



AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

MØTEINNKALLING

Drift- og utviklingsutvalget innkalles til møte på Rådhuset

Torsdag 16.03.2017 kl. 18.00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
8/17	SØKNAD OM FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR 56 BNR4 MORHOLT ØVRE
9/17	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR PLASSERING AV HYTTEVEI PÅ SJØVIK GNR.18 BNR.7.
10/17	KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK. RIVING OG OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG GNR.42 BNR.1 FNR.13 - ØSTENSVIG
11/17	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILBYGG AV FRITIDSBOLIG. GNR.71 BNR.10 FNR.22 - STORE BAUEN
12/17	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR GJENNOPPFØRING AV UTHUS/BÅTHUS. GNR.18 BNR.92 - GLADHEIM.

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

Aremark, 09.03.2017
Harald Sørli (sign.)

DELEGERTE VEDTAK

Utvalg: Drift og utvikling 16.03.2017

- 16/581 24.01.2017 DS 4/17 VPMT//FLI GNR 63/2/20
Jarle R. Sæther
TILLATELSE FOR OMBYGGING AV TILBYGG OG FASADEFORANDRING
PÅ FRITIDSBOLIG - GNR.63 BNR.2 FNR.20 FYLDENG
- 15/176 10.02.2017 DS 6/17 VPMT//FLI M03
Pöyry Norway AS
TILLATELSE FOR ANLEGG AV TRYKKAVLØP TIL ULSERØD I
AREMARK.
- 13/1502 13.02.2017 DS 7/17 VPMT//KOB NAVN Vei
Harald Brække
SØKNAD OM FORLENGET ARBEIDSFRIST PÅ OMBYGGING AV
LANDBRUKSVEI KLASSE 3 - DYVILVEIEN FANGE
- 17/9 14.02.2017 DS 8/17 VPMT//FLI GNR 23/31

SØKNAD OM TILLATELSE FOR REHABILITERING AV SKORSTEIN/PIPE
I ENEBOLIG. GNR 23 BNR 31 - SKOGLY
- 13/7 20.02.2017 DS 9/17 VPMT//KOB NAVN VEI
Anders Smaadahl
SØKNAD OM UTSETTELSE PÅ FRIST TIL FERDIGSTILLELSE AV
KROKTJERNVEIEN GNR 10 BNR 1-3 NORDRE HALLESBY
- 17/51 21.02.2017 DS 10/17 VPMT//FLI GNR 1/2
Inge Hansesætre
NY VEI TIL HUSMANNSPLASSEN BURÅS. GNR.1 BNR.2 - BØEN
NORDRE.

DELEGERTE VEDTAK

Utvalg: Drift og utvikling 16.03.2017

- 17/71 21.02.2017 DS 11/17 VPMT//FLI GNR 27/17
Simen Fagerhøi
TILLATELSE TIL TILTAK. PÅBYGG OG OMBYGGING AV VÅNINGSHUS.
GNR 27 BNR 17 - HAUG ØSTRE.
- 16/579 22.02.2017 DS 12/17 VPMT//OTE GNR 24/1
Knut Terje Fladeby
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING GNR.24 BNR.1
FLADEBY
- 17/95 28.02.2017 DS 13/17 VPMT//FLI GNR 18/14
Are-anlegg AS
TILLATELSE FOR RIVNING/BRENNING AV VÅNINGSHUS OG
DRIFTSBYGNING. GNR 18 BNR 14 - LANGEDAL SØNDRE.

SØKNAD OM FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR 56 BNR4 MORHOLT ØVRE

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/556	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
8/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.03.2017

Rådmannens innstilling:

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det ikke tillatelse til å fradele det omsøkte areal tilhørende driftsenheten Morholt, G.nr/B.nr: 56/4, 56/2 og 58/2. Omsøkte areal er på ca 60 daa inklusive tun og hus.

Vedtaket hjemles i jordlovens §§ 1 og 12.

Bakgrunn:

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer som tilleggsjord er regulert av bestemmelsene i Lov om jord. (Jordloven). 12. mai 1995 nr. 23. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Hjemmelshavere av Morholt, Torfinn og Lene Harding søker om fradeling av ca 60 daa inklusive tun og hus fra driftsenheten Morholt. Driftsenheten Morholt består av G.nr/B.nr: 56/2, 56/4 og 58/2. G.nr/B.nr: 56/2 består av totalt 145 daa skog og utmark, G.nr/B.nr: 56/4 består totalt av 199 daa, fordelt på 69 daa dyrket mark, 126 daa skog og utmark og 4 daa bebygd areal. 58/2 består totalt av 175 daa, fordelt på 12 daa dyrket mark, 161 daa skog og utmark samt 2 daa annet areal.

Søkerne ønsker å dele fra tunet med hus og ca 60 daa (se kart) fra 56/4, og selge dette. Resterende areal for driftsenheten blir da 459 daa, hvorav ca 40 daa er dyrket mark. Dette blir da en landbrukseiendom uten tun og hus.

Relevante bestemmelser:

- Lov om jord (Jordloven) 12. mai 1995 nr 23
- Rundskriv M-1/2013, Omdisponering og deling (LMD).

Vurdering:

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad. De nye

reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

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

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

Hensynet til vern av arealressursene:

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

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

En deling som omsøkt vil føre til at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk, dette taler imot omsøkte løsning.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

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

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

Søkernes plan er å selge hele den fraskilte delen, altså tun/hus med ca 60 daa. Resten av jorda og skogen har søkerne tenkt å beholde selv. En fradeling av omsøkte areal med tun vil være å opprette et nytt småbruk på ca 60 daa, i tillegg vil man få restarealer på ca 40 daa dyrket mark og ca 419 daa skog og utmark. Det vil heller ikke være hus tilknyttet de resterende arealene. En slik fradeling vil innebære tap av viktige ressurser for eiendommen. Arealet som blir igjen blir til en sterkt redusert driftsenhet, og et jordbruksareal uten bolighus og driftsapparat vil også være vanskelig å drive. En fradeling av omsøkte areal vil derfor føre til at eiendommens samlede ressurser blir varig redusert. Dette er ikke i tråd med jordlovens bestemmelser.

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

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårligere arrondering av dyrka jord eller at adkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Dette kan videre være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også føre til driftsmessige ulemper, dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.

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

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

En deling fører ikke til noen konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift.

Konklusjon:

Begrunnelsen for avslag til deling er at delingen vil føre til en dårlig driftsmessig løsning for driftsenheten Morholt. Det blir opprettet et småbruk på ca 60 daa, og man får restarealer uten hus og driftsapparat på ca 495 daa. Dette legger ikke til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Vedlegg:

- Søknad om fradeling av grunneiendom.
- Kart.

Aremark post

Fra: Berit Skibenes
Sendt: 2. desember 2016 09:25
Til: Aremark post
Emne: VS: Fradeling, Morholt
Vedlegg: Søknad+om+deling-rekvisisjon+av+oppmålingsforretning
Morholt_sign2.pdf; fradeles.pdf

Oversendes for journalføring.

NY SAK

Legges til Ole

MVH
Berit Skibenes
Saksbehandler
Aremark kommune
Tlf. 47 45 45 11
E-post: berit.skibenes@aremark.kommune.no



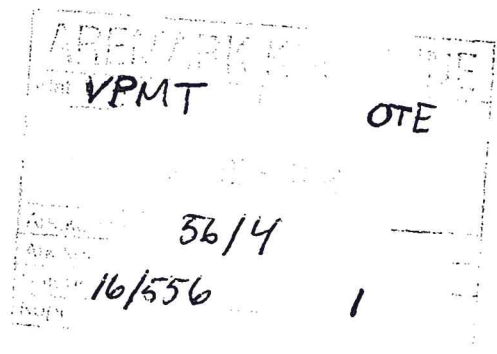
Fra: Torfinn Harding [<mailto:torfinnh@gmail.com>]
Sendt: 1. desember 2016 13:04
Til: Berit Skibenes; Ole Eide; Lene Harding
Emne: Fradeling, Morholt

Hei Berit og Ole,

Takker for tidligere samtaler om fradeling på Morholt. Vedlagt er søknaden og kartet som indikerer med rødt delen vi ønsker å skille ut.

Vi ser fram til å høre fra dere for den videre prosessen.

Vennlig hilsen,
Lene og Torfinn



Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

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

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

1 Eierdom				
Gnr. 56	Bnr. 4	Fnr.	Snr.	Adresse Morholt øvre, 1798 Aremark
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

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

2 a) Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde all A B C D E F G H I

Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd

Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikkeloven § 6 andre ledd, forskrift § 25

Begrunnelse:

AREMARK KOMMUNE

27 SEP 2011

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

Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt

Sak nr	Gjelder saknr.:
Kopi	

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

4 Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak			
Ny(e) parsell(er):	Gjenværende parsell etter tiltak:		Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning
Anslått nettoareal 60060m2	Anslått nettoareal 458140m2		
Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebodd 5.2%	Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebodd 0%		

5 Arealforordning ved kommunens utnyttelsesplan for landbrukssektoren jfr. jordloven §§ 9 og 12						
	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt	40200m2				16760m2	56960m2

5 Dispensasjonssøknad

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

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

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarslet.

7 Atkomst - jfr. § 27.4 og reg. oven §§ 40-43

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

8 Vann- og avløpsnett - jfr. § 27-1

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

9 Avløpsnett - jfr. § 27-2

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

10 Byggramm tilgjengelighet - jfr. § 28-1

- Er eiendommen som skal fradelas lokalisert til et område med fare for flom, skred eller andre naturfarer / miljøforhold?
- Nei Ja Hvis ja, redegjør på eget vedlegg hvilke faremomenter som gjelder og beskriv kompensierende tiltak.

11 Vedlegg (kryss av):

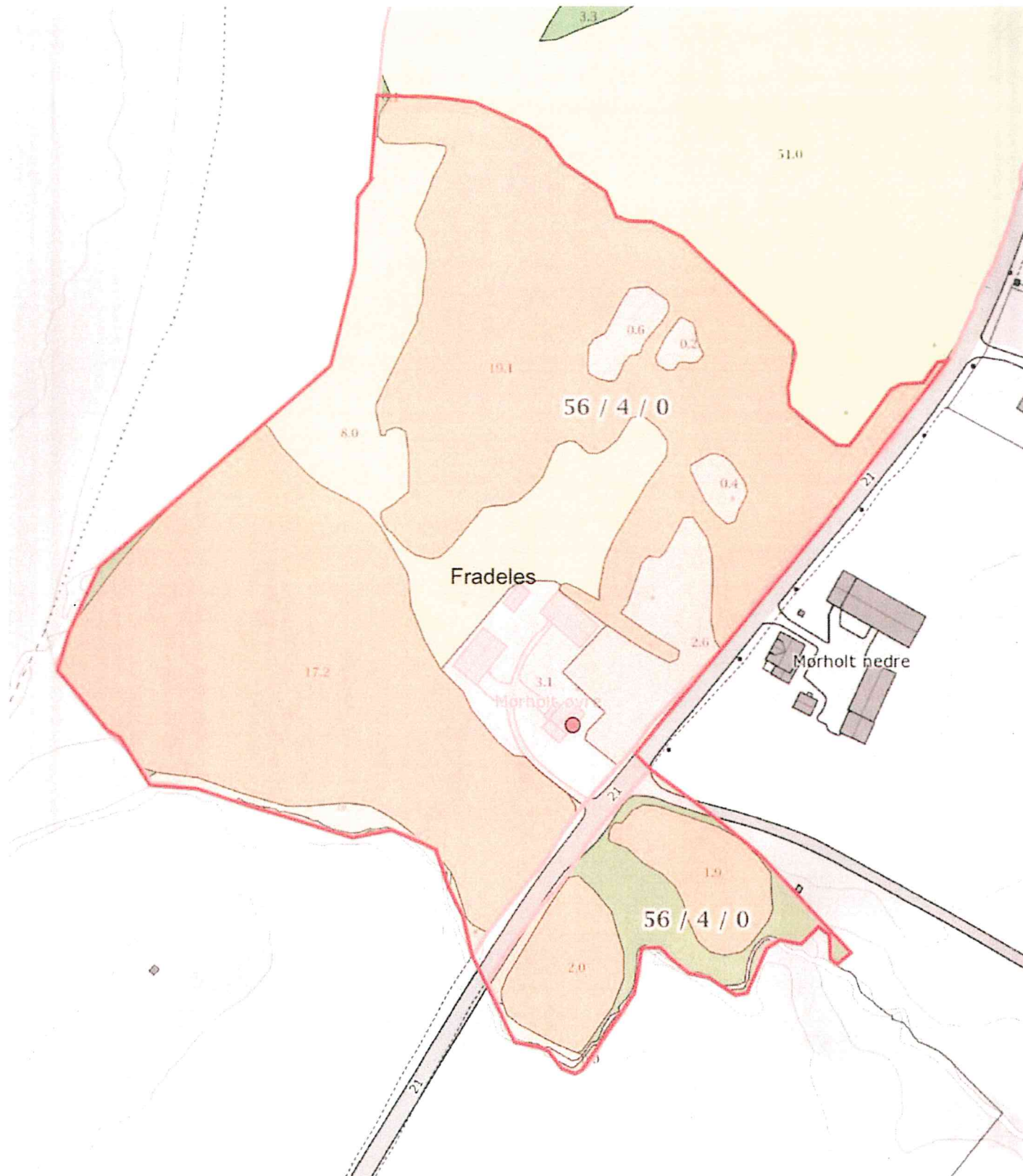
- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kart / Delingsplan
<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel
<input type="checkbox"/> Avtaler, Dokumentasjon, Private servitutter
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon | <input type="checkbox"/> Fullmakt
<input type="checkbox"/> Firmaattest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


