøres så må det foreligge en skisse som viser hvilken avkjørsel de ønsker å bruke, samt et skriftlig samtykke fra eier av den eksisterende avkjørselen om at ny boligtomt kan knyttes til den.

Søkerne har, i innspill til den pågående rulleringen av kommuneplanen ytret ønske om at område for fremtidig fritidsbebyggelse tas ut av planen, og erstattes med et område for spredt boligbebyggelse. I denne dispensasjonssaken må vi i midlertid legge den eksisterende kommuneplanen til grunn. Kommuneplanen har gjennomgått en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt mulighet til å delta. Det skal derfor ikke være noen kurant sak å fravike planen gjennom dispensasjoner. En slik praksis vil bidra til å undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planen, og svekke forutsigbarheten. Kommunen har som mål å være ferdig med rulleringen av kommuneplanen på slutten av 2016, og ønsker derfor ikke å gi en dispensasjon på dette tidspunktet. Kommunen legger også til grunn at området nå, siden høsten 2015, inngår i Riksantikvarens database over Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse.

Konklusjon:

Kommunen ønsker å ha på plass en endring i kommuneplanens arealdel FØR en tillatelse til fradeling av boligtomt på omsøkt plassering på gbnr 7/5. På bakgrunn av kommunens og fylkesmyndighetenes vurderinger, kan vi derfor ikke se at det foreligger klare grunner til å gi

en dispensasjon fra arealformålet «fremtidig fritidsbebyggelse» for fradeling av boligtomt på gbnr. 7/5, og anbefaler at søknaden avslås.



Fylkesmannen
i Østfold

Aremark kommune
Att. Berit Skibenes
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Dat VPMT	Saksbeh EKR
08 APR 2016	
Ark.kode P	7/5
Ark.kode S	
P.doknr. 15/524	Doknr. 21

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 15/524

Vår ref.: 2016/500 421.3 OMA

Vår dato: 07.04.2016

Aremark kommune - Gbnr 7/5 - Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt

Påklaging av vedtak

Vi viser til deres e-post datert 18.03.2016, hvor det orienteres om vedtak i Drift og utviklingsutvalget 17.03.2015, sak 6/16. Fylkesmannens miljøvernavdeling påklager vedtaket. Dersom klagen ikke tas til følge ber vi om at saken oversendes Fylkesmannen i Østfold, Juridisk avdeling.

Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt. Tomta vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Fylkesmannens miljøvernavdeling uttalte seg til søknaden i brev datert 21.06.2016, hvor vår konklusjon var at vi sterkt frarådet en dispensasjon.

Til møte i Drift og utviklingsutvalget 17.03.2015 var rådmannens forslag til innstilling/vedtak følgende:

Søknad om dispensasjon fra arealformålet «fremtidig fritidsbebyggelse» i kommuneplan for fradeling av boligtomt imøtekommes ikke, jfr. PBL § 19-2, ettersom det ikke anses å foreligge klare grunner til å gi en dispensasjon.

I møte fremmet rep. Håkon Tolsby (SP) følgende forslag:

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

Begrunnelse:

- Eksisterende bolig er dårlig plassert i dag
- Finnes avkjørsel fra før
- Ikke i LNF område
- Boligområde fra før

Ved alternativ votering mellom rep. Håkon Tolsby sitt forslag og rådmannens innstilling, ble rep. Håkon Tolsby sitt forslag enstemmig vedtatt.

Fylkesmannens miljøvernavdeling påklager vedtaket.



Roller i saken

Kommunen vurderer søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og fatter vedtak. Fylkesmannens uttalelse i saken inngår i kommunens grunnlag for å foreta den interesseavveining som en dispensasjonssøknad krever.

Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har da også klagerett på kommunens vedtak.

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

Vurdering:

I tillegg til lokale interesser har kommunen ansvar for at også regionale og nasjonale interesser blir ivaretatt. Det er blant annet gitt statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er et nasjonalt mål at utbyggingsmønster og transportsystem fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det fremgår også av retningslinjene at potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Søker har i et tilleggsbrev til kommunen, datert 22.02.16, blant annet kommentert at det er kort gangavstand fra ønsket plassering av boligtomten til riksvei 21, der de samme bussene går som i mer sentrale deler av kommunen.

Selv om boligtomta vil ligge like ved riksvei 21, mener vi at oppføring av nye boliger langs veien, utenfor de områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, i liten grad er i samsvar med målsetningen i de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Spredt boligbygging langsmed riksveien vil i liten grad bidra til utviklingen av kompakte byer og tettsteder i kommunen. Det vil heller ikke medvirke til en reduksjon av transportbehovet.

For at kommunen skal oppnå de lokale og nasjonale målsettingene er det viktig at ny bebyggelse i størst mulig grad bidrar til en sentrums- og tettstedsutvikling. Dispensasjoner for spredt boligbygging utenfor disse områdene vil kunne vanskeliggjøre tilretteleggingen for et levende sentrum samt kollektivtransport og gang- og sykkelstier. Vi mener at de som eventuelt bosetter seg i en bolig med omsøkte plassering i stor grad vil være avhengige av privat biltransport i forbindelse med daglige gjøremål.