12 Opplysninger / Beskrivelse av tiltaket:

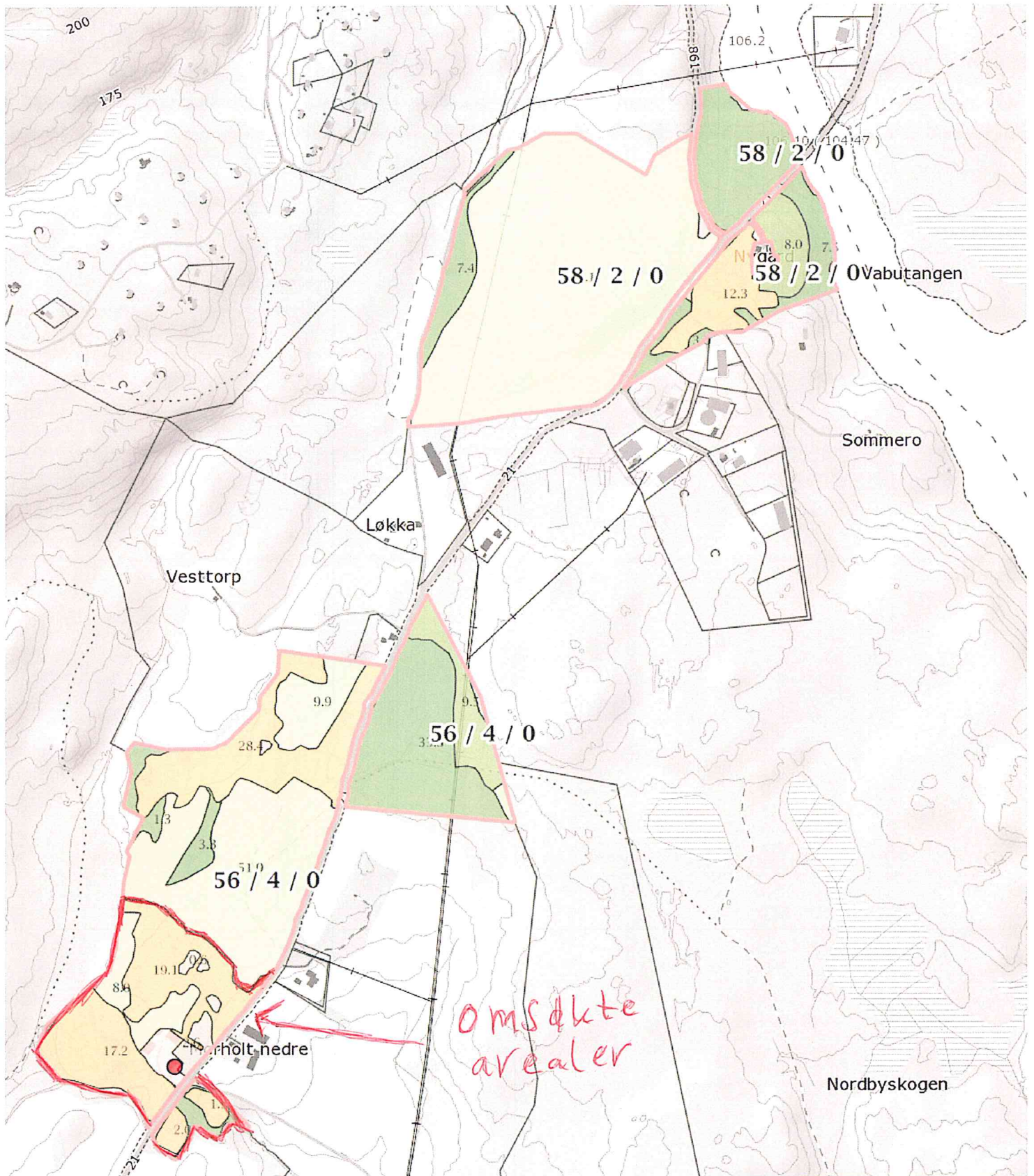
Vi ønsker å skille ut husene med naturlig omkringliggende eiendom.

13 Underskrift:

Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon	Dato	Underskrift
Torfinn Harding, Lene Harding	29.11.2016	<i>Torfinn Harding</i>
Damsgårdsveien 105, 5058 Bergen Tlf: 924 16 746	30.11.2016	<i>Lene Harding</i>

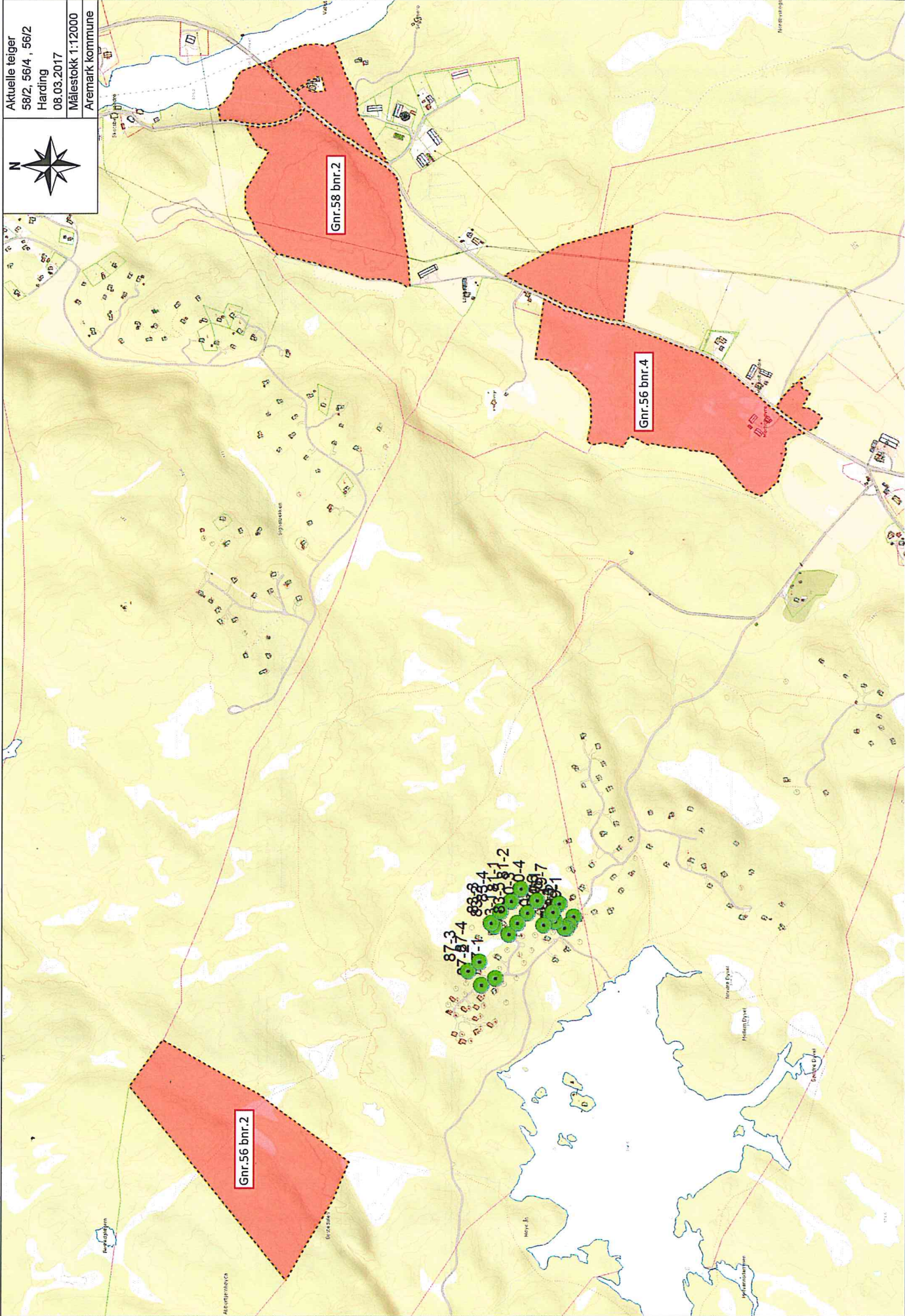
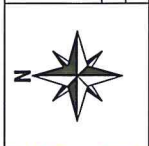


<p>0 20 40 60m</p> <p>Målestokk 1 : 2000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 29.11.2016</p>	<p>Markslog (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING</p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>80.8</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av særs høg bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av høg bonitet</td><td>80.1</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>17.5</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>263.1</td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>66.2</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>0.7</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>4.4</td></tr> <tr><td></td><td>Bebyggd, samf, vann, bre</td><td>5.4</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Sum:</td><td>518.2</td></tr> </table>		Fulldyrka jord	80.8		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.0		Skog av særs høg bonitet	0.0		Skog av høg bonitet	80.1		Skog av middels bonitet	17.5		Skog av lav bonitet	263.1		Uproduktiv skog	66.2		Myr	0.0		Åpen jorddekt fastmark	0.7		Åpen grunnlendt fastmark	4.4		Bebyggd, samf, vann, bre	5.4		Ikke klassifisert	0.0		Sum:	518.2	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="0"> <tr><td>80.8</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>80.1</td><td></td></tr> <tr><td>17.5</td><td></td></tr> <tr><td>263.1</td><td></td></tr> <tr><td>66.2</td><td>426.9</td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.7</td><td></td></tr> <tr><td>4.4</td><td>5.1</td></tr> <tr><td>5.4</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td>5.4</td></tr> <tr><td>518.2</td><td>518.2</td></tr> </table> <p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser Eiendomsgrenser</p>	80.8		0.0		0.0		0.0		80.1		17.5		263.1		66.2	426.9	0.0		0.7		4.4	5.1	5.4		0.0	5.4	518.2	518.2
	Fulldyrka jord	80.8																																																																						
	Overflatedyrka jord	0.0																																																																						
	Innmarksbeite	0.0																																																																						
	Skog av særs høg bonitet	0.0																																																																						
	Skog av høg bonitet	80.1																																																																						
	Skog av middels bonitet	17.5																																																																						
	Skog av lav bonitet	263.1																																																																						
	Uproduktiv skog	66.2																																																																						
	Myr	0.0																																																																						
	Åpen jorddekt fastmark	0.7																																																																						
	Åpen grunnlendt fastmark	4.4																																																																						
	Bebyggd, samf, vann, bre	5.4																																																																						
	Ikke klassifisert	0.0																																																																						
	Sum:	518.2																																																																						
80.8																																																																								
0.0																																																																								
0.0																																																																								
0.0																																																																								
80.1																																																																								
17.5																																																																								
263.1																																																																								
66.2	426.9																																																																							
0.0																																																																								
0.7																																																																								
4.4	5.1																																																																							
5.4																																																																								
0.0	5.4																																																																							
518.2	518.2																																																																							
<p>GÅRDSKART 0118-56/2 Tilknyttede grunneiendommer: 58/2 - 56/2 - 56/4</p>																																																																								
 <p>NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>																																																																								



<p>0 50 100 150m</p> <p>Målestokk 1 : 7500 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 08.03.2017</p>	<p>Markslag (AR5) 13 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>80.8</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av særst hög bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av hög bonitet</td><td>80.1</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>17.5</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>263.1</td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>66.2</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>0.7</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>4.4</td></tr> <tr><td></td><td>Bebygd, samf, vann, bre</td><td>5.4</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Sum:</td><td></td><td>518.2</td></tr> </table>		Fulldyrka jord	80.8		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.0		Skog av særst hög bonitet	0.0		Skog av hög bonitet	80.1		Skog av middels bonitet	17.5		Skog av lav bonitet	263.1		Uproduktiv skog	66.2		Myr	0.0		Åpen jorddekt fastmark	0.7		Åpen grunnlendt fastmark	4.4		Bebygd, samf, vann, bre	5.4		Ikke klassifisert	0.0	Sum:		518.2	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="0"> <tr><td>80.8</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td>80.8</td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>80.1</td><td></td></tr> <tr><td>17.5</td><td></td></tr> <tr><td>263.1</td><td></td></tr> <tr><td>66.2</td><td>426.9</td></tr> <tr><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td>0.7</td><td></td></tr> <tr><td>4.4</td><td>5.1</td></tr> <tr><td>5.4</td><td></td></tr> <tr><td>0.0</td><td>5.4</td></tr> <tr><td>518.2</td><td>518.2</td></tr> </table> <p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajournøringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser</p> <p> Eiendomsgrenser</p>	80.8		0.0		0.0	80.8	0.0		80.1		17.5		263.1		66.2	426.9	0.0		0.7		4.4	5.1	5.4		0.0	5.4	518.2	518.2
	Fulldyrka jord	80.8																																																																						
	Overflatedyrka jord	0.0																																																																						
	Innmarksbeite	0.0																																																																						
	Skog av særst hög bonitet	0.0																																																																						
	Skog av hög bonitet	80.1																																																																						
	Skog av middels bonitet	17.5																																																																						
	Skog av lav bonitet	263.1																																																																						
	Uproduktiv skog	66.2																																																																						
	Myr	0.0																																																																						
	Åpen jorddekt fastmark	0.7																																																																						
	Åpen grunnlendt fastmark	4.4																																																																						
	Bebygd, samf, vann, bre	5.4																																																																						
	Ikke klassifisert	0.0																																																																						
Sum:		518.2																																																																						
80.8																																																																								
0.0																																																																								
0.0	80.8																																																																							
0.0																																																																								
80.1																																																																								
17.5																																																																								
263.1																																																																								
66.2	426.9																																																																							
0.0																																																																								
0.7																																																																								
4.4	5.1																																																																							
5.4																																																																								
0.0	5.4																																																																							
518.2	518.2																																																																							
<p>GÅRDSKART 0118-56/2</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer:</p> <p>58/2 - 56/2 - 56/4</p>																																																																								
<p>NIBIO</p> <p>NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>																																																																								

Aktuelle teiger
56/2, 56/4, 56/2
Harding
08.03.2017
Målestokk 1:12000
Aremark kommune



Gnr.56 bnr.2

Gnr.58 bnr.2

Gnr.56 bnr.4

87-3-4
87-4-1
88-3-4
88-4-1-2
88-4-3-4
89-7-1
89-7-2

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR PLASSERING AV HYTTEVEI PÅ SJØVIK GNR.18 BNR.7.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	17/84	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
9/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.03.2017

Rådmannens innstilling:

- Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng for anlegg av ny bilvei utenfor regulert område for vei og i friluftsområde.
- Anlagt vei må opprettholdes i eksisterende tilstand med minimale inngrep i naturen.
- Det må sendes inn ansvarsrett for veiltaket.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 09.02.2017 og søknad om tillatelse til tiltak.
Reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for vei til Fritidsbolig ved Sjøvik.

Anlagt vei er ikke ihht til reguleringsplanen og det søkes om å beholde den plassert lenger fra vannet en i plankartet.

Det søkes om dispensasjon 09.02.2017 for å etablere vei ca 13,5 m sydøst fra regulert vei i reguleringsplan. Bakgrunnen er at denne vil være bedre egnet i terreng uten høydeforskjell. Regulert trase krever påfylling av masser.

Traseen i reguleringsplanen er i dag en sti/passasje som benyttes av allmenn ferdsel. Påfylling av masser i regulert veitrase vil kunne føre til utfylling i fredet område.

Det skyldes en misforståelse at vei er søknadspiktig i regulert område.

Tiltakshaver sier at ny trase er bedre egnet og den blir mindre synlig fra vannet. Å beholde eksisterende trase opprettholder dagens tilkomst for allmenn ferdsel.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Det er også beskrevet for kommunen at området har ett stort biologisk mangfold og kulturhistoriske elementer.

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og til Østfold Fylkeskommune.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng, 14.02.2008. Regulert vei vises på plankartet fram til fritidsboligen.

Veien er anlagt i regulert friområde (horisontal skravur) og utenfor område for arkeologi ved vannet (vertikal skravur). Dispensasjon omfatter vei ca 12-15 m lenger øst og lenger fra vannet enn det planen viser.

Vernesone arkeologi er både på land og i vannet, dette området er vernet etter kulturminneloven. I sonen er det ikke tillatt med inngrep i terreng, dette pga forekomster av fornminner. Alle byggearbeider, tiltak eller graving er forbudt.

Vurdering:

Saken fremmes for drift og utviklingsutvalget i Aremark med forslag om at det gis dispensasjon. Fravikelse av planen gir større avstand til vannet og vernesone arkeologi. Veien har en god terrengtilpassing og blir lite synlig for omgivelsene.

AREMARK KOMMUNE

Etat VPMT

Saksbehandler

FLI

20 FEB 2017

Ark.kode P 18/7

Ark.kode S

Sak.nr. 17/84

Dok.nr. 1

Kopi

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

 Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsettning av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?

 Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-1

 Rammetillatelse Ett-trinns søknadsbehandlingOppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.



Søknaden gjelder	
Elendom/ byggested	Gnr. 18 Bnr. 7 Fester. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune Aremark
	Adresse Sjøvik Postnr. 1798 Poststed Aremark
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet: Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2)
	Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Nytt bygg *) <input type="checkbox"/> Parkeringsplass *) <input type="checkbox"/> Anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input type="checkbox"/> Fasade <input type="checkbox"/> Konstruksjon <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg
	Endring av bruk <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift
	Flåving <input type="checkbox"/> Hele bygg *) <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) <input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**) <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bruksenhet i bolig <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføyning
	Innhegning, skilt <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.
	Oppretting/endring av matrikkelenhet **) <input type="checkbox"/> Grunneiendom *) <input type="checkbox"/> Anleggseiendom <input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eller underskriver i feltet for tiltakshaver.	

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)		A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)		B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)		C	1 - 16	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom		D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger		E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart		F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan		G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Boligspeifisikasjon i Matrikkelen		H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet		I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning		J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg		Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.	
Ansvarlig søker for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Oddvar Ekeli Org.nr.	Navn Oddvar Ekeli
Adresse Karl Johans Gate 10	Adresse Karl Johans Gate 10
Postnr. 1776 Poststed Halden	Postnr. 1776 Poststed Halden
Kontaktperson Oddvar Ekeli Telefon Mobiltelefon 926 49 840	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post oddvarekeli@gmail.com	E-post oddvarekeli@gmail.com Telefon (dagtid) 926 49 840
Dato 18/2-17 Underskrift Oddvar Ekeli	Dato 18/2-17 Underskrift Oddvar Ekeli
Gjentas med blokkbokstaver ODDVAR EKELI	Gjentas med blokkbokstaver ODDVAR EKELI

Bygningstypetekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111-199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 V ringshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 V ringshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 V ringshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre sm hus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre sm hus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort fritliggende boligbygg p 2 et. 142 Stort fritliggende boligbygg p 3 og 4 et. 143 Stort fritliggende boligbygg p 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg p 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg p 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg p 5 et. eller mer Bygning for bolifelleskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studentnryem/studentboliger 159 Annen bygning for bolifelleskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus o.l. fritidsbygg 162 Hel rsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 V ringshus som benyttes som fritidsbolig Kole, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende 172 Skogs- og utmarkskole, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211-840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning* Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 KVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 KVA) 229 Annen energiforsyning* Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning* Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/langst/oppdrett 245 Naust/redskaps hus for fiske 248 Annen fiskeri- og langstbygning 249 Annen landbruksbygning*	Garasje- og hangerbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning* Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning* 449 Annen veg- og billisynsbygning* HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning* Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting* Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kaf bygning 532 Sentralkjøkken, køttlinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning*	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning* Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annet kulturhus* Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/b rehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter*
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, r dhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediebygning 319 Annen kontorbygning* Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning* 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekopark 612 Bamehage 613 Bameskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videreg ende skole 619 Annen skolebygning* Universtets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning* Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning*	HELSE Sykehus 719 Sykehus* Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annet sykehjem* Primærhelsetebygning 731 Klinik, legokontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsetebygning*
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontroll rn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning* Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning* Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radaroverv k. av fly-/skiptrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning* 830 Monument 840 Offentlig toalett	
	*) eller bygning som har nær tilknytning til tjenester slike bygninger	

Vedlegg nr.
C- 1



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden.

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr. 18	Bnr. 7	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse Aremark	Postnr. Poststed 1798 Aremark
Eier/fester Oddvar Ekeli, Reidun Ekeli			Kommune Aremark		

Det varsles herved om					
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input checked="" type="checkbox"/> Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B- 1	

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

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Opparbeidelse av hyttevei til hytte med Gnr/Bnr 18/87. Det er regulert inn hyttevei i reguleringsplanen, som ikke er gunstig ift terreng. Traséen for veien ønskes derfor flyttet til en bedre trasé.
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver Oddvar Ekeli			
Kontaktperson, navn Oddvar Ekeli	E-post oddvarekeli@gmail.com	Telefon	Mobil 926 49 840
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn Oddvar Ekeli	Postadresse Karl Johans Gate 10
Postnr. Poststed 1776 Halden	E-post oddvarekeli@gmail.com

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

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted Halden	Dato 18/2-2017	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Oddvar Ekeli
		Gjentas med blokkbokstaver ODDVAR EKELI

Nabovarsel, hyttevei på Sjøvik

2 e-poster

Oddvar Ekeli <oddvarekeli@gmail.com>

11. februar 2017 kl. 19:17

Til: ae@klp.no

Hei.

Sender som avtalt nabovarsel for hytteveien på Sjøvik. Vedlagt ligger nabovarselet, dispensasjonssøknaden og situasjonsplanen.

Fint om du kan svare med "Jeg samtykker til tiltaket" hvis du ikke har noen innvendinger.

Mvh
Oddvar Ekeli

3 vedlegg **D1_situasjonskart.pdf**
534K **dispensasjonssøknad_signert.PDF**
706K **nabovarsel_anita_sandor.pdf**
901K

Anita Elgstøen Sandor <anita.elgstoen.sandor@klp.no>

13. februar 2017 kl. 23:18

Til: Oddvar Ekeli <oddvarekeli@gmail.com>

Kopi: Erik Miklos Sandor <erik.miklos.sandor@finn.no>

Jeg samtykker til tiltaket

Mvh Anita E. Sandor

[Sisert tekst skjult]

> <D1_situasjonskart.pdf>

> <dispensasjonssøknad_signert.PDF>

> <nabovarsel_anita_sandor.pdf>

Vedlegg B-1

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan "Sjøvik - Kirkeng".

I hht reguleringsplanen av Sjøvik - Kirkeng er det regulert inn en hyttevei ned til hytten med gnr/bnr 18/87 (og 18/88). Det søkes om dispensasjon til å etablere denne ca 13,5 meter parallellforsjøvet i sydøstlig retning fra inntegnet veg, se vedlagte situasjonskart.

Bakgrunnen for søknaden er at traséen det søkes om vil være bedre egnet enn traséen i reguleringsplanen. Traséen i reguleringsplanen går i terreng med høydeforskjell, noe som krever påfylling av masser for å etablere veien. Traséen i reguleringsplanen er i dag en sti/passasje som benyttes av allmenn ferdsel.

Ved påfylling av masser for å følge trasé i reguleringsplan ser det også ut til at det må fylles noe masse inn i "fredet" område for å skape en stabil vei.

Det er, etter en misforståelse om tiltaket krevde omsøking, allerede etablert en vei i ønsket trasé. Ved etableringen ble det gjort en feiltolkning av reguleringsplanen slik at veien ble etablert ca 13,5 meter sydøst for inntegnet trasé, men som altså er bedre egnet.

Vi mener også at andre egenskaper som at den ønskede traséen vil bli mindre synlig fra vannet og at den opprettholder dagens tilkomst for allmenn ferdsel bør vektlegges.