Omsøkte bolig vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Området er ikke regulert og det er dermed ikke tatt stilling til hvilken type fritidsbebyggelse en ønsker i området, og hvordan denne skal ligge/fremstå i terrenget. Etablering av en bolig kan bidra til at det gjennomføres uheldige inngrep i området som legger uheldige føringer med hensyn til utviklingen av området for fritidsbebyggelse. En eventuell dispensasjon kan også skape en uheldig presedens for videre forvaltning av området.

Kommuneplanens arealdel er en viktig del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne behovene for vern og utbygging slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte

planer og raskere å fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunens mål og nasjonal politikk.

Det er kommunen som har ansvaret for arealplanleggingen, herunder å sørge for at nasjonale og regionale hensyn blir ivaretatt. Et spredt bosettingsmønster oppstår som resultat av mange små enkeltsaker, og for å begrense den videre utviklingen av dette bosettingsmønsteret, mener vi det må føres en streng dispensasjonspraksis i denne typen saker. En innvilgelse i dette tilfellet vil således kunne bidra til en vanskelig håndterbar praksis i tilsvarende saker. På denne bakgrunn mener vi vedtaket er av vesentlig regional interesse, noe som innebærer at vi finner det nødvendig å påklage vedtaket.

Forhold som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Eksempler på dette kan være tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring.

Søker har i innspill til den pågående rulleringen av kommuneplanen ytret ønske om å ta ut området for fremtidig fritidsbebyggelse fra kommuneplanen, og erstatte det med et område for spredt boligbebyggelse.

Rulleringen av kommuneplanens arealdel har ikke kommet så langt i prosessen at den er sent på høring til regionale myndighet. Vi har dermed ikke hatt mulighet til å uttale oss til ovennevnte endring av arealformålet. Vi ser det dermed som uhensiktsmessig å akseptere at det gis tillatelse til oppføring av nye boliger i dette området før eventuell nytt formål for området er avklart.

Konklusjon:

Fylkesmannens miljøvernavdeling påklager vedtaket.

Med hilsen

Karsten Butenschøn e.f.
miljøverndirektør



Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg

Britt og Odd Dammyr
Fjellsjø, 1798 Aremark
Tlf. 69198072

Aremark kommune

Aremark, 02.05.16

Rådhuset

1798 Aremark

Ang. søknad om dispensasjon fra arealformål gnr. 7, bnr.5, Rud.

AREMARK KOMMUNE	
VPMT	EKR
03 MAY 2016	
Ark.kont	7/5
Ark.kont	15/524
Dokument	22
Kont	

Svar på klage på vedtak fra fylkesmannens miljøvernavdeling i Østfold av 7.04.16.

Vi viser til brev fra fylkesmannens miljøvernavdeling, der det ifølge statlige retningslinjer for samordnet boligareal og transportplanlegging påpekes at ny bebyggelse bør legges til sentrum og byer.

Vi har tidligere påpekt at dette dreier seg om et småbruk, altså en liten gård der dette nye huset blir det nye våningshuset på gården, da vår sønn og hans familie skal overta gården. Grunnen til dette er at det gamle våningshuset ligger meget uheldig plassert like ved hovedveien i bunnen på en bakke der det ofte er trafikkulykker og avkjørsler. Tunet her er da lite egnet å oppholde seg på, spesielt for barn. Dessuten er huset gammelt og det er derfor et sterkt behov for nybygg. Vi ser det som en umulighet å ha våningshuset på en gård plassert i nærmeste sentrum.

Sitat fra brevet: "Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnsikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser." Vi mener her at det er av landbrukshensyn viktig at småbruk blir bebodd og drevet videre, samt at hus og gårdstun legger i områder som ikke er farlige for barn. Vi gjentar også at ikke noe innmark går tapt ved nybygg og adkomstveg.

Ang. bruk av kollektivtransport vil vi påpeke at det fremdeles er nærmest umulig å bo her uten bil hvis man jobber skift. Det man kan gjøre er å kjøre sammen med andre, noe som også blir gjort i dette tilfelle.

Vi ønsker med dette å fremme vårt ønske en gang til og anmoder fylkesmannen på det sterkeste å vurdere saken på nytt.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Odd Dammyr *Britt Dammyr*
Odd Dammyr Britt Dammyr

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSENE FOR FRITIDSBEBYGGELSE I KOMMUNEPLAN FOR BODTILBYGG PÅ UTHUS. GNR 68 BNR 6 FNR 15.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/282	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
12/16	Drift- og utviklingsutvalget	19.05.2016

Rådmannens innstilling:

- Søknad om dispensasjon fra bestemmelsen for fritidsbolig i kommuneplan datert 19.04.2016 avslås med hjemmel i § 19 i Plan og bygningsloven. Intensjonene med bestemmelsene det søkes dispensasjon i fra vil bli vesentlig tilsidesatt og kunne føre til at kommuneplanens bestemmelser får redusert betydning og virkning.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 19.04.2016.
Kartutsnitt av kommuneplanen.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter flere tiltak på eksisterende fritidsbolig, beliggende på vestsiden av Aremarksjøen ved Lervik.