Sted, Dato

Halden 9/2.2017

Oddvar Ekeli

Oddvar Ekeli



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 18	Bnr. 7	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Aremark
	Adresse Sjøvik				Postnr. 1798	Poststed Aremark	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 18	Bnr. 87	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Vegard Mathisen			
Adresse Sjøvik				Adresse Bekkenstenveien 8			
Postnr. 1798	Poststed Aremark			Postnr. 1784	Poststed Halden	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		Se vedlagt e-post	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Se vedlagt e-post		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 18	Bnr. 87	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Maria Bakken			
Adresse Sjøvik				Adresse Bekkenstenveien 8			
Postnr. 1798	Poststed Aremark			Postnr. 1784	Poststed Halden	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		Se vedlagt e-post	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Se vedlagt e-post		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 18	Bnr. 21	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Bjørn Skjetne			
Adresse Sjøvik				Adresse Mårveien 9			
Postnr. 1798	Poststed Aremark			Postnr. 1850	Poststed Mysen	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		Se vedlagt e-post	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Se vedlagt e-post		

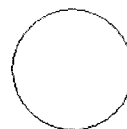
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 18	Bnr. 21	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Sidsel Tømt			
Adresse Sjøvik				Adresse Mårveien 9			
Postnr. 1798	Poststed Aremark			Postnr. 1850	Poststed Halden	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		Se vedlagt e-post	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Se vedlagt e-post		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 18	Bnr. 58	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Tone-Elisabeth Fjell			
Adresse Sjøvik				Adresse Skogbrynet 40 B			
Postnr. 1798	Poststed Aremark			Postnr. 1709	Poststed Sarpsborg	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		Se vedlagt e-post	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Se vedlagt e-post		

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

Samlet antall sendinger: _____

Sign.



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 18 Bnr. 7 Festenr. Seksjonsnr.	Bygningsnr. Bolignr. Kommune Aremark
	Adresse Sjøvik	Postnr. 1798 Poststed Aremark

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

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr. 18	Bnr. 59	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Bjørn Åge Meinseth			
Adresse Sjøvik				Adresse Stasjonsveien 32 C			
Postnr. 1798	Poststed Aremark	Postnr. 1408	Poststed Kråkstad	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato Se vedlagt e-post	Sign.	Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato Se vedlagt e-post	Sign.		

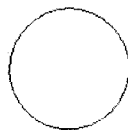
Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr. 18	Bnr. 59	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Marit Meinseth			
Adresse Sjøvik				Adresse Stasjonsveien 32C			
Postnr. 1798	Poststed Aremark	Postnr. 1408	Poststed Kråkstad	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato Se vedlagt e-post	Sign.	Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato Se vedlagt e-post	Sign.		

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr. 18	Bnr. 60	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Arild Karlsen Underdal			
Adresse Sjøvik				Adresse Herregårdsveien 10B			
Postnr. 1798	Poststed Aremark	Postnr. 1168	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato Se vedlagt e-post	Sign.	Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato Se vedlagt e-post	Sign.		

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr. 18	Bnr. 61	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Anita Elgstøen Sandor			
Adresse Sjøvik				Adresse Valhallaveien 77A			
Postnr. 1798	Poststed Aremark	Postnr. 1413	Poststed Tårnåsen	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato Se vedlagt e-post	Sign.	Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato Se vedlagt e-post	Sign.		

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr. 18	Bnr. 61	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Eirik Miklos Sandor			
Adresse Sjøvik				Adresse Valhallaveien 77A			
Postnr. 1798	Poststed Aremark	Postnr. 1413	Poststed Tårnåsen	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato Se vedlagt e-post	Sign.	Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato Se vedlagt e-post	Sign.		

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign. 



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	18	7					Aremark
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Sjøvik				1798	Aremark	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
18	62			Tor Unneberg			
Adresse				Adresse			
Sjøvik				Jordbærsletta 22D			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	Aremark			1410	Kolbotn		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		Se vedlagt e-post		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Se vedlagt e-post	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
18	62			Torhild Unneberg			
Adresse				Adresse			
Sjøvik				Jordbærsletta 22D			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	Aremark			1410	Kolbotn		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		Se vedlagt e-post		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Se vedlagt e-post	

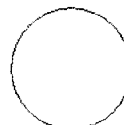
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Sjøvik				Jordbærsletta 22D			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	Aremark			1410	Kolbotn		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Sjøvik				Jordbærsletta 22D			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	Aremark			1410	Kolbotn		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Sjøvik				Jordbærsletta 22D			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	Aremark			1410	Kolbotn		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



Nabovarsel, hyttevei på Sjøvik

2 e-poster

Oddvar Ekeli <oddvarekeli@gmail.com>

11. februar 2017 kl. 19:16

Til: arild.underdal@stv.uio.no

Hei.

Sender som avtalt nabovarsel for hytteveien på Sjøvik. Vedlagt ligger nabovarselet, dispensasjonssøknaden og situasjonsplanen.

Fint om du kan svare med "Jeg samtykker til tiltaket" hvis du ikke har noen innvendinger.

Mvh
Oddvar Ekeli

3 vedlegg

 **D1_situasjonskart.pdf**
534K

 **dispensasjonssøknad_signert.PDF**
706K

 **nabovarsel_arild_underdal.pdf**
903K

Arild Underdal <arild.underdal@stv.uio.no>

12. februar 2017 kl. 16:31

Til: Oddvar Ekeli <oddvarekeli@gmail.com>

Hei Oddvar,

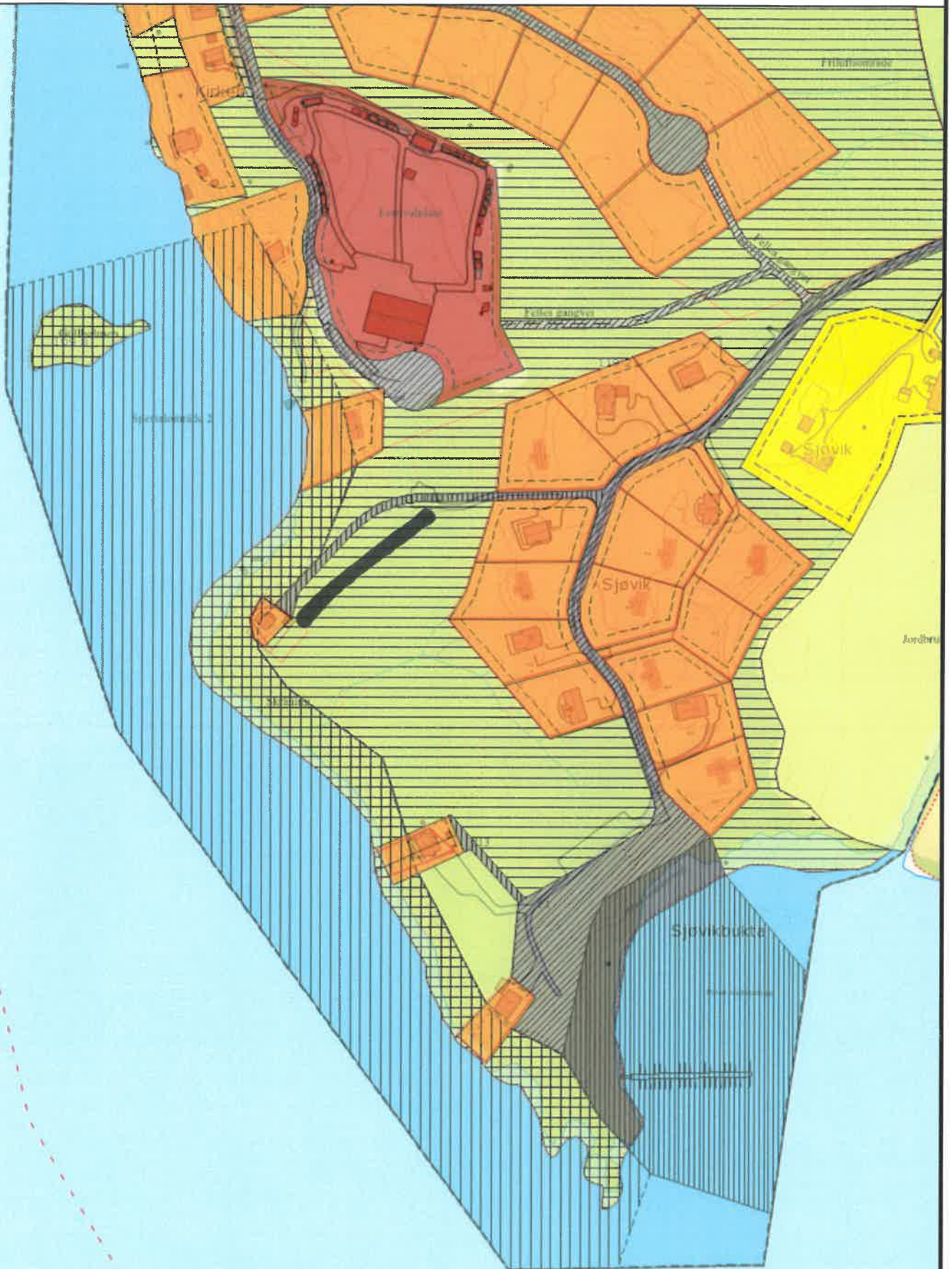
Jeg samtykker til tiltaket som er omtalt i de tilsendte dokumenter.

Mvh.

Arild Underdal

From: Oddvar Ekeli [mailto:oddvarekeli@gmail.com]**Sent:** lørdag 11. februar 2017 19.17**To:** Arild Underdal <arild.underdal@stv.uio.no>**Subject:** Nabovarsel, hyttevei på Sjøvik

[Sitert tekst skjult]



AREMARK KOMMUNE	
Etab. <i>Owtab</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
08 FEB 2008	
Ark.kode P <i>112</i>	
Ark.kode S	
J.nr. <i>02/189</i>	Dok.nr. <i>55</i>
Kassasjonsår	

PLANBESKRIVELSE

TIL REGULERINGSPLAN FOR

Sjøvik - Kirkeng

AREMARK KOMMUNE

Planen er utarbeidet på oppdrag fra Aremark kommune, i samarbeid med to berørte grunneiere. Formålet er å oppnå en helhetlig regulering av området fra Sjøvik til Kirkeng, på vestsiden av Rv-21. Området har spesielt planbehov, og omfatter festivalområdet, campingplassen, Listeberg boligområde, landbruks-, natur- og friluftsområder, samt eksisterende og ny hyttebebyggelse. Videre inngår badeområde og småbåtanlegg.

I samråd med Fylkeskonservatoren er det lagt inn to arkeologiske verneområder langs vassdraget, på bakgrunn av funn som er gjort ved arkeologiske undersøkelser.

Mot øst/ riksveien følger reguleringsforslaget plangrensen for reguleringsplan for gang/ sykkelveg langs Rv-21 Åsen – Aremark kirke. Avkjørsler og busslommer er nylig regulert i denne planen.

Eksisterende adkomst til Sjøvik vil betjene Sjøvik, 3 eksisterende og 15 nye hytter i syd, samt småbåthavn.

Det er avsatt felles parkeringsanlegg ved Sjøvikbukta/ småbåthavna (F1). Vinteropplag for båter og mulighet for festivalparkering er vist på jorde ved Sjøvik. Sommerstid forutsettes dette benyttet som eng/ jorde.

Festivalområdet vil fortsatt benytte dagens adkomstløsning fra riksveien gjennom eksisterende campingplass og hytteområde. Utvidelsen av Kirkeng hyttefelt (12 nye hyttetomter) forutsettes også tilsvarende å benytte eksisterende adkomst, gjennom utvidelse av vei-laget.

**BESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR**

Sjøvik - Kirkeng

AREMARK KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg dato: sak nr.:
Godkjent av Aremark kommunestyre dato: sak nr.:

§1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje. Ved søknad/ melding om tiltak skal det vedlegges plan (situasjonsplan, utomhusplan) for tomtens opparbeidelse, adkomst m.v. Planutvalget skal påse at ny bebyggelse harmonerer innbyrdes og med omgivelsene og tilpasses terrenget.

1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

Bolig
Industri/ lager
Fritidsboliger
Allmennyttig formål

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;

Jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

Veg, parkering

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

Badestrand
Badeområde i sjø

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

Campingplass
Friluftsområde/ grøntbelte
Friluftsområde i sjø
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Frisiktsone ved veg
Vernesone arkeologi
Privat vei

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

- Felles adkomstvei
- Felles lekeplass
- Felles parkering
- Felles gangveg

- 1.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSE: Avkjørsel til riksveg ved Sjøvik må utbedres/heves før utvidet bruk i tråd med reguleringsplanen. Utforming skal godkjennes av Statens vegvesen før den tas i bruk.

§2. BYGGEOMRÅDER

2.1 BOLIGER:

Boligbebyggelse på gule tomter skal oppføres som eneboliger, og utleiedel/sekundærbolig er tillatt. Flermannsboliger er ikke tillatt her. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomta) er **BYA= 27%**.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng skal maksimalt være 5,5m, og maksimal mønehøyde 8,5m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 6m.

Det skal vises garasjeplassering + 1 gjesteparkering på egen tomt. Ved utleiedel/ sekundærbolig skal det vises ytterligere en parkeringsplass (totalt 3 plasser – garasje medregnet). Garasjer/ car-port/ uthus tillates oppført med gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng maksimalt på 2,5m, og maksimal mønehøyde 5,5m. For garasjer/uthus med flatt tak vil maksimal byggehøyde tilsvarende være 3,2m. Maksimal grunnflate på garasje er 50m² totalt inklusive eventuelle bodarealer. Innredning av boligdel/ oppholdsrom over frittliggende garasje (der garasjen ikke er en integrert del av boligen) er ikke tillatt. Garasje/ car-port/ uthus skal være tilpasset bolighuset i form, farge og materialbruk. Situasjonsplan som følger byggesøknad for boligen, skal vise plassering av garasje/ carport/ uthus, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen. Foran garasje/ carport skal det avsettes areal tilsvarende 1 biloppstillingsplass (5m lengde). Garasje/ carport/ uthus som ligger parallelt med tilliggende vei kan plasseres inntil 1m fra regulert vei, men det er fortsatt krav til 5m fri lengde foran garasjeport på egen grunn.

2.2 INDUSTRI/ LAGER:

I lilla område for industri/ lager kan det drives lettere produksjonsvirksomhet og lager. Virksomhet som kan virke sjenerende på tilliggende boligbebyggelse i form av støy, støv, lukt eller annet utslipp er ikke tillatt. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomta) er **BYA= 27%**.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng skal maksimalt være 6m, og maksimal mønehøyde 9m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 6,5m.

Parkering (både egendekning for ansatte + gjesteparkering) og varelevering

skal skje på egen grunn. Utvendig lagring på tomta skal avskjermes mot riksveg og bebyggelse, på en slik måte at dette ikke virker estetisk skjemmende.

2.3 FRITIDSBOLIGER:

Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomta) er **BYA= 18%**. Det er tillatt å oppføre fritidsbolig, med tilhørende bod. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng skal maksimalt være 2,8m, og maksimal mønehøyde 5m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 3m. Parkering skal skje på egen tomt, og plass skal anvises på situasjonsplan ved byggemelding. Forskrift om utslipp fra spredt bebyggelse i Aremark skal legges til grunn.

2.4 ALLMENNYTTIG FORMÅL:

Det brune området skal benyttes som festivalplass. Bygninger og anlegg som naturlig tilhører dette formålet tillates oppført. Det skal legges vekt på god estetisk utforming av både plass, anlegg og bygninger. Lagring av festivalmateriell skal skje på avskjermet område. Området skal holdes ryddig både i bruk, og mellom festivalperiodene. Eksisterende bygg som kommer i konflikt med avsatt byggegrense kan vedlikeholdes på vanlig måte, men det er ikke tillatt med ombygging eller utvidelser.

§3. LANDBRUKSOMRÅDER

3.1 Områdene kan benyttes til jord- og skogbruksdrift.

3.2 Jorde nord-øst for Sjøvik gård kan benyttes som midlertidig festival-parkering, dersom dette ikke går ut over jordbruksdriften. Tilsvarende kan det også benyttes som båttopplag vinterstid. Sommerstid skal båter og alt lagringsmateriell, bukker og presenninger være fjernet (senest innen 15.mai).

§4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Vegområde med mørk grå farge er riksveg, og tilliggende grønn 3m sone vest for riksvegen er grøfteareal.

§5. FRIOMRÅDER

5.1 Grønt område er badestrand, og bygninger eller innretninger tillates ikke oppført på dette området. Området skal holdes ryddig og tiltalende til bruk for badegjester.

5.2 I blått sjøområde som ligger til badestrand er det ikke tillatt å legge til med eller forøye båt. Det skal ikke legges festanordninger eller brygger i dette sjøområdet. Området tillates avmerket som badeområde med bøyer.

§6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1 CAMPINGPlass: Grønt område med vertikalskravur benyttes som område og anlegg for camping med telt, campingvogner og bobiler. Utleiehytter for korttidscamping/ -overnatting er tillatt. For øvrig tillates oppført service- og driftsbygg som hører til campingområdet. All bebyggelse skal være utformet i et estetisk harmonisk uttrykk, der bygninger og anlegg innbyrdes har et arkitektonisk slektskap.
- 6.2 I lysegrønne områder med horisontalskravur avsatt som friluftsområder tillates ikke eksisterende vegetasjon fjernet. Nødvendig tynning og vedlikehold er tillatt. Områdene skal bevares som naturområder, og også fungere som visuelle skjærmer.
- 6.3 I friluftsområde i sjø er trafikk med fritidsbåter tillatt, men det tillates ikke oppført brygger eller festeordninger for båter i dette sjøområdet.
- 6.4 På landområde for privat småbåtanlegg i Sjøvikbukta tillates oppført langsgående landbrygger og landfester for utlegging av flytebryggeanlegg. Det tillates også etablert båttopplag, samt slipp. Området skal holdes ryddig, og bukker og utstyr for vinteropplag skal sommerstid samles og avskjermes. For vinteropplag skal benyttes olivengrønne presenninger for overdekking av båtene.
- 6.5 I privat småbåtanlegg i sjø i Sjøvikbukta og ved Kirkeng Camping kan det legges ut flytebrygger. Småbåtanlegget i Sjøvikbukta skal betjene både eksisterende og nye fritidsboliger innenfor planområdet.
- 6.6 I frisiktsone ved veg (avkjørsel til riksveg) skal det være fri sikt 0,5m over riksvegens plan. Innretninger eller vegetasjon over 0,5m er således ikke tillatt i dette området.
- 6.7 VERNESONE ARKEOLOGI: Vernesonen er avsatt både på land og i sjø langs vassdraget som vist med vertikalskravur (Sp1 og Sp2), og er vernet etter Kulturminneloven (lov av 9.juni 1978 nr.50). Bruksformål er vist med farge på plankartet (friluftsområde sjø, friluftsområde land eller eksisterende fritidsbebyggelse). I denne sonen tillates ingen form for inngrep i terreng, på grunn av forekomster av fornminner. Alle byggearbeider, tiltak eller graving er forbudt. Nødvendig tynningshogst/ vedlikehold er tillatt. Rotvelt skal rapporteres til Fylkeskonservatoren i Østfold. Områdene kan for øvrig benyttes til rekreasjon og bading.
- 6.8 Privat vei er adkomst til eksisterende hytter. P12 er adkomst til E12, og P13 er adkomst til E13 og E55.

§7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Grå arealer med diagonalskravur er felles adkomstveier til eksisterende og nye fritidsboliger, småbåtanlegg og campingplassen.
- 7.2 Grønne arealer med diagonalskravur er felles lekeplass for eksisterende boliger på Listeberg.
- 7.3 Grå arealer med diagonalskravur merket F1 er felles parkering for gjester til eksisterende og nye fritidsboliger i syd/ Sjøvik, samt småbåtanlegget i Sjøvikbukta. Område F1 skal opparbeides på en kvalitativt god måte med hensyn til utforming, materialbruk, beplantning og bruk av skjermet belysning. F2 er felles parkering for gjester til eksisterende og nye fritidsboliger i nord/ Kirkeng.
- 7.4 Lysegrå arealer med diagonalskravur er felles gangveier for eksisterende og nye fritidsboliger, og kan også benyttes som gangadkomst til festivalområdet.

Rev. etter planutvalgsmøte 07.02.08, EEK
Rev. 01.02.08, etter 2.gangs off. ettersyn §§ 6.1, 6.5, EEK
Rev. etter planutvalgsmøte, 06.12.07, EEK
Rev. etter offentlig ettersyn, 09.11.07, EEK
Rev.23.08.07, EEK
16.08.07

HALDEN ARKITEKTKONTOR as

KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK. RIVING OG OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG GNR.42 BNR.1 FNR.13 - ØSTENSVIG

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

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
2/17	Drift- og utviklingsutvalget	26.01.2017
7/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.02.2017
10/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.03.2017

Rådmannens innstilling:

Klage fra Miljøvernavdelingen datert 07.03.2017 ref 20177/820 tas tilfølge og søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i § 19 i Plan og bygningsloven.

Vedlegg:

Klage fra Miljøvernavdelingen datert 07.03.2017 ref. nr 2017/820 421.3 oma.

Saksopplysninger:

Sammendrag: Drift- og utviklingsutvalget har tidligere i sak 7/17 16.02.2017 gitt dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbolig ved Aspern. Forslaget før behandlingen var at dispensasjonssøknaden avslås med hjemmel i pbl § 19.

Dispensasjonsvedtaket ble oversendt Miljøvernavdelingen og de har innen klagefristen, påklaget vedtaket. Klagen fremmes for Drift og utviklingsutvalget med forslag om at klagen tas tilfølge og at dispensasjonssøknaden avslås.

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sone/LNF område for å rive eksisterende fritidsbolig på 31 m² (bra), og å oppføre ny større fritidsbolig med tregulv/terrasse på samme sted.

Bygningen befinner seg kun ca 9 m fra Aspern, og på en mindre eiendom hvor det ikke er mulig å plassere bygningen lenger fra vannet.

Ihht søknaden har eksisterende hytte som rives ett bruksareal på 31 m² og uthus/bod ett bruksareal på 17 m². Ihht søknaden får ny fritidsbolig med terrasse ett bebygd areal på 82,5 m² og med ny terrasse 131,5 m². Bruksarealet til ny hytte blir 65 m² og med overbygg 69,6 m².

Søknad om dispensasjon:

Sverre Caspersen AS søker på vegne av Dag Morten og Jan Erik Karlsen om dispensasjon for tiltaket og det anses som mer lønnsomt å bygge opp ei ny hytte fra bunnen av og de ønsker mer plass til familien så det kan oppholde seg flere om gangen. Eksisterende bygg er enkel og den har råteskader så det anbefales ikke å bygge videre på den eksisterende. Ny hytte blir med bruksareal på 69,6 m² og terrasse på 49 m², og blir i samme byggelinje som eksisterende balkong er mot sjøen i dag. Lenger fra vannet blir den høyere i terrenget og mer synlig/dominerende sett fra sjøen. Avstanden til sjøen blir ca 9 m. Ny fritidsbolig blir innenfor bestemmelse for hytter i Aremark. Det er ønske om stor uteoppholdsplass for familie og ny terrasse er uten tak for å redusere lengden og den får glassrekkverk

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke fra grunneier.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og plankartet viser LNF område (landbruk,- natur- og friluftsområde) og 100 m sone. Kun fasadforandringer og mindre vesentlige endringer er tillatt.

Bestemmelsene sier i retningslinjene for fritidsbebyggelse sier at samlet bruksareal for hytte og uthus ikke bør overskride 95 kvm og fasadelengden ikke over 10 m. Innenfor 100 m sonen skal tilbygg legges vekk fra vassdraget. Det må ikke foretas terreng-/vegetasjonsbehandling som endrer området utmarkskarakter. Skog og annen vegetasjon må ikke påføres skade.

Siste vedtak i Drift og utviklingsutvalget er at dispensasjonsvedtak opprettholdes. Tiltaket sies ikke å redusere verdien i landskapsbildet, naturvern, friluftsliv og vilt. Allmennhetens ferdselsmuligheter begrenses ikke. Eksisterende hytte sies å ha dårlig estetisk uttrykk som ikke er tilpasset landskapet på stedet. Ny hytte medfører god byggeskikk og fører ikke noen redusert landskap.

Miljøvernadelingen sier i sin klage bla at det ikke skal være noen kurant sak å fravike kommuneplan gjennom dispensasjoner. Intensjonene undergraves og og forutsigbarheten svekkes. Riving og oppføring av ny hytte som omsøkt, vil i stor grad medføre en ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen. Dispensasjon krever en forbedring av allmennhetens interesser. Større hytte kan gi mer bruk, og øket privatisering av området. Ny hytte vil bli mer eksponert og dominerende mot Aspern. Påvirkningen på vassdraget blir vesentlig. Begrunnelsen som er fremlagt er av svært generell karakter. Tidligere dispensasjonssak i området anses ikke å kunne sammenlignes direkte, bla er avstanden til vannet større i denne saken.

Klagen sier til slutt at en dispensasjon i dette tilfelle vil føre til kunne bidra til en vanskelig håndterbar presedens i tilsvarende saker.

Vurdering:

Adminstrasjonen fremmer klagen for Drift-og utviklingsutvalget med forslag om at klagen tas til følge og søknad om dispensasjon avslås.

Forslag i saken før politisk behandling var at dispensasjonssøknaden ikke godkjennes, og tidligere vurderinger opprettholdes pga klagens innhold og dette iforhold til § 19 i Plan- og bygningsloven.