Det søkes om dispensasjon for utvide utover arealbegrensningen for fritidsboliger, og det søkes om dispensasjon for å bruksendre uthus/garasje til anneks.

Det er tidligere i sak 14/223 søkt om ny bod, og i sak 15/170 ble det gitt avslag på søknad om tiltak for tilbygg av vedbod på annekset.

Søknad om dispensasjon dater 19.04.2016 sier om bruksendring av garasje til anneks, at garasjen ble bygget på 60 tallet

Søknad om dispensasjon:

1. Det søkes om bruksendring av uthus til anneks. Begrunnelsen er at garasjen ble bygd på 60 tallet. Den er senere total restaurert etter dagens standard og behov.
2. Tilbygg av vedbod på anneks. Ett sted for innendørs lagring av redskap, ved og andre ting.
3. Fast paviljong. Eksisterende bygges ut med en ny som er mer holdbar. En ny i trevirke vil vare lenger.

Kommuneplanens arealdel viser området som byggeområde for nåværende fritidsbebyggelse. Området er uregulert og i 100 m sonen langs Haldenvassdraget.

Kommuneplanens arealdel viser byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse og de generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse er gjeldende. Det er tillatt med en hytte og ett uthus pr tomt og samlet bruksareal kan ikke overstige 95 kvm. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvm. Anneks tillates ikke.

Det er ikke sendt nabovarsel for dispensasjon.

Vurdering:

Eksisterende uthus/garasje som er 3,6 m x 6,6 m benyttes mer ifølge kommunens tilsyn som tilleggsrom til fritidsbolig, og at det er dette fører til behov for ett tilbygg med vedbod.

Ved en dispensasjon for bruksendring til anneks vil virkningene kunne bli at kommuneplanens bestemmelser får redusert betydning og virkning. Ett anneks kan ofte bli benyttet som en egen hytte og føre til samme virkninger som ei ny hytte, noe som krever regulering.

Fritidsboligen med tilbygg har ett bruksareal på 76 m² og med uthus på 22 m² blir bruksarealet på 93 m² og bebygd areal på 101 m² med takoverbygd terrasse på ca 37 m² i tillegg. Bebyggelsen er ved det som er tillatt og i 100 m sonen føre allmenne interesser til at det er vanskelig å gi dispensasjon for utvidelser utover gjeldende bestemmelser.

En utvidelse av tilbygg og med paviljong fører til mer takoverbygd areal og selv om uthustilbygget ikke får bruksareal (under 1,9 m), og paviljongen er uten vegger, anses tiltakene å føre til merkbare utvidelser i ett hytteområde med mange bygninger. Fordelene for tiltakshaver for en fast paviljong pga værforholdene anses ikke så klare at det kan gis dispensasjon.

Uthus/garasje må dekke behovet som vedlager når det ikke er bruksendret til anneks. Isolering og innvendig standard anses ikke å kunne få avgjørende betydning. Ett uthus eller bod er for øvrig viktig for utvendig orden og sikring og bevaring av redskap og utstyr.

Presedensvirkningen er den viktigste årsaken til at det ikke bør gis dispensasjon, en mer enkel måte å få dispensasjon på vil føre til urettferdighet overfor tidligere søkere, og kunne i fremtiden gi økes utbygging i 100 m sonen.

Konklusjon:

Kommunen anser at kravene § 19 i Plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon ikke foreligger i dette tilfelle.

Til Aremark kommune

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser for fritidsboliger i kommuneplan.

- Søknad om bruksendring fra garasje til anneks.

Garasjen ble bygd på 60 tallet, og fikk etter hvert behov for total restaurering. Ble derfor restaurert etter dagens standard og behov.

Mål: L = 7m. B = 3m

- Ønsker å bygge en liten bod i til knytning til uthus (anneks).

Mål: L = 3 m. B = 2 m. Takhøyden er lavere enn 190 cm.

Formål: Et sted hvor redskap, ved, og andre ting som har behov for å være innendørs.

Kvaliteten på uthuset er av god meget standard.

- Ønsker en mer permanent paviljong.

På hyttas veranda ønsker vi å erstatte de ferdiglagde paviljonger som er i handelen med en som er mer holdbar. De vi har kjøpt må fornyes hvert år p.g.a. værforholdene. Ønsker å bygge en i trevirke . Mål: L = 4 m. B = 3 m.

Modellen er avbildet på internett, Firma Grønt fokus. Modell: Glede

WWW:GRONTFOKUS:NO

Ved bygging og beplantning er det de tatt hensyn til både naboer og miljø. Vi dyrker også litt frukt og grønnsaker på tomta til naboenes store glede.

Mvh:

Eier: Liv-May Holøs

Medeier. Jan-Egil Holøs

Gnr:68/6/15

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
21 APR 2016	
Ark.kode P	68/6/15
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/282	De nr. 1
Kopi	



HER

91.9