Fylkesmannen i Østfold

Aremark kommune
Att. Berit Skibenes
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
08 MAR 2017	
Ark.kode P	42/1/13
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/585	Dok.nr. 16
Kopi	SKB

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/585
Vår ref.: 2017/820 421.3 OMA
Vår dato: 07.03.2017

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

Påklaging av vedtak

Vi viser til deres brev datert 17.02.2017 hvor det orienteres om vedtak i Drift og utviklingsutvalget 16.02.2017, sak 7/17. 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 riving og oppføring av ny hytte. Eksisterende hytte har et bruksareal på ca. 32 m² og en bebygd balkong/terrasse på ca. 17 m². På tomte ligger det også et uthus med et bruksareal på ca. 12,1 m². Ny hytte vil få et bruksareal på 69,6 m² og balkong/terrasse med en grunnflate på ca. 49 m². Hytta ligger ca. 9 meter fra Aspern i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Fylkesmannens miljøvernavdeling uttalte seg til søknaden i brev datert 02.02.2017. Vår konklusjon var at vi sterkt frarådet en dispensasjon, samt at vi ville vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Samtidig signaliserte vi at dersom det skulle tillates byggetiltak på stedet, måtte det utarbeides alternative løsninger hvor allmennhetens interesser ble bedre ivaretatt.

Til møte i Drift og utviklingsutvalget 26.01.2017 var rådmannens forslag til vedtak følgende:

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

Repr. Håkon Tolsby fremmet følgende forslag:

Det gis dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for riving og oppføring av ny større fritidsbolig ved Aspern på gnr 42 bnr 1 fnr 13. Begrunnelsen for dispensasjon er at tiltaket ikke medfører et nytt inngrep i LNF-området, og det er heller ikke behov for sprengning. Tiltaket medfører ikke ytterligere begrensninger for allmennhetens bruk av strandsonen. Eksisterende hytte er gammel og lite tiltalende, og det er positivt at det bygges en ny hytte på stedet. Det er avgjørende at utbyggingen holder seg innenfor gjeldende ramme på 95 m² bruksareal.



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

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

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

Følgende vedtak ble fattet i Drift og utviklingsutvalget 26.01.2017:

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

Ved behandling /møte i Drift og utviklingsutvalget 16.02.2017 ble følgende forslag fremmet av representant Håkon Tolsby:

Drift og utviklingsutvalget opprettholder vedtaket om dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for riving og oppføring av en ny større fritidsbolig ved Aspern på gnr 42 bnr 1 fnr 13.

Dette er ikke et tiltak som reduserer verdien for landskapsbildet, naturvern, friluftsliv og vilt. Bygging av ny hytte vil heller ikke medføre ytterligere begrensning av allmennhetens muligheter til ferdsel så lenge den holdes innenfor eksisterende «tun» (jvnf vurdering til Fylkesmannens Miljøavdeling).

Eksisterende hytte har et dårlig estetisk uttrykk som ikke er tilpasset lokal byggeskikk eller landskapet på stedet. Derfor har dette tiltaket verdier som går utover fordeler for eiere/brukere av hytta. Det er i allmennhetens interesse at hytter langs vassdraget holder god byggeskikk og at de ikke «forsøpler» landskapet.

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

Følgende vedtak ble fattet i Drift og utviklingsutvalget 16.02.2017:

Drift og utviklingsutvalget opprettholder vedtaket om dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100 m sonen for riving og oppføring av en ny større fritidsbolig ved Aspern på gnr 42 bnr 1 fnr 13.

Dette er ikke et tiltak som reduserer verdien for landskapsbildet, naturvern, friluftsliv og vilt. Bygging av ny hytte vil heller ikke medføre ytterligere begrensning av allmennhetens muligheter til ferdsel så lenge den holdes innenfor eksisterende «tun» (jvnf vurdering til Fylkesmannens Miljøavdeling).

Eksisterende hytte har et dårlig estetisk uttrykk som ikke er tilpasset lokal byggeskikk eller landskapet på stedet. Derfor har dette tiltaket verdier som går utover fordeler for eiere/brukere av hytta. Det er i allmennhetens interesse at hytter langs vassdraget holder god byggeskikk og at de ikke «forsøpler» landskapet.

Miljøvern avdelingen påklager vedtaket.

Vurdering:

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.

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 kommuneplanen gjennom dispensasjoner. En slik praksis kan bidra til å undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planen og svekke forutsigbarheten.

Omsøkte hytte vil ligge innenfor 100-metersbeltet til Aspern som er en del av Haldenvassdraget. Haldenvassdraget er omfattet av verneplan I for vassdrag. Det er gitt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078). Det fremgår av retningslinjene at det for å oppnå målene her må det legges særlig vekt på blant annet å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv og vilt, samt sikre og utvikle friluftslivsverdien.

Vi mener at riving og oppføring av omsøkte hytte i stor grad vil medføre en ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen. Eksisterende bebyggelse er av begrenset karakter. Selv om den er oppført i kort avstand fra Aspern, ligger den ikke vesentlig eksponert og fremtredende mot vassdraget. Hytta ligger i et området som består av et forholdsvis stort grøntbelte med gode muligheter for et sjønært friluftsliv. Vi ser det som spesielt viktig å bevare de forholdsvis urørte gjenstående deler av strandsonen mest mulig tilgjengelig for allmennheten, dette gjelder både med hensyn til ferdsel og opphold på land samt tilgjengelighet fra sjøen.

Eksisterende bebyggelse medfører allerede i dag en begrensning på allmenn ferdsel og opphold i strandsonen på stedet. Vi er av den oppfatning at dersom det skal gis dispensasjon for byggetiltak i strandsonen må det medføre en forbedring av de allmenne interesser som skal prioriteres her. Slik saken foreligger kan vi ikke se at omsøkte tiltak vil medføre en forbedring av allmennhetens interesser på stedet. Omsøkte hytte med balkong/terrasse vil bli vesentlig større enn eksisterende hytte, eksisterende uthus vil heller ikke bli fjernet. Vi mener dermed at tiltaket totalt sett vil medføre en vesentlig nedbygging av strandsonen på stedet. En ny og større hytte vil også med stor sannsynlighet bli mere brukt av eierne, noe som igjen kan bidra til en økt privatisering av området omkring hytta. Ny hytte vil også bli liggende vesentlig mer eksponert og dominerende mot Aspern. Vi mener dermed at påvirkningen på strandarealet og vassdraget blir vesentlig. Begrunnelsen som er fremlagt i saken er også av en svært generell karakter som kan fremlegges av mange hytteeiere med liknende ønsker, en eventuell dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens.

Miljøvernavdeling påklaget i 2010 kommunens vedtak om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte på gnr 42 bnr 1 fnr 8 (naboeiendommen). Ved Fylkesmannen i Vestfold sin behandling av klagen, brev datert 05.11.2010, skrev de blant annet at de i likhet med administrasjonen og Drift og utviklingsutvalget mener at hyttas beliggenhet og tilbygget størrelse tilsier at påvirkningen på strandarealet og vassdraget vil bli minimal. Det samme gjelder allmennhetens bruk av området. Fylkesmannen i Vestfold vurdering var dermed at hensynene bak de aktuelle bestemmelsene ikke kan sies å bli skadelidende av omsøkte tilbygg, kommunens vedtak ble dermed stadfestet.

Miljøvernavdelingen mener at Hytta på gnr 42 bnr 1 fnr 13 ligger betydelig mer eksponert mot Aspern enn hva som var tilfellet i ovennevnte klagesak på gnr 42 bnr 1 fnr 8. Sakene kan dermed ikke sammenliknes direkte og, som begrunnet ovenfor, mener vi at hensynene bak de aktuelle bestemmelsene vil bli vesentlig skadelidende ved en eventuell dispensasjon i dette tilfellet.

Det er kommunen som har ansvaret for arealplanleggingen, herunder å sørge for at nasjonale og regionale hensyn blir ivaretatt. En nedbygging av strandsonen oppstår somregel av mange små enkeltsaker. For å begrense en slik utvikling, mener vi det må føres en streng dispensasjonspraksis. En innvilgelse i dette tilfellet vil i tillegg til en nedbygging av strandsonen på stedet, også 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.

Med hilsen

Karsten Butenschøn e.f.
miljøverndirektør



Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILBYGG AV FRITIDSBOLIG. GNR.71
BNR.10 FNR.22 - STORE BAUEN**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	17/83	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
11/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.03.2017

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen og LNF sone dat. 08.12.2016 for tilbygg av fritidsbolig på gnr 71 bnr 10 fnr 22 avslås med hjemmel i § 19 i Plan og bygningsloven.

Hensynet med byggeforbudet anses bli vesentlig tilsidesatt og det foreligger ikke tilstrekkelig med fordeler for tiltaket i forhold til byggeforbudet.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 08.12.2016.

Søknad om tillatelse til tiltak med situasjonskart.

Oversiktskart.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 71 bnr 10 fnr 22 – Store Bauen Hyttefelt

Søker: Stenseth Grimsrud Arkitekter AS

Tiltakshaver: Kari og Harald Smaadahl

Det foreligger søknad om dispensasjon og søknad om tiltak for tilbygg av fritidsbolig ved Ømarksjøen. Området har flere hytter og eiendommen har sammenfallende tomtegrense med fritidsboliger på hver side. Avstanden til vannet er 18-20 m og ca 6 m over vannet.

Fritidsboligen er 10,7 m lang og 5,1 m bred, og det er ett terrassetilbygg mot nordvest som i ytterkant befinner seg høyt over terrenget.

Det befinner seg ett uthus på ca 15 m² (13,5 m²) plassert ca 12 m nordøst for hytta.

Omsøkt tilbygg er ett vinkel tilbygg i sør plassert i flukt med sørveggen. Tilbygget er ca 5 x 5 m og utført som ett vinkeltilbygg mot vannet. I øst blir det ett mindre tilbygg ca 1,6 m x 2,5 m.

Eksisterende bygg har ett bruksareal på 47,5 m² og etter tilbygg får bygningen ett bruksareal på 78,2 m².

Med bod/uthus på 15 m² blir samlet bruksareal BRA på ca 93 m² etter tilbygg.

Det foreligger en tidligere dispensasjonssak i 2009 (09/331) hvor det ikke ble gitt dispensasjon for tilbygg av uthuset. Etter klage ble vedtaket stadfestet av Fylkesmannen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er LNF sone og 100 m sone med byggeforbud. Tilbygg på fritidsboliger er ikke tillatt.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Søknad om dispensasjon fra SG Arkitekter AS datert 08.12.2016 sier bla at Store Bauen hyttefelt er fra 70-80 årene.

Eiere ønsker i tillegg til en mindre utvidelse, en oppgradering bla med sanitærinstallasjoner. Søknaden viser til at nabohytter befinner seg nærmere eller i samme avstand fra vannet. Det vises til at terrassen har en uheldig terrengtilpassing og tilbygget får mer gunstig terrenghøyde, og demper virkningen mot sjøen. Allmennhetens ferdsel hindres ikke og strandsonen privatiseres ikke mer. Tilbygget sies å bli vendt fra Bøensfjorden. Fordelene ved å gi dispensasjon anses som større enn ulempene så det kan gis dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden er vedlagt i sin helhet.

Vurdering:

Omsøkt tilbygg anses å delvis være vendt mot vannet og å være en relativ stor utvidelse. Det bratte terrenget ned mot vannet foran tilbygget vil føre til at det kan bli ruvende og dominerende.

Tilbygget utvider bygningen mot vannet og selv om det er mot ei bukt og ikke Bøensfjorden, er det trolig en del ferdsel på vannet i dette området.

Eksisterende terrasse som sett fra vannet virker høy og fremtredende, og en anser at tilbygget ikke vil medvirke til at situasjonen forbedres.

Det forhold at området har mange hytter er i seg selv ikke tilstrekkelig for at det kan gis dispensasjon.

Hensynet med byggeforbudet anses bli vesentlig tilsidesatt, tilbygget gir en øket utbygging ved vannet og kan skape en presensvirkning. Fordelene ved tiltaket ved god terrengtilpassing anses ikke i seg selv tilstrekkelig for dispensasjon.

Plan- og bygningslovens krav i § 19 for dispensasjoner anses ikke å bli etterfulgt.

17 FEB 2017

Ark.kode P 71/10/22

Ark.kode S

Sak.nr. 17/83 Dok.nr. 1

Kopi



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

 Rammetillatelse Ett-trinns søknadsbehandlingOppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

foreligger sentral godkjenning? Ja NeiBerører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

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

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr. 71	Bnr. 10	Festnr. 22	Søksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune AREMARK
	Adresse Store Bauen hyttefelt				Postnr. 1798	Poststed AREMARK	
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Annet: <small>Beskriv</small>			Bygn.typkode (j.l.s. 2) 161
	Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)						
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig lørrengjening
	Endring av bygg og anlegg		<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)	<input type="checkbox"/> Fasade		<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Endring av bruk		<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging		
	Riving		<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Bygn.tekn. installasj.**) <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Endring av bruks- enhet i bolig		<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.				
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)				**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.			

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Blike relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	2 -	<input type="checkbox"/>
Disposisjons søknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 6	<input type="checkbox"/>
Rødtegningskart	F	1 -	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 5	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 -	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket beløges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Stenseth Grimsrud Arkitekter AS	Org.nr. 834407922	Navn Kari og Harald Smaadahl	
Adresse Trosvikstranda 9		Adresse Hallsby	
Postnr. 1608	Poststed FREDRIKSTAD	Postnr. 1798	Poststed AREMARK
Kontaktperson Per Stenseth	Telefon 90 12 23 70	Mobiltelefon 90 12 23 70	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post perst@sgarkitekter.no	E-post smaadahl@halden.net		Telefon (dagtid) 90577554
Dato 08.12.16	Underskrift <i>Per Stenseth</i>		Dato 07.01.2017
Gjentas med blokkbokstaver PER STENSETH		Gjentas med blokkbokstaver KARI OG HARALD SMAADAHN	

Byggesaksavdelingen
Aremark kommune
postmottak@aremark.kommune.no

B 1

Halden, 08.12.2016

**Gnr 71 bnr 10 fnr 22 - hyttenr 22 Store Bauen hyttefelt –
Dispensasjonssøknad for oppføring av tilbygg til fritidsbolig.
Tiltakshavere: Kari og Harald Smaadahl.**

Store Bauen hyttefelt er en liten hyttegrend fra 70-80-årene. Hyttegrenda ligger på sørvestsiden av Bøensfjorden nord i Aremark. Hytta har et bruksareal på 47,5 kvm. Kari og Harald Smaadahl kjøpte den for to år siden av de som opprinnelig bygde den. Nå planlegger de en mindre utvidelse slik at den får et bruksareal på 78,2 kvm. De søker også en oppgradering blant annet med å legge inn sanitærinstallasjoner i hytta.

I utgangspunktet er det i dag ikke tillatt å bygge nærmere strandlinja enn 100 meter. Hytta har i dag en minste avstand til strandkanten på ca 18 meter. Avstanden fra terrassen til strandkanten er 14 meter. Hytta utvides med et vinkelbygg i retning mot sjøen. Minste avstand mellom tilbygget og sjøen blir også 14 meter. De nærmeste nabohyttene ligger 11, 17, 9 og 2 meter fra strandkanten. Tilbygget er utformet slik at den skjermer terrassen. Terrassen ligger over en del av terrenget slik at det er opptil tre meter fra terrassegulv til terreng. Det er en litt uheldig løsning i forhold til terrengtilpasning. Der tilbygget kommer, er det mye mer gunstige terreng høyder. Slik vil tilbygget bidra til å skjerme den litt uheldige terrasseløsningen og bidra til å trekke høydevirkningen ned og skjerme hytta mot sjøen og strandkanten. Slik nabohyttene ligger og terrassen er plassert, bidrar til å dempe virkningen mot sjøen og stranda og vil ikke hindre allmennhetens ferdsel eller privatisere strandsonen mer enn den allerede er. Tilbygget vender dessuten bort fra Bøensfjorden.

Tiltaket bidra også til å rense avløp fra eiendommen. Det bidrar til å heve de estetiske kvalitetene på hytta isolert sett og spesielt i forhold til terrengtilpasning. Kari og Harald Smaadahl overtok hytta sommeren 2013. På det tidspunktet var innlagt vann og avløp til infiltrasjon. De har siden da arbeidet med å finne gode løsninger. Dersom man skal oppfylle kommunens krav til oppgradering av avløp, blir hyttas fasiliteter nedbygd uten at en får et tilbygg.

Vi søker dispensasjon fra pbl § 1.8 i henhold til pbl 19.1 for å gjennomføre dette tiltaket. Vi vurderer det slik at fordelene med å gi dispensasjon ved å gjennomføre tiltaket er større enn ulempene og ber om at det blir gitt dispensasjon og at tiltaket blir godkjent.

Vennlig hilsen



Per Stenseth
sivilarkitekt MNAL - partner
tlf 90 12 23 70
per.stenseth@sgarkitekter.no

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	71	10	22				AREMARK
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Store Bauen hyttefelt				1798	AREMARK	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
71	10	23		Lill Sønstene og Rune Ø. Røkke		
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges
Store Bauen hyttefelt				Slattum Terrasse 7 A		
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed
1798		Aremark		1480		Slattum
Personlig kvittering for			Dato	Personlig kvittering for		Dato
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RA 0226 1083 4NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
71	10	10		Knut Erik og Unni G. Teig		
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges
Store Bauen hyttefelt				Hesteskoen 34		
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed
1798		Aremark		1866		Båstad
Personlig kvittering for			Dato	Personlig kvittering for		Dato
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RA 0226 1084 8NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
71	10			Paul Einar Strøm		
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges
Store Bauen				Strøm		
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed
1798		Aremark		1798		Aremark
Personlig kvittering for			Dato	Personlig kvittering for		Dato
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RA 0226 1085 1NO

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

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

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

Samlet antall sendinger: 3

Sign.

[Handwritten signature]

121544 Dato: 8/12-16

Vedlegg nr.

A- 2



Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	71	10	22				AREMARK
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Store Bauen hyttefelt				1798	AREMARK	
Forhåndskonferanse							
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei						
Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10							
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)					Vedlegg nr.	
	<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven			B - 1
Pbl § 31-2	<input type="checkbox"/> Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)				Redegjørelse i eget vedlegg		Vedlegg nr. B -
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan				
	Navn på plan						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad		
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²			
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²			
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- m ²			
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ m ²		
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 0,00 m ²		= 0,00 m ²	= 0,00 m ²		
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	99,40 m ²	47,50 m ²	m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ 30,80 m ²	+ 30,70 m ²	+ m ²	+ m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²		
	k. Areal byggesak	= 0,00 m ²	= 130,20 m ²	= 78,20 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²	
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	0,00 %	130,20 m ²	0,00 %	0,00 m ²	0,00		
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- m ²		- m ²		
	j. Parkeringsareal på terreng		- m ²		- m ²		
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= 130,20 m ²		= 78,20 m ²	= 0,00 m ²	
		Antall etasjer 1	Antall bruksenheter bolig 1	Boliger m ²	Boliger m ²	Boliger m ²	
		Antall bruksenheter annet 1	Annet 130,2 m ²	Annet 78,2 m ²	Annet m ²		
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -	
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -	
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D -	

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen	
Næringsgruppekode Y	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
Næringsgrupper – gyldige koder	
A Jordbruk, skogbruk og fiske B Bergverksdrift og utvinning C Industri D Elekrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av motorvogner	H Transport og lagring I Overnattings- og serveringsvirksomhet J Informasjon og kommunikasjon K Finansierings- og forsikringsvirksomhet L Omsetning og drift av fast eiendom M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting N Forretningsmessig tjenesteyting O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
P Undervisning Q Helse- og sosialtjenester R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter S Annen tjenesteyting T Lønnet arbeid i private husholdninger U Internasjonale organisasjoner og organer X Bolig Y Annet som ikke er næring.	

Plassering av tiltaket	
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal bygverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal bygverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal bygverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomte <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann Beskriv <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomte <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Sokes det om slik innretning installert?: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau

Vedlegg nr.
C - 1



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
71	10	22		Store Bauen hyttefelt	1798	AREMARK
Eier/lester				Kommune		
Kari og Harald Smaadahl				AREMARK		

Det varsles herved om						
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B - 1		

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

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Tilbygg til eksisterende hytte med søknad om utslippstillatelse og bygging av minirensanlegg
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Stenseth Grimsrud Arkitekter AS			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Per Stenseth	perst@sgarkitekter.no	90 12 23 70	90 12 23 70
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke-obligatorisk)		www.	

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Stenseth Grimsrud Arkitekter AS	Trosvikstranda 9
Postnr. Poststed	E-post
1608 FREDRIKSTAD	per.stenseth@sgarkitekter.no

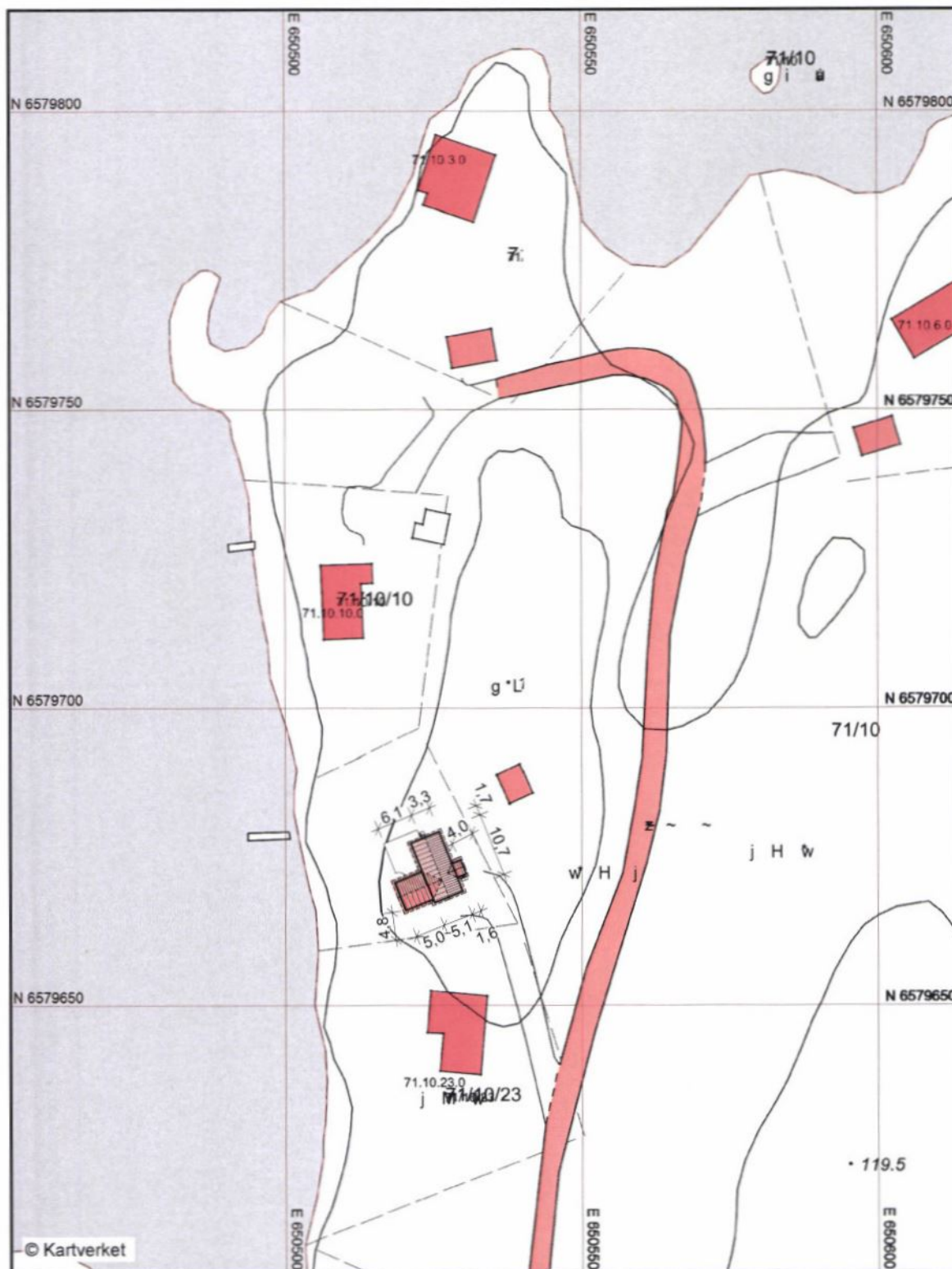
Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Halden	08.12.16	<i>Per Stenseth</i>
		Gjentas med blokkbokstaver
		PER STENSETH



1:1000

24.11.2016



- TILBYGG
- EKSIST. HYTTE

Feil i kartene kan forekomme.

16006
 Familien Smaadahls hytte
D-01 Situasjonsplan
 Stenseth Grimsrud arkitekter AS

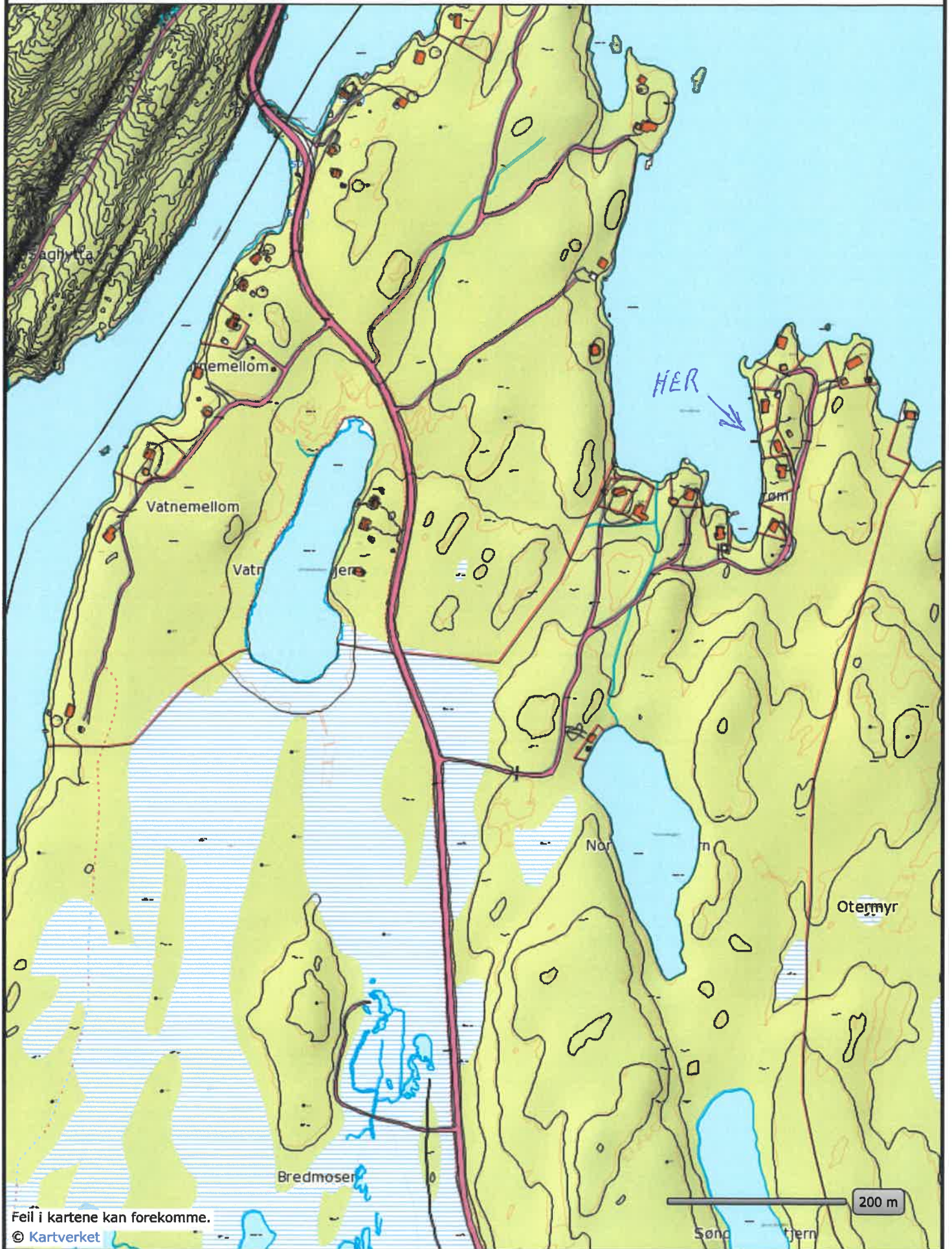
SØKNADSTEGNING

Gnr/Bnr: 71/10/22
 Storebaugen, Bøensfjorden,, Aremark



Dato: 18.10.2016
 Mål: 1:1000
 Tegn.: groo
 Kontr.: Per Stenseth





Feil i kartene kan forekomme.

© Kartverket

200 m

Sond fjern

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR GJENOPPFØRING AV UTHUS/BÅTHUS.
GNR.18 BNR.92 - GLADHEIM.**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/517	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
3/17	Drift- og utviklingsutvalget	26.01.2017
12/17	Drift- og utviklingsutvalget	16.03.2017

Rådmannens innstilling:

1. Det gis dispensasjon for tilbakeflytting av skur/lager i 100 m/LNF sone på gnr 18 bnr 92 Gladheim.
2. Det gis dispensasjon til utbedring av fasade og bygning pga bygningens dårlige forfatning.
3. Bygget skal brukes som båthus/lager og størrelsen skal ikke bli mer omfattende enn tidligere bebyggelse.
4. Det gis dispensasjon til gjenoppføring av båthus/lager til opprinnelig areal (46 kvm)
5. Bygningen skal framstå som ett båthus. Nye tegninger inkl. fasadetegninger må sendes inn til kommunen før arbeidet igangsettes.
6. Beboelse eller varig opphold av personer er ikke tillatt.
7. Det må søkes om tilkobling til kommunalt nett for å ha innlagt vann i bygningen.

Vedlegg:

Høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen datert 05.12.2016 og 15.02.2017
Se tidligere utsendte vedlegg i saken.

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon omfatter tilbakeflytting, utbedring og økt bruksareal av skur/lager til bruk som båthus/lager. Drift- og utviklingsutvalget foreslo å gi dispensasjon og saken ble utsatt og sendt til Fylkesmannen for uttalelse før endelig vedtak. Det foreligger høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen og saken ble fremmet for utvalget for ny behandling.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 18 bnr 29 Gladheim
Tiltakshaver: Tore Skofterud, Halden

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak for tilbakeflytting, gjenoppføring og arealutvidelse av tidligere bygninger som er flyttet pga utskifting av grunn. Bygningene plasseres på samme sted som de som er flyttet fra, dvs 8-10 m fra vannet.

Det henvises til tidligere saksframlegg og saksopplysninger.

Tiltakshaver har tidligere endret tiltaket og fjernet bolig/oppholdsrom fra bygningen. Det er i nytt alternativ også redusert størrelsen på bygget fra en lengde på 12,2 til 9,7-11 m. Nytt alternativ omfatter dermed ett nybygg på 70 - 80 kvm.

Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 26.01.2017, sak nr. 3/17

Rådmannens innstilling: Søknad om dispensasjon for gjenoppføring av uthusbygning som omsøkt, avslås med hjemmel i § 19 i Plan- og bygningsloven.

Repr. Håkon Tolsby fremmet følgende forslag: Det gis dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100m sonen for gjenoppføring av nytt, større uthusbygg ved Gladheim på gnr.18 bnr. 92.

Begrunnelsen for dispensasjonen er at tiltaket ikke medfører et nytt inngrep i LNF-området. Tiltaket medfører ikke ytterligere begrensninger for allmenhetens bruk av strandsonen. Tidligere uthusbygg var gammelt og stygt, det er positivt at det bygges en nytt på stedet.

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

Vedtak:

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

Det foreligger høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen datert 05.12.2016 og 15.02.2017. Fylkesmannens miljøavdeling anbefaler at størrelsen ved tilbakeføring av bygningen ikke blir mer omfattende en tidligere. Bygningen bør også fremstå som et båthus.. Høringsuttalelsene er vedlagt.

Vurdering:

Drift- og utviklingsutvalget må selv vurdere høringsuttalelsene og administrasjonen foreslår på bakgrunn av tidligere forslag at ved et vedtak om dispensasjon må miljøvernavdelingens vurdering etterfølges, opprinnelig areal og bygning skal framstå som ett båthus. Tiltakshaver må sende nye tegninger inkl fasadetegninger til kommunen før arbeidet igangsettes.



Fylkesmannen
i Østfold

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

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbe FLI
20 FEB 2017	
Ark kode P	18/92
Ark kode S	
Sak nr.	16/517
Dokument	14
Deres ref.:	Kop 16/517

Miljøvern-avdelingen
Vår ref.: 2016/7825 421.3 OMA
Vår dato: 15.02.2017

Aremark kommune - Gbnr 18/92 - Endret tiltak

Ny uttalelse

Vi viser til deres e-post datert 10.02.2017 med oversendelse av behandlet søknad om dispensasjon i Drift og utviklingsutvalget. Drift og utviklingsutvalget fremmet eget forslag til vedtak, og saken ble utsatt og sendt på høring til Fylkesmannen for ny uttalelse før endelig dispensasjonsvedtak fattes. Det foreligger to alternativer til endringer fra tiltakshaver:
Alt. 1) Bygget opprettholdes i størrelse og benyttes ikke til beboelse.
Alt. 2) Bygget reduseres i størrelse og benyttes ikke til beboelse.

Miljøvern-avdelingen uttalte seg til søknad om dispensasjon i brev datert 05.12.2016. I vår konklusjon skrev vi at vi ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende størrelsen på bygningen, samt at den fremsto som et båthus.

Ved behandling av saken i Drift- og utviklingsutvalget den 26.01.2017 ble følgende vedtak vedtatt:

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

Repr. Håkon Tolsby fremmet følgende forslag:

*Det gis dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100m sonen for gjenoppføring av nytt, større uthusbygg ved Gladheim på gnr.18 bnr. 92.
Begrunnelsen for dispensasjonen er at tiltaket ikke medfører et nytt inngrep i LNF-området.
Tiltaket medfører ikke ytterligere begrensninger for allmenhetens bruk av strandsonen.
Tidligere uthusbygg var gammelt og stygt, det er positivt at det bygges en nytt på stedet.*

Miljøvern-avdelingen mener at dersom det skal gis dispensasjon til gjenoppføring av bygning bør alternativ 2 velges ettersom dette, etter vår vurdering, vil være best tilpasset tidligere bygningers størrelse. Vi mener imidlertid at det burde være mulig å endre bygningens fasade mot sjøen, slik at den mer fremstår som et båthus.



Vi overlater imidlertid endelig avgjørelse til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver



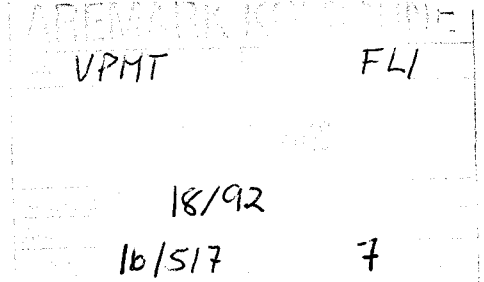
Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



= Fylkesmannen
= i Østfold



Landbruk- miljø- og næringskontoret i Marker, Rømskog og
Aremark

postboks 114
1871 ØRJE

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/517

Vår ref.: 2016/7825 421.3 OMA

Vår dato: 05.12.2016

Aremark kommune - Gbnr 18/92 - Søknad om dispensasjon for gjenoppføring av bygning

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 29.11.2016 med oversendelse av søknad om dispensasjon for gjenoppføring av bygning.

Miljøvernavdelingen vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Søknaden gjelder gjenoppføring av et bygg etter flytting av to mindre bygg i 2014 for fjerning av forurensning i grunn. Bygningen blir lager/båthus og en del blir overnattingsrom. Omsøkte bygg vil få en størrelse på 88 m², og vil ligge 5 – 10 meter fra vannet i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at formålet med båthuset er å ha mulighet til oppbevaring av kanoer, kajaker og andre typer båter for utleie. Gladheim har pr. i dag fått midlertidig godkjenning til vandrerhjem/pensjonat, og båthuset vil da være en viktig del. Det vises også til brev fra kommunen av 15.07.2014 hvor det godkjennes at 2-3 bygg er flyttet, og vil bli satt tilbake på samme sted.

Roller i saken

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

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

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



Miljøvernavdelingens vurdering

Vi er av den oppfatning at dersom det skal gis dispensasjon for byggetiltak i strandsonen må det føre til en forbedring av allmennhetens interesser som skal prioriteres her. Vi kan ikke se at tilbakeføring av og en viss utbedring av fasaden til båthuset vil medføre vesentlige ulemper for allmennhetens muligheter til bruk av strandsonen på stedet.

Omsøkte bygning vil imidlertid bli vesentlig større enn tidligere bygg på stedet. Av vedlagte søknad fremstår ikke nytt bygg som et båthus for lagring av kanoer, kajaker osv. For oss fremstår bygningen mer som en utleiehytte. For de som benytter sjøen utenfor til ulike friluftaktiviteter, vil ikke bygningen fremstå som et båthus hvor det er mulighet til leie av kanoer, kajaker osv.

Aremarksjøen er 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 det for å oppnå målene må legges særlig vekt på blant annet å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv og vilt, samt sikre og utvikle friluftslivsverdien.

Dersom det skal tillates gjenoppføring på stedet mener vi at størrelsen ikke bør bli mer omfattende enn tidligere bebyggelse. Bygningen bør også fremstå som et båthus.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg