



AREMARK
KOMMUNE

Møteinnkalling

Utvalg: Drift- og utviklingsutvalget

Møtested: Aremark rådhus

Dato: 17.12.2019

Tidspunkt: 18:00

Eventuelt forfall må meldes snarest til post@aremark.kommune.no

Utvalgssekretær innkaller vararepresentanter.
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Egil Anstensrud Kortnes
Leder

Anne Mørk-Tønnesen
Utvalgssekretær

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Unntatt offentlighet
PS 60/19	Godkjenning av innkalling	
PS 61/19	Godkjenning av saksliste	
PS 62/19	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	
PS 63/19	Referatsaker	
RS 42/19	Godkjent søknad om tilknytning til kommunalt vann og avløp via privat samleledning - gnr/bnr - 56/11 - Aarbu	
RS 43/19	Behandling - søknad om fritak fra kommunale gebyr - gnr/bnr 65/1 - hovedhuset	
RS 44/19	Tillatelse til oppføring av fritidsbolig Buer hyttefelt - gnr/bnr/fnr 60/1/69	
RS 45/19	Tillatelse til fradeling av punkt feste 55/1/56 - Aarbu hyttefelt	
RS 46/19	Tillatelse til oppføring av anneks - gnr/bnr 6/42	
RS 47/19	Tillatelse til tiltak - piperehabilitering - gnr/bnr 15/2/1 - Mosviken	
RS 48/19	Tillatelse til endring av gitt tillatelse - gnr/bnr 23/66	
PS 64/19	Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbelte - gnr. 37 bnr. 65	
PS 65/19	Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendom bnr. 56 bnr. 1 fnr. 95 - Soltoppen 4	
PS 66/19	Konsesjon på gnr/bnr 18/14 Søndre Langedal	
PS 67/19	Konsesjon på gnr/bnr 21/11 og 22/9 Espelund	
PS 68/19	Konsesjon på gnr/bnr 31/6	
PS 69/19	Trafikksikkerhet - FV 21 - fartsgrenser, utvidelse og kryssningspunkt for myke trafikanter	
PS 70/19	Orienteringer	
PS 71/19	Forespørsler	

PS 60/19 Godkjenning av innkalling

PS 61/19 Godkjenning av saksliste

PS 62/19 Godkjenning av protokoll fra forrige møte

PS 63/19 Referatsaker



Delegert vedtak

Vedtak nr 38/19
Delegert TEKN

Nina Catrine Aarbu

Brattåsveien 28
1793 Tistedal

Vår ref:
2019/491-3716/2019

Saksbehandler:
Maiken Balder

Dato:
13.09.2019

Tiltakshaver: Nina Aarbu, Brattåsveien 28, 1793 Tistedal
Tiltakets art: Tilknytning til kommunalt vann- og avløp via privat samleledning
Ansvarlig søker: Halden Rørleggerservice AS, Repslagergata 6, 1766 Halden

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden om tilknytning til kommunalt vann- og avløp – gnr/bnr – 56/11 - Aarbu

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

1. Tillatelsen forutsetter at omsøkte tiltak utføres i henhold til «*Standard abonnementsvilkår for vann og avløp*» vedtatt i Aremark kommunestyre 25.04.2013 med senere endringer. Og *Kravliste for tilkobling av privat ledning til kommunalt ledningssystem i Aremark kommune må etterfølges*. Etter punkt 3.9 kan kommunen kreve innstallering av reduksjonsventil på vanninnlegget dersom vanntrykket inn i bygningen overstiger 6 bar, jf tekn. best. pkt. 2.1.3.
2. Gjeldende kommunalt sanitærreglement med beskrivelse for trykkavløp for Aremark må etterfølges.
3. Før igjenfylling av grøft for utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes må VA-ingeniør varsles på telefon 911 20 667 eller på epost til maiken.balder@aremark.kommune.no med kopi til post@aremark.kommune.no. Det må varsles minst 4 arbeidsdager før planlagt igjenfylling. Det er ikke anledning til å fylle igjen grøfter før kommunen har gitt klarsignal.
4. Dersom det installeres vannmåler skal det sendes inn vannmålerskjema og bilde av vannmåler til kommunen. Eget skjema «Melding om montering av vannmåler» finnes på Aremark kommunes hjemmeside. Eier betaler etter forbruk fra den 1. i måneden

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

Bank
1050.07.01329

www.aremark.kommune.no

Org.nr
940875560

etter at vannmåler er installert og skjemaet registrert mottatt hos kommunen. Fram til skjemaet er registrert betaler eier for forbruk uten måler på vann og avløp. Innbetalte avgifter tilbakebetales ikke dersom dette skyldes at vannmålerskjema ikke er innsendt.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Saken refereres i plan- og utviklingsutvalget.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 25/6-2018
- Erklæring om ansvarsrett datert 26/6-2018
- Ligger i SAK 2015/522

Saksopplysninger

På grunn av rutinene i 2016/2017 har denne søknaden blitt registrert i etterkant, felles søknad på vann og avløp for Aarbu hyttefelt se sak 2015/522.

Planstatus

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Aarbu hyttefelt, og kommuneplanens arealdel som viser området mellom hyttefeltet og Haldenveiens som LNF sone 4 og delvis med adgang til spredt boligbygging ved Haldenveien.

Bestemmelsene til planen sier ikke innlagt vann, men en reguleringsendring i 2009 tillater dette.

Omsøkte tiltak

Innsendte søknad beskriver omsøkte tiltak som tilkobling fra pumpestasjon og til hyttevegg.

Byggetomten

Av innsendte situasjonskart i SAK 2015/522 framgår det at omsøkte tiltak berører egen eiendom.

Ettersom tiltaket etableres i et område avsatt til LNF-formål og med hensynssone for landskap er det viktig at arbeidene utføres på en slik måte at det ikke blir stygge sår i terrenget etter gjennomføring. Grøft må tilbakefylles med stedlige masser slik at terrenget reetableres så raskt som mulig.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 andre ledd.

Bygningsmyndighetens vurdering Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven.

Forurensningsforskriften

I henhold til kommunens forurensningskart er det ikke registrert grunnforurensning på eiendommen. Dersom det under graving/grunnarbeider oppdages olje, kjemikalier, unormal lukt, forskjellige rivningsmasser, søppel eller at utførende kjenner kvalme, hodepine eller annet ubehag skal arbeidene stanses og forurensningsmyndigheten varsles omgående.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver.

Gebyr

Tilknytningsgebyr for vann og avløp

Tilknytningsgebyr for vann og avløp gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 13.12.2018.

Brukstillatelse, eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

Fra kommunes arkiv går det frem at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann fra tidligere, tilknytningsgebyr for vann tilkommer ikke – kun for avløp.

For denne saken beregnes gebyret slik

Tilknytningsgebyr for avløp: kr 43.750,-

Sum: kr 43.750,-

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune, byggesaksavdelingen fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no. Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Maiken Balder
VA-ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:
HALDEN RØRLEGGERSERVICE AS Repslagergata 6

Vedlegg
1 LPS_21.11.17. Brukerveiledning, samlet –
2 Dovett



Delegert vedtak

Vedtak nr 45/19
Delegert TEKN

Asbjørn Bøhn

Utvandret

Vår ref:

2019/243-4332/2019

Saksbehandler:

Dato:

15.10.2019

Fritak fra kommunale gebyrer - gnr/bnr 65/1 - hovedhuset

Saksopplysninger:

03.05.2019 sendte du som søker spørsmål om hva som var kravene for å få fritak fra de kommunale gebyrene. Kommunen svarte på henvendelsen med brev 28.08.2019, da kommunestyret fattet et prinsipielt vedtak i PS-sak 59/19, 20.06.2019.

15.10.2019 mottok kommunen en epost fra deg med dokumentasjon som viser at pipeløpet er plombert, og bekreftelse fra rørlegger på at vannet inn i hovedhuset er stengt. Det ansees å være avklart med deg at det er hovedhuset, Vestsia 963 som det søkes om fritak for.

Det finnes ytterligere to bygg på eiendommen som mottar kommunale gebyr som løper videre som normalt.

Kommunestyret fattet følgende vedtak i PS-sak 59/19, 20.06.2019:

Ved søknad om fritak for kommunale gebyrer skal følgende prinsipper legges til grunn:

For å kunne få fritak fra feiing- og tilsynsgebyr må hjemmelshaver dokumentere at piperøret(ene) er koblet fra. Slik dokumentasjon må inneholde bilder.

For å kunne få fritak fra vann- og avløpsgebyrer må hjemmelshaver dokumentere at godkjent rørlegger har plombert vanninntaket.

For å kunne få fritak fra renovasjonsgebyr må hjemmelshaver få innfridd fritak fra feiing- og tilsynsgebyr, og fritak fra vann- og avløpsgebyr.

Fritak gis for maksimalt 3 år av gangen. Når de 3 årene er gått må eier selv sørge for å søke på nytt dersom det er et ønske om fritak for ytterligere en periode.

Det kan gis fritak fra gebyrregulativet når et hus rives av ulike årsaker, da huset/boligen vil være ubeboelig.

Vurderinger:

I dag betales det for følgende gebyrer på gnr/bnr 65/1-hovedhuset:

- Avfallsgebyr 270L
- Slamtømming 3m³
- Kontrollgebyr avløp

Postadresse/Besøksadresse

Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:

post@aremark.kommune.no

Telefon

69 19 96 00

Bank

1050.07.01329

Org.nr

940875560

Innsendt dokumentasjon viser at pipeløpet er koblet ifra samt skriftlig bekreftelse fra rørlegger om at vannet er stengt. Dermed innfris kravene kommunen har satt for å gi fritak fra gebyrene for renovasjon, slamtømming og kontroll avløpsanlegg.

Vedtak:

Det vises til søknad av 15.10.2019. Det innvilges fritak for renovasjonsgebyr, slamtømming og kontrollgebyr for avløpsanlegg da det foreligger dokumentasjon på at kravene for å gi slikt fritak er innfridd. Fritaket gis for 3 år fra da søknaden ble mottatt i kommunen og fritaket gjelder da til 15.10.2022.

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Klageutvalget**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no
Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark.*

Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når du har mottatt dette vedtaket fra kommunen.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Line Dalene
Saksbehandler teknisk etat

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



Ole Kristian Svartedal

Gamle Kongevei 80
1712 Grålum

Vår ref:
2019/476-4460/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
21.11.2019

Tiltakshaver: Ole Kristian Svartedal, Gamle Kogvei 80, 1712 GRÅLUM	
Tiltakets art: Oppføring av ny fritidsbolig	Bruksareal: 70,7 m ²
Ansvarlig søker: Ole Kristian Svartedal, Gamle Kogvei 80, 1712 GRÅLUM	Gnr/bnr: 60/1/69

Tillatelse til oppføring av fritidsbolig Buer hyttefelt - gnr/bnr/fnr 60/1/69

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter delegert myndighet, jf. kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknad om oppføring av ny fritidsbolig.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.
2. Fritidsboligen må plasseres minst 4 meter fra eiendomsgrensen.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Med henvisning til byggesaksforskriften § 6-8 godkjenner bygningsmyndigheten Ole Kristian Svartedal som selvbygger for oppføring av egen fritidsbolig

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å legge inn vann og avløp i fritidsboligen før dette er omsøkt og tillatelse er gitt av kommunen. Vann kan ikke legges inn før det foreligger godkjent utslippstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 04.10.2019
- Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger datert 04.10.2019
- Situasjonsplan datert 04.10.2019
- Gjenpart av nabovarsel datert 04.10.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader mottatt 04.10.2019 og 06.11.2019
- Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger datert 04.10.2019

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Buer hyttefelt, planidentitet 20070001, eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse.

Relevante bestemmelser for tiltaket er:

Område for fritidsbebyggelse

a) Arealbruk

I området kan oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter. Uthus bør bygges i tilknytning til hytta. Anneks/gjestehtytte tillates ikke.

b) Grad av utnyttning

Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av bruksareal.

Eksisterende bebyggelse og ny fritidsbebyggelse med betegnelse B, C og D på reguleringsplanen:
Bygningens bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 120 kvm.

Ny fritidsbebyggelse med betegnelse A og E på reguleringsplanen:
Bygningens bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 80 kvm.

c) Bvggehøyder

Eksisterende bebyggelse og ny fritidsbebyggelse med betegnelse B, C og D på reguleringsplanen:
Maks. mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Ny fritidsbebyggelse med betegnelse A og E på reguleringsplanen:
Maks. mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

d) Plassering

Bebyggelsen skal plasseres minst 4 m fra eiendomsgrensen ved eier- eller frestetomt. Ved punkt feste skal GPS-punktet/sticket som markerer punktet ligge innenfor hytta. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon (jf. punkt h) ikke skades.

c) Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal tilpasses terrenget ved at hovedmøneretningen legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning.

Bygningene skal oppføres av tre og skal beises eller males i naturfarger. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke.

Hytta må plasseres slik at den ligger naturlig i terrenget, uten høye sokler eller skjemmende sprengningsarbeider. Eventuelle terrasser skal tilpasses bygningen og terrenget. Tomten må utformes som naturtomt.

Grunnmur og/eller peler for bygninger og terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m over planert terreng.

Tak skal utformes som saltak med takvinkel 22 - 30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

f) Gjerde og flaggstang

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsel. Flaggstenger tillates ikke.

g) Ledninger

Eventuelle vann- og avløpsledninger skal legges i bakken.

h) Vegetasjon og terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal tilplantes med stedegen vegetasjon. I ubebygde deler av byggeområdet skal opprinnelig vegetasjon og terreng bevares. Vegetasjon som har en viktig estetisk, klimatisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Store furutrær og skjørtgraner skal søkes bevart.

i) Vann

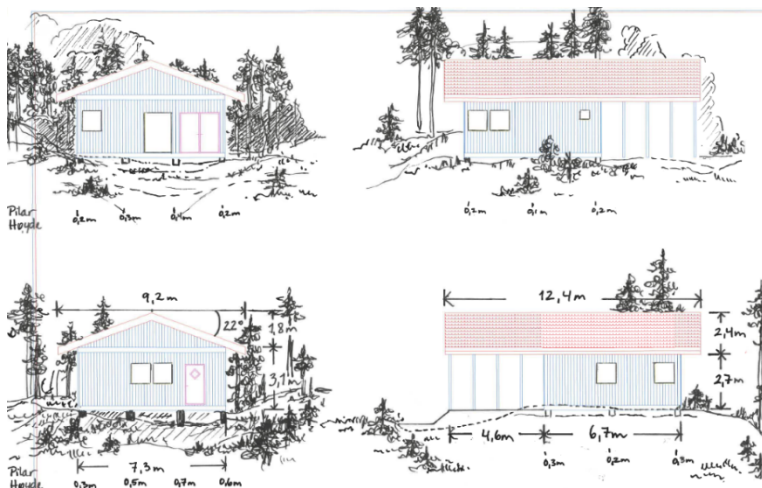
Vannkildene skal godkjennes av kommunen før de tas i bruk.

j) Avløpsforhold.

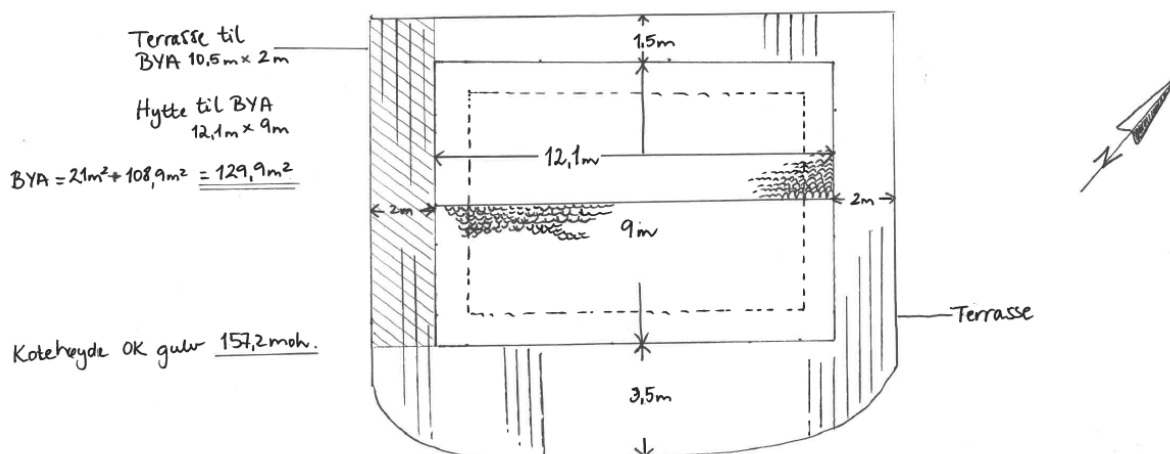
Alle anlegg skal omsøkes og utføres i tråd med gjeldende forskrift om utslipp fra spredt bebyggelse i Aremark kommune.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av ny fritidsbolig med totalt bebygd areal (BYA) på 129,9 m² og bruksareal (BRA) på 70,7 m². Av bruksarealet er 45 m² innvendig mål i fritidsboligen, og 25,2 m² er overbygget uteplass. Fritidsboligen er vist med gesimshøyde på 3,1 meter og mønehøyder på 4,9 meter. Tegningene viser saltak med takvinkel på 22 grader. Fritidsboligen er vist etablert på påler. Høydene på pålene er mellom 0,2 meter og 0,7 meter. Disse vil ikke bli synlig på grunn av terrassene som er vist etableres mot terrenget rundt hele hytten.



Det søkes om å etablere terrasse rundt hele fritidsboligen, slik tegningen under viser.



Det skal ikke anlegges adkomst frem til fritidsbolig. Ved bruk av fritidsboligen skal felles parkeringsplass i nærheten av eiendommen benyttes. Det er ikke søkt til innlegging av vann og avløp i fritidsboligen. Kommunen gjør oppmerksom på at det er ikke tillatt å legge inn vann og avløp i fritidsboligen før dette er omsøkt og tillatelse er gitt av kommunen. Vann kan ikke legges inn før det foreligger godkjent utslippstillatelse.

Selvbygger

Tiltakshaver Ole Kristian Svartedal har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger. Han søker om ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket. Han sannsynliggjør nødvendig kompetanse ved egen utdanning og/eller praksis, medhjelpers utdanning og/eller praksis samt innleid foretak. Han viser til erfaring som blant annet byggeleder og prosjektleder. Svogeren han er fagutdannet forskalings snekker over 20 års erfaring og kan bistå med støpearbeider. Han planlegger å leie inn foretak for arbeid knyttet til blant annet strøm. Med henvisning til byggesaksforskriften § 6-8 godkjenner bygningsmyndigheten Ole Kristian Svartedal som selvbygger for oppføring av egen fritidsbolig.

Byggetomten, beliggenhet og høydeplassing

Høydeplassing defineres som innvendig overkant gulv og fastsettes til kote + 157,2 moh. Det forutsettes at fritidsboligen plasseres i henhold til bestemmelse d i reguleringsplanen – minst 4 meter fra eiendomsgrensen.

Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ikke merknader.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019. Datert 01.01.2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

3-3-1 Fritidsbolig med mangler **Kr: 26 625 ,-**

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



Geir Ragnar Aarbu

Torpedalsveien 31
1798 Aremark

Vår ref:

2019/337-4466/2019

Saksbehandler:

Martine Hakelund Hansen

Dato:

30.10.2019

Delingstillatelse for eiendommen gnr. 55/1/56

Svar på søknad om tillatelse til opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven § 20-1 ledd m).

I medhold av plan – og bygningslovens §§ 26-1 og 21-4 godkjennes fradeling av parsellene som angitt på kart datert 15.07.2016. Parsellen fradeles til uendret bruk til tomt for fritidsbebyggelse.

Tillatelsen omfatter oppretting av ny grunneiendom ved innløsning av punktfeste 55/1/56-

Tillatelse gis på følgende betingelser som skal være ivarettatt før fradeling kan skje:

- *Det må tinglyses en rettighet som sikrer de omsøkte parsellen adkomstrett fram til offentlig vei.*
- *Det må for gjenværende eiendom og den omsøkte parsellen tinglyses rettigheter for evt. ledninger som blir liggende /må legges over annen manns grunn, og rett til adkomst og vedlikehold av disse.*

Vedtaket er gjort i henhold til bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene, og Aremark kommune sitt delegeringsreglement.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av søker, naboer, eller andre berørte parter. Alle sider ved vedtaket kan påklages – også eventuelle betingelser.

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

Søknaden

Søknaden omfatter oppretting av ny grunneiendom ved innløsning av punktfeste 55/1/56. Eiendommen får et anslått areal på 2 000 m². Eiendommen er bebygget i dag, og bruken vil derfor forbli uendret.

Det forutsettes at nødvendige avtaler om vei, vann og avløp bringes i orden.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Aarbu hyttefelt, plan-id: 19720001 og er avsatt til fritidsbebyggelse.

Bygningsmyndighetens samlede vurdering

I medhold av plan – og bygningslovens §§ 26-1 og 21-4 godkjennes innløsning av festetomten 55/1/56.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper med hensyn til terreng eller har negativ innvirkning på opplevelsen av landskapsbildet. Fradeling av parsellen ansees ikke å være i konflikt med kjente automatisk fredede eller nyere tids kulturminner. Tiltaket har ingen betydning for allmennhetens ferdselsrett eller annen utøvelse av friluftsliv da tomten allerede er bebygd. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i området som berøres av tiltaket (jfr. Norske rødlistet arter og naturtyper). Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være i strid med gjeldende plangrunnlag eller annet regelverk.

Gebyr

Det blir gitt gebyr etter betalingsregulativet for 2019, datert 01.01.2019.

8-1-1 For søknad om fradeling av tomt i regulerings område, men hvor tomtedeling ikke fremgår av vedtatt plan **kr: 6 300-**

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Videre behandling

Saken vil bli referert i Drifts- og utviklingsutvalget i førstkommende møte, og den sendes over til oppmålingsmyndigheten for oppmåling.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



Delegert vedtak

Vedtak nr 48/19
Delegert TEKN

Rolf Arild Engebretsen

Fangekroken 100
1798 Aremark

Vår ref:

2019/579-4476/2019

Saksbehandler:

Martine Hakelund Hansen

Dato:

30.10.2019

Tiltakshaver: Rolf Arild Engebretsen, Fangekroken 100, 1798 Aremark	
Tiltakets art: Oppføring av anneks BYA 22 m ² , BRA 13,7 m ²	
Ansvarlig søker: Rolf Arild Engebretsen, Fangekroken 100, 1798 Aremark	Gnr/bnr: 6/42

Tillatelse til oppføring av anneks - gnr/bnr 6/42

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknaden om oppføring av anneks.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 07.10.2019
- Situasjonsplan mottatt 27.10.2019
- Gjenpart av nabovarsel mottatt 08.10.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader datert 07.10.2019
- Bilder datert 29.09.2019
- Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger datert 30.09.2009

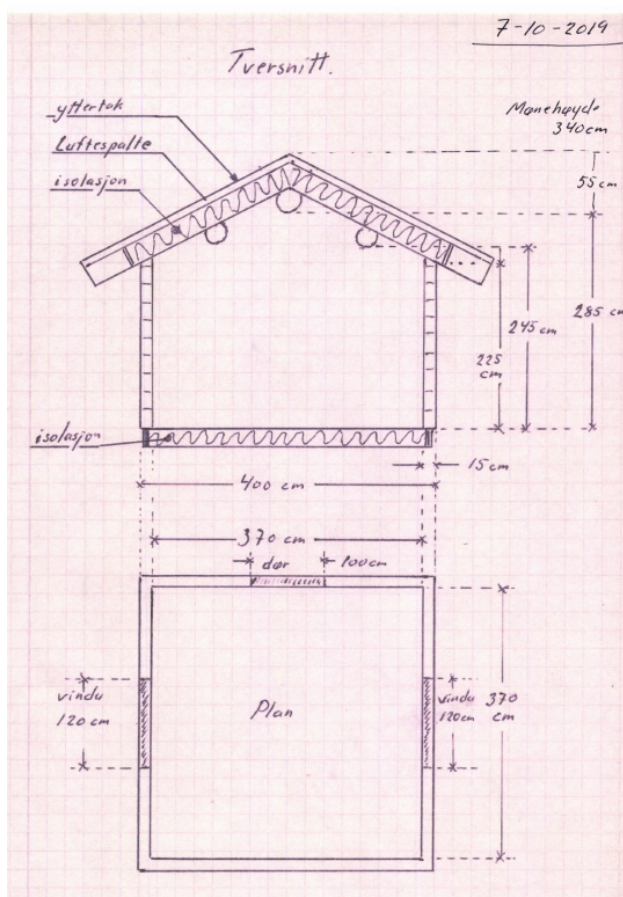
Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Aremark kommune 2009-2019, og er avsatt til LNF-områder med spredt boligbebyggelse.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av et laftet annekts på en boligeiendom. Annekset er omsøkte med bebygd areal (BYA) på 22 m², og bruksareal på 13,7 m². Annekset omsøkte med en gesimshøyde på 2,45 meter og en mønehøyde på 3,4 meter. Videre er det vist saltak med takvinkel på 27 grader. Annekset vil inneholde et oppholdsrom. Det er tilstrekkelig med rømning, slik at man kan bruke rommet til soverom.



Annekset er plassert 8 og 9 meter fra eksisterende bygninger på eiendommen. Det skal gjøres små terrenginngrep.

Selvbygger

Rolf Arild Engebretsen søker personlig ansvarsrett som selvbygger. Han har krysset av for egen og medhjelpers utdanning og/eller praksis. Han har gjort rede for at han sto som selvbygger for oppføring av eget bolighus, og at han har erfaring fra restaurering og nybygg av uthus. Han sier videre at «tømmerkasse» som skal settes opp er som et byggesett. All lafting er ferdig, slik at den bare skal stables opp på nytt. Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at tiltakshaver har sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften § 6-8. Bygningsmyndigheten godkjenner dermed Rolf Arild Engebretsen som selvbygger.

Eiendommens areal

Tomta har et areal på 3 947m². Eiendommen er fra før av bebygget med 296 m². Etter oppføringen av annekset blir grad av utnyttning på 8,05 % - BYA.

Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ikke merknader.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

3-3-12 Anneks til bolig: **Kr:4 400,-**

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



MURERFRODE AS

Øvregate 7
1777 HALDEN

Vår ref:
2019/578-4662/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
18.11.2019

Tiltakshaver: Per Kristian Holm, Strandkloa 5, 1747 Skjeberg	
Tiltakets art: Rehabilitering av pipe	Adresse: Modviken hyttefelt 16
Ansvarlig søker: MURERFRODE AS, Øvregate 7, 1777 HALDEN	Gnr/bnr/fnr: 15/271

Tillatelse til tiltak - piperehabilitering - gnr/bnr 15/2/1 - Mosviken

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknaden om rehabilitering av pipe.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr og for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 15.10.2019
- Situasjonsplan mottatt 21.10.2019
- Gjennomføringsplan datert 15.10.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Murerfrode AS datert 27.10.2019

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Mosvik hyttefelt, og er avsatt til fritidsbebyggelse.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som rehabilitering av eksisterende pipeløp i fritidsbolig. Det søkes også om remontering av tidligere brukt ildsted og installering av nytt ildsted. Det skal ikke gjøres noen flytting i forhold til eksisterende plassering av pipe og ildsted.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 andre ledd.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019. Datert 01.01.2019
For denne saken beregnes gebyret slik
3-6-9 Søknadspåklagte endring av pipe **Kr: 2 200,-**

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



Delegert vedtak

Vedtak nr 50/19
Delegert TEKN

TØMRER SVEIN TORE AS

Furuvarpveien 2
1765 HALDEN

Vår ref:
2018/147-4666/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
13.11.2019

Tiltakshaver: Vidar Førissdahl-Johansen, Midtstuen, 1798 Aremark	
Tiltakets art: Endring av gitt tillatelse	Bruksareal: 49,5m ²
Ansvarlig søker: TØMRER SVEIN TORE AS, Furuvarpveien 2, 1765 HALDEN	Gnr/bnr: 23/66

Vedtak om endring av gitt tillatelse - gnr/bnr 23/66

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

Tidligere gitt tillatelse:

- Tillatelse til tiltak datert 27.03.2019, vedtaksnummer 15/18.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden om endring av tidligere gitt tillatelse.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra da den første tillatelsen ble gitt. Tillatelse er gitt 27.03.2018, og tiltaket må derfor være igangsatt innen 27.03.2021 for at tillatelsen ikke skal falle bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

Postadresse/Besøksadresse Rådhuset, Aremarkveien 2276 AREMARK	Telefon 69 19 96 00	Bank 1050.07.01329
E-post: post@aremark.kommune.no	www.aremark.kommune.no	Org.nr 940875560

- Søknad om tillatelse datert 22.10.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader datert 06.11.2018

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Fossby sentrum.

Relevante bestemmelser for tiltaket er:

2.1.3 Krav til utforming

Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal tas hensyn til framtidig sammensetning i lokalbefolkningen med hensyn på boligstørrelse og boligenes og utearealenes funksjonalitet.

For eneboligtomter skal det være minst 2 biloppstillingsplasser per eiendom, enten i garasje, carport eller terreng. For øvrige boenheter skal det samme antallet være minst 1,5.

Grad av utnyttning: %-BYA = 25%.

Minimum uteoppholdsareal er 50 m².

Ved plassering av boliger mot Aremarksjøen skal det tas spesielt hensyn til landskap og estetikk og utsikt for bakenforliggende boliger. Det tillates ikke gesims- og mønehøyde over henholdsvis 6 og 8 meter.

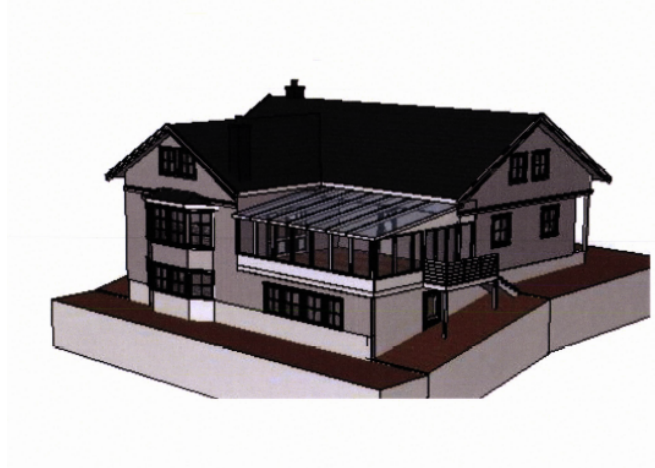
Garasje med parallell inn-/avkjørsel kan tillates inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

Det skal være opparbeidet gang- og sykkelvegforbindelse mellom hvert boligfelt og

sentrum før det gis brukstillatelse til nye boenheter i hvert boligfelt.

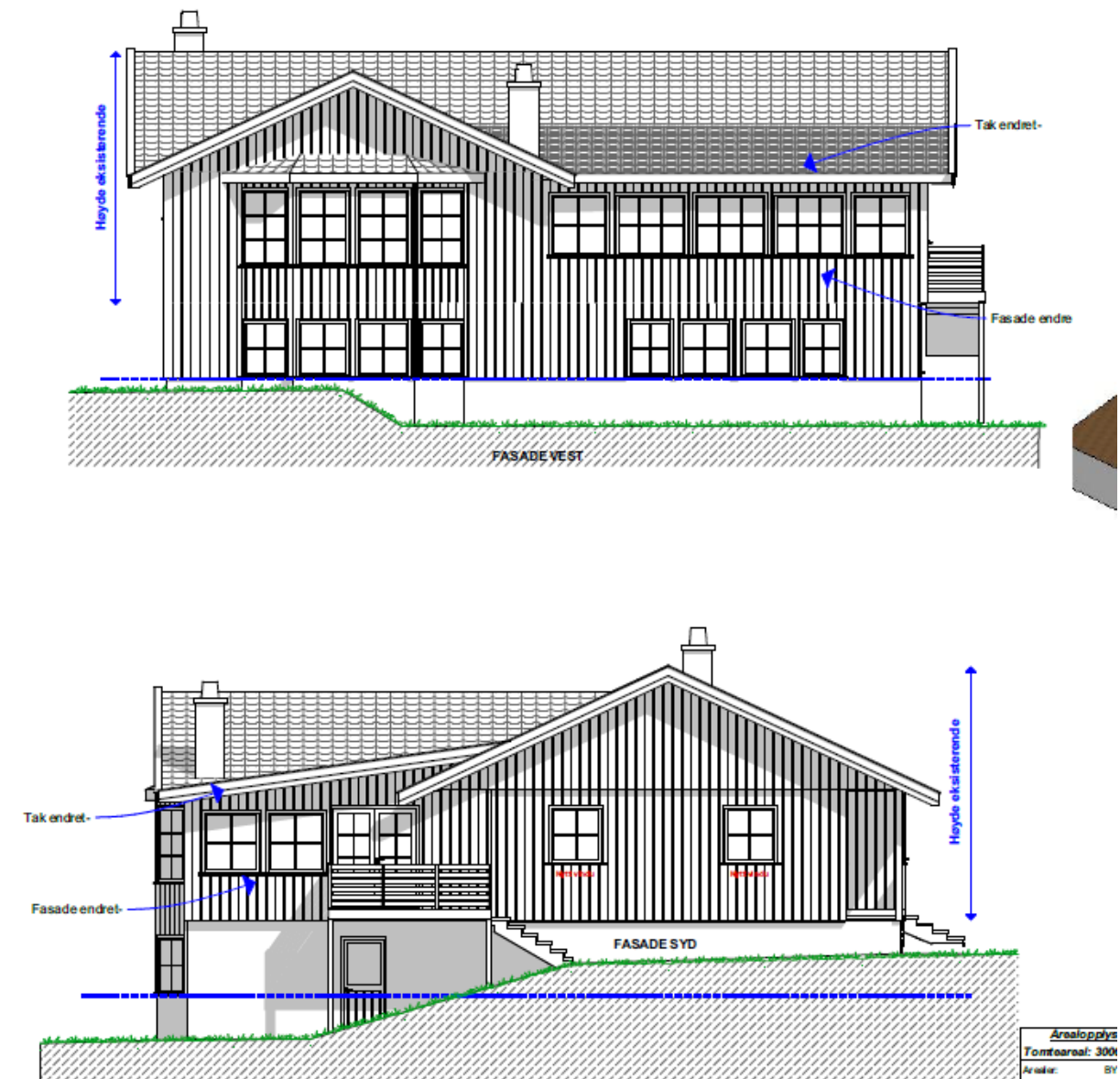
Omsøkte tiltak

27.03.2019 ble det godkjent påbygg på eksisterende enebolig ved endring av takkonstruksjonen. Dette ga en økning i bruksareal (BRA) på 157 m². Det ble også godkjent innglassing av eksisterende balkong med vegger og tak. Se tegninger nedenfor.



Det er nå søkt om endring av denne tillatelse. Nå utgår påbygget til eneboligen slik at bebygd areal, høyder og fasader blir uforandret i forhold til dagens situasjon. Eksisterende veranda over kjeller vil bli innbygd med vegger slik som godkjent første gangen, men med andre type

vinduer. Økningen i bruksareal blir 49,5 m². Taket på verandaen skal bygges som vanlig takkonstruksjon og ikke i glass.



Nabovarsel

Endringen er ikke nabovarslet, da naboer ikke ansees å blir berørt av endringen.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte endring av tidligere godkjente tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspårligte tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019. Datert 01.01.2019. For denne saken beregnes gebyret slik
3-9 endring av tillatelse: **Kr: 4 200,-**

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	64/19	17.12.2019

Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbelte - gnr. 37 bnr. 65

Vedlegg

- 1 Utsnitt av kommuneplan - Nevelund
- 2 Situasjonsskart Nevelund
- 3 Utsnitt av kilden
- 4 Situasjonsskart
- 5 Søknad om dispensasjon
- 6 Fasadetegninger fritidsbolig
- 7 Snitt fritidsbolig
- 8 Plantegning fritidsbolig
- 9 Fasade og plan garasje
- 10 Snitt garasje
- 11 Redegjørelse for tiltak
- 12 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og byggingsspesifikasjon
- 13 Uttalelse fra Fylkesmannen - gnr/bnr 37/65 - Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte og garasje
- 14 Aremark - Neverlund - Lundsveien 368 - uttalelse til riving av eksisterende hytte, oppføring av ny hytte og garasje

Sammendrag

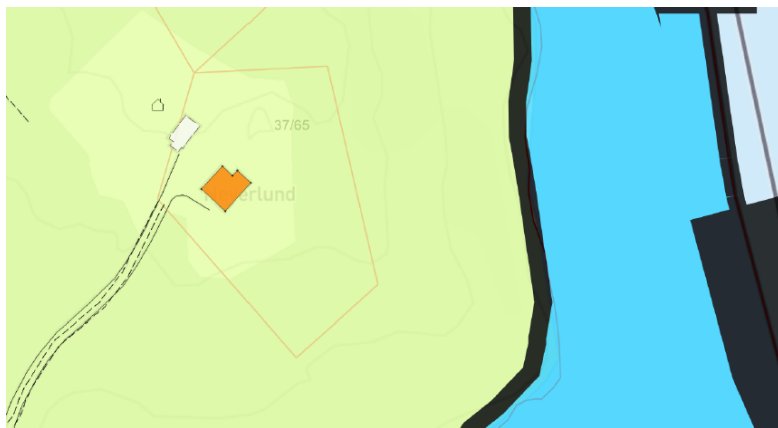
Det er søkt rammetillatelse for riving av eksisterende fritidsbolig og driftsbygning, samt oppføring av ny fritidsbolig og garasje. Det er søkt om riving av totalt 155,6 m² bebygd areal (BYA), og totalt 191,2 m² bruksareal (BRA). Den nye bebyggelse er vist til totalt BYA på 143,5 m² og BRA på 187,3 m². Tiltaket er betinget av dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbelte for å kunne gjennomføres.

Spørsmålet Drift- og utviklingsutvalget skal ta stilling til er om vilkårene for å kunne gi dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dersom utvalget skulle velge å innvilge dispensasjon, ligger det til rette for at det i etterkant kan gis tillatelse til oppføring av fritidsbolig og garasje.

Saksopplysninger

Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Aremark 2007-2019 avsatt til LNF-formål. Eiendommen ligger også innenfor 100-metersbelte mot vassdrag. Eksisterende fritidsbolig er SEFRAK-registrert. Det er registret «naturbeitemark» på området der ny bebyggelse er tenkt plassert.

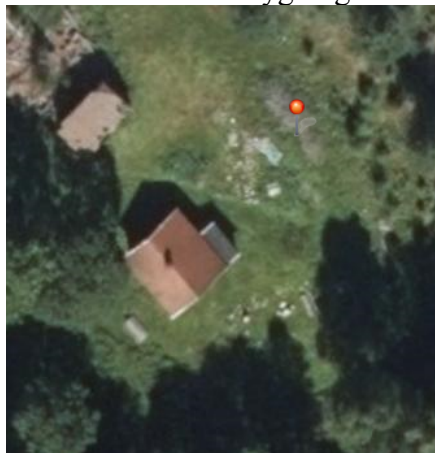


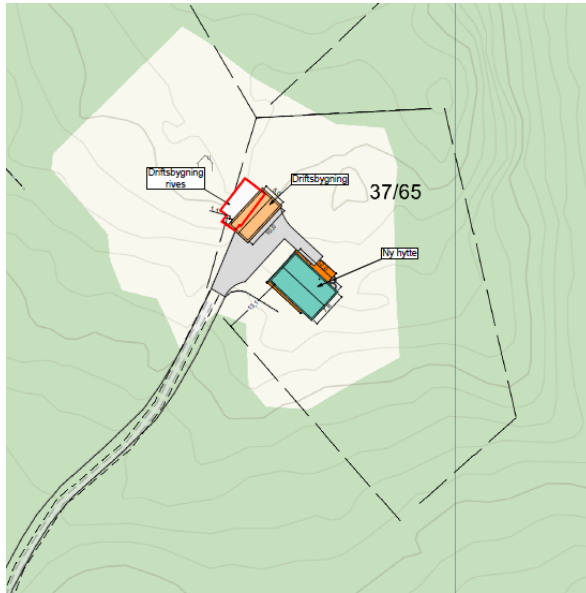
Historikk

Kommunen mottok søknad om rammetillatelse og dispensasjon for riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og garasje datert 01.04.2019. Det var opprinnelig søkt om riving av 107,8 m² bebygd areal (BYA) oppføring av 226 m² BYA. Søknaden omfattet en dobbeltgarasje på 70 m² BYA og en fritidsbolig på 156 m² BYA. Fylkesmannen i Oslo og Viken uttalte seg negativt til den saken, og tiltaket ble derfor endret. Det er søknaden om det nye tiltaket som nå skal behandles.

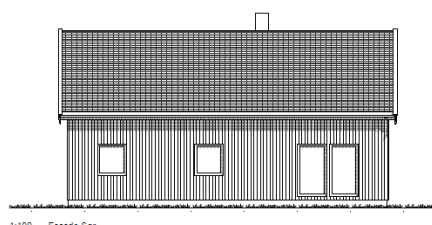
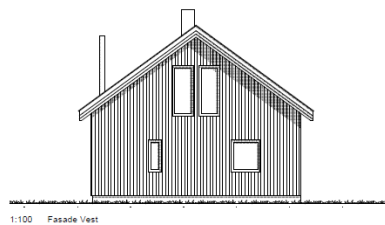
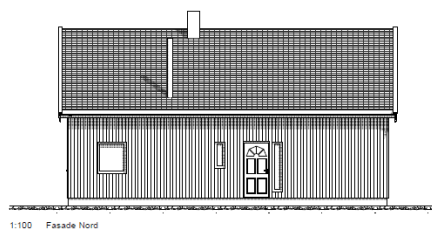
Omsøkte tiltak

Det er søkt rammetillatelse for riving av eksisterende fritidsbolig og driftsbygning, samt oppføring av ny fritidsbolig og garasje. Det er søkt om riving av totalt 155,6 m² bebygd areal (BYA), og totalt 191,2 m² bruksareal (BRA). Den nye bebyggelse er vist til totalt BYA på 143,5 m² og BRA på 187,3 m². Årsaken til at det søkes om riving av eksisterende bebyggelse er at søker ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gjennomføres en totalrestaurering. Eksisterende driftsbygning har rast sammen slik at denne nå skal fjernes.

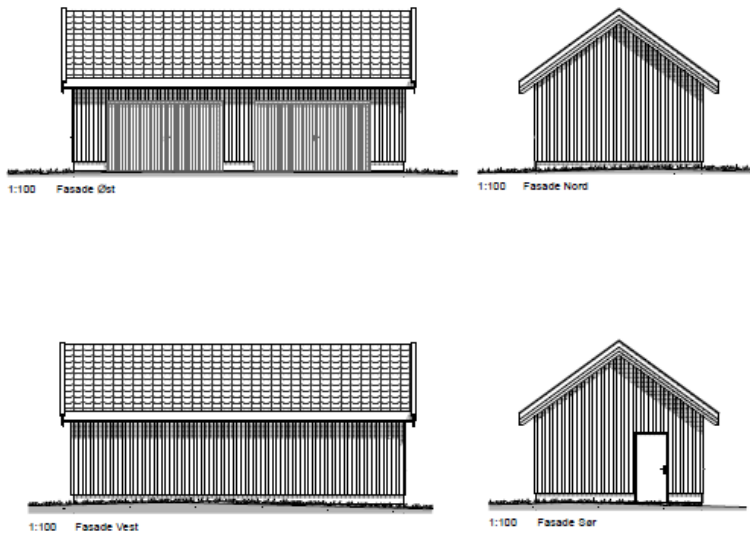




Det søkes om å føre opp en ny fritidsbolig med BYA på 93,6 m² og BRA på 142,6 m². Fritidsboligen er vist i to etasje, med gesimshøyde på 2,792 meter og en mønehøyde på 6,66 meter. Det er vist saltak med takvinkel på 36 grader. Fritidsboligens høydeplassering er definert som overkant gulv på kote + 138,7 moh.



Garasjen er vist med BYA på 49,9 m² og BRA på 45,5 m². Tegningene viser videre en gesimshøyde på 3,086 meter og en mønehøyde på 5,019 meter. Tegningene av garasjen viser at den er tenkt oppført i samme stil som fritidsboligen. Det er vist saltak med takvinkel på 36 grader, slik som fritidsboligen. Garasjen plasseres en meter i fra nabogrensen, og høydeplasseringen er definert som overkant gulv på kote + 139,3 moh.



Vann og avløp

Det vil bli søkt om vann- og avløp etter hvert i egen sak. Det er derfor ikke tillatt å legge inn vann og avløp før dette er omsøkt og godkjent.

Nabovarsel

Naboer er varslet. Det kom inn en henvendelse fra nabo Ole Fredrik Anker- Rasch 04.05.2019. Det var ikke en nabomerknad, men han ville påpeke at bygget brøt med de byggeskikker som er benyttet på gamle plasser innover Ankerfjella. Utformingene av byggene har endret seg siden først nabovarsel, og det ble derfor sendt inn nytt nabovarsel til Anker-Rasch 13.08.2019. Vi har ikke mottatt noen merknad til dette nabovarslet, og kommunen anser dermed at det ikke er merknader til den søknaden som foreligger til behandling.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbelte, jf. kommuneplanens arealdel.

Søknaden er begrunnet med at endring av eksisterende hytte ikke vil være til sjenanse for noen da tiltaket ikke blir synlig for naboer eller fra sjøen. Det er tett vegetasjon/trær rundt hytten som hindrer innsyn. Videre står det i dispensasjonssøknaden at:

Som særlige grunner kan nevnes:

- tiltaket medfører ikke at fremtidig regulering blir vanskeliggjort
- tiltaket vil ikke være i konflikt med de offentlige interesser for området.
- tiltaket vil ikke medføre noen endret bruk, eller være til skade for allmennheten eller naboer.
- de hensyn som plankravet skal ivareta, kan eventuelt kommunen i stedet settes inn som dispensasjonsvilkår
- tiltaket har ingen negativ betydning for miljø og samfunn.
- tiltaket vil også ta hensyn til miljøet da det skal etableres V/A for tiltaket.

Uttalelse fra regionale myndigheter

Fylkesmannen i Oslo og Viken uttalte seg i brev datert 28.06.2019, og de hadde følgende vurdering:

Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med hensynene som skal ivaretas i plan- og bygningsloven § 1-8. En dispensasjon i saken vil kunne gi en vanskelig håndterbar praksis i andre saker. Vi vil ikke ha innvendinger til en eventuell dispensasjon som innebærer oppføring av en hytte med et tilsvarende areal som dagens bygning, og forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.

I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Omsøkte hytte ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Hytta ligger også innenfor 100-metersbeltet til Urdevannet hvor det er byggeforbud. Kommunen skriver at ny bebyggelse er planlagt oppført i et område hvor det i Naturbasen til Miljødirektoratet er registrert naturbeitemark. Lokaliteten er vurdert som viktig.

I 100-metersbeltet til vann og vassdrag er det viktig å hindre bebyggelse som medfører ulemper med hensyn til allmenn ferdsel og bruk av strandsonen. Vi mener at omsøkte tiltak vil bidra til en økte nedbygging og privatisering av strandsonen på stedet, som igjen kan redusere mulighetene for allmenn ferdsel og bruk. Begrunnelsen som er fremlagt i søknaden er av en svært generell karakter som kan fremlegges av flere hytteeiere med liknende ønsker. En eventuell dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens.

Eksisterende hytte overstiger det som tillates i byggeområder i henhold til kommuneplanens arealdel. Dersom det skal tillates riving og oppføring av ny hytte på dette stedet, som er avsatt til LNF-område, mener vi at denne ikke kan bli større enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Ved en slik dispensasjon må det i tillegg til størrelsesbegrensning settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Vi vil også anbefale at tiltaket tar hensyn til kartlagte naturbeitemark. Det ser blant annet ut til å være planlagt en stor gårdsplass, som vi antar kan bety grus- eller stenlegging av plassen. I og med at vi mener bebyggelsen ikke kan bli større enn eksisterende innebærer det også at vi mener det ikke kan tillates garasje på hyttetomta.

Østfold Fylkeskommune uttalte seg i brev datert 21.06.2019, og hadde følgende vurdering:

Eiendommen Lundsveien 368 ble SEFRAK-registrert i 1994, uten at bygningenes verneverdi ble vurdert. Hovedhuset skal være oppført en gang på 1800-tallet, men det er ikke oppgitt noen eksakt alder på bygningen. Ved befaring på stedet den 13. september 2018, ble det konstatert at hovedhuset hadde gjennomgått flere ombygginger og endringer i nyere tid. Det har derfor lite igjen av sitt opprinnelige utseende og karakter. Fylkeskonservatoren vurderer eksisterende bygning til å ha lav verneverdi.

Det er nå ønske om å rive eksisterende hytte, for å kunne føre opp en ny fritidsbolig på samme sted. Det er også ønske om å føre opp en ny dobbelgarasje på tomta. Fylkeskonservatoren har vurdert de innsendte dokumentene, og vil ikke motsette seg at det gis tillatelse til å rive eksisterende fritidsbolig, da dette ikke strider mot nasjonale eller regionale verneinteresser.

Saken har vært forelagt planseksjonen, som ikke har tatt saken til behandling.

Rådmannens kommentar til uttalelsene

Uttalelsen fra Fylkesmannen i Oslo og Viken ble sendt til ansvarlig søker, hvor vi informerte om at det ikke lå til rette å innvilge dispensasjon som omsøkt. De ble derfor oppfordret til å redusere

antall kvadratmeter på nybygget til å være i samsvar med det som skal rives. Det gjorde de, og det er dette som nå skal behandles.

Rådmannen vil uansett gjøre rede for hvorfor det kan godkjennes garasje på tomten, og hvorfor vi er av den oppfatning en eventuell dispensasjon ikke vil føre til presedensvirkninger.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningsloven kapittel 19 gir mulighet til å dispensere fra lov, forskrift og planer. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2. Bestemmelsen angir to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det første vilkår er at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd at kommunen plikter å legge vekt for følgende forhold:

- Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.
- Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Hensynene bak LNF-formålet

Hensynene bak LNF-formålet er mange. I natur- og friluftsområder er det spesielt viktig å bevare eksisterende landskapsbilde, hensynet til friluftsliv med mer. I landbruksområder er det særlig viktig å forhindre tiltak som kan føre til en nedbygging av landbruket, eller som kan føre til ulemper for landbruksnæringen på annen måte.

Vurdering av dispensasjon fra LNF-formålet

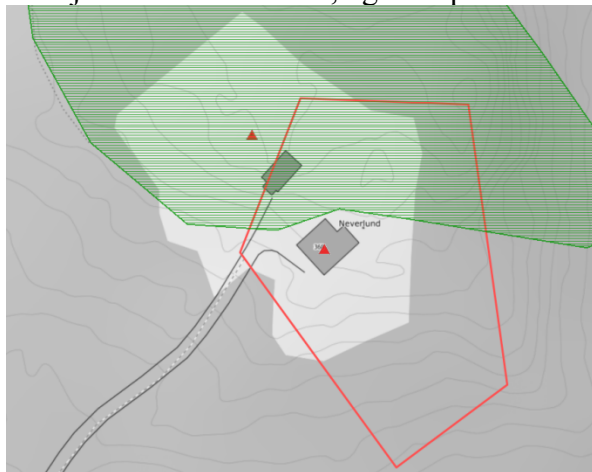
Hensynet bak formålet LNF er å ivareta landbruks-, natur- og fritidsinteresser i området. Slik rådmannen ser det vil ikke det aktuelle tiltaket være i konflikt med hverken landbruks-, natur-, eller friluftinteresser. Det er fordi det omsøkte tiltaket er riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger. Eiendommen er allerede bebygd og det vil ikke bli økning i bebygd areal dersom omsøkte tiltaket gjennomføres, men det vil bli en reduksjon i bebygd areal i forhold til dagens situasjon. Siden eiendommen allerede er bebygd vil ikke tiltaket føre til mer nedbygging av arealene og omsøkte bebyggelse vil ikke komme nærmere vannet enn dagens situasjon.

Fylkesmannen var i utgangspunktet negative til søknaden begrunnet med faren for presedens virkninger. Da omsøkte areal overstiger det som er tillatt på fritidseiendommer i kommuneplanens arealdel som er 95 m² bruksareal. Etter at søknaden er endret til å omfatte mindre enn det som blir revet, er rådmannen av den oppfatning av tiltaket ikke fører til uheldig presedens.

Som utgangspunkt er rådmannen av den oppfatning at det ikke er behov for garasje til fritidsboliger. Denne tomten har et areal på 3,8 mål og er dermed en ganske stor fritidsboligtomt, særlig sammenlignet med tomter på hyttefeltene. Det har vært et uthus på eiendommen tidligere som nå skal fjernes etter at det har rast sammen. Rådmannen mener derfor at det ligger til rette å godkjenne to bygninger på denne eiendommen da garasjen er en erstatning for et bygg som har stått der. Bebygd areal for omsøkte tiltak vil bli mindre enn det som er ønsket revet.

Slik som Fylkesmannen påpeker er garasjen og gårdsplassen omsøkte innenfor område som er avsatt til naturbeitemark. Etter drøfting med landbruksmyndigheten har rådmannen kommet frem til at tiltaket ikke vil komme i konflikt med beitemarka. Området har ikke vært håndhevet som beiteområde på 20 år slik at dette tiltaket ikke vil endre noe på dette. Rådmannen ønsker likevel at det gjøres minst mulig inngrep i dette område, med tanke på opparbeiding av gårdsplass. Etter en samlet vurdering av Rådmannen av den oppfatning at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre anse rådmannen for fordelene å være klart større enn ulempene. Dette fordi det vil være en fordel å få ryddet opp i gammel bebyggelse som har forfalt. Tiltaket vil føre til en forskjønnelse av området, og ulempene ansees som små slik omsøkte tiltaket nå er utformet.



Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbelte

Hensynet bak med byggeforbudet i 100-metersbeltet i sjø og vassdrag er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv langs sjø og vassdrag. Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd inneholder en presisering av at det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas hensyn til alle de verdier som strandsonen representerer. Her følger det at det skal tas «særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Vurdering av dispensasjon fra 100-metersbelte

Tiltaket er plassert ca. 80 meter fra Urdevannet. Fylkesmannen har uttalt seg negativt til tiltaket, om mener at tiltaket fører til økt nedbygging og privatisering av strandsonen. Fylkesmannen sier videre at de ikke vil ha innvendinger til en dispensasjon dersom arealet blir redusert, forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i deres vurdering.

Rådmannen er av den oppfatning at siden det er søkt om å oppføre mindre enn det som er ønsket revet, og tiltaket er plassert ca. 80 meter fra Urdevannet vil ikke tiltaket føre til mer privatisering av strandsonen. Med en slik stor avstand fra selve vannkanten vil ikke tiltaket føre til økt privatisering av strandsonen. Det bør settes vilkår knyttet til materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik Fylkesmannen påpekte i sin uttalelse, slik at tiltaket ikke blir unødig eksponert fra Aremarksjøen. Rådmannen anser derfor ikke hensynet bak bestemmelsen for å bli vesentlig tilsidesatt, og anser fordelene for å være klart større enn ulempene. Fordelene er å få ryddet opp i gammel bebyggelse som ikke fremstår som estetisk pent. Ulempene vil være små dersom det settes vilkår som tidligere omtalt.

Vurdering av byggesøknaden

Følgende dokumenter er lagt til grunn for søknaden:

- Søknad om tillatelse til tiltak datert 01.04.2019
- Søknad om dispensasjon datert 20.05.2019
- Søknad om ansvarsrett fra Vidars Tegneservice As datert 20.05.2019
- Gjenpart av nabovarsel datert 13.08.2019
- Gjennomføringsplan datert 20.05.2019
- Tegninger datert 12.08.2019
- Situasjonsskart datert 25.01.2019
- Redegjørelse for tiltak datert 13.08.2019
- Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken datert 28.06.2019
- Uttalelse fra Østfold Fylkeskommune datert 21.06.2019

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates igangsatt når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse fattes når det foreligger dokumentasjon i henhold til SAK 10 §§5-1 og 5-4.

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

Forurensningsforskriften

I henhold til kommunens forurensningskart er det ikke registrert grunnforurensning på eiendommen. Dersom det under graving/grunnarbeider oppdages olje, kjemikalier, unormal lukt, forskjellige rivningsmasser, søppel eller at utførende kjenner kvalme, hodepine eller annet ubehag skal arbeidene stanses og forurensningsmyndighetene varsles omgående.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er, men unntak av dispensasjonsforholdet over, i samsvar med gjeldende plan samt øvrig regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dersom dispensasjonen innvilges finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver.

4. Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbelte for oppføring av fritidsbolig på 93,6 m² BYA og 142,6 m² BRA og garasje på 49,9 m² BRA og 45,5 m² BRA som omsøkt.

Lovens krav om å kunne innvilge dispensasjon ansees å være oppfylt. Hensynet bak nevnte bestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- Materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg må tilpasses slik at bygningene ikke blir unødig eksponert i landskapsbildet.
- Det må tas hensyn til beitemarka ved at det opparbeides så lite gårdsplass som mulig i området avsatt til beitemark.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bygninger, samt for oppføring av ny fritidsbolig og garasje som omsøkt.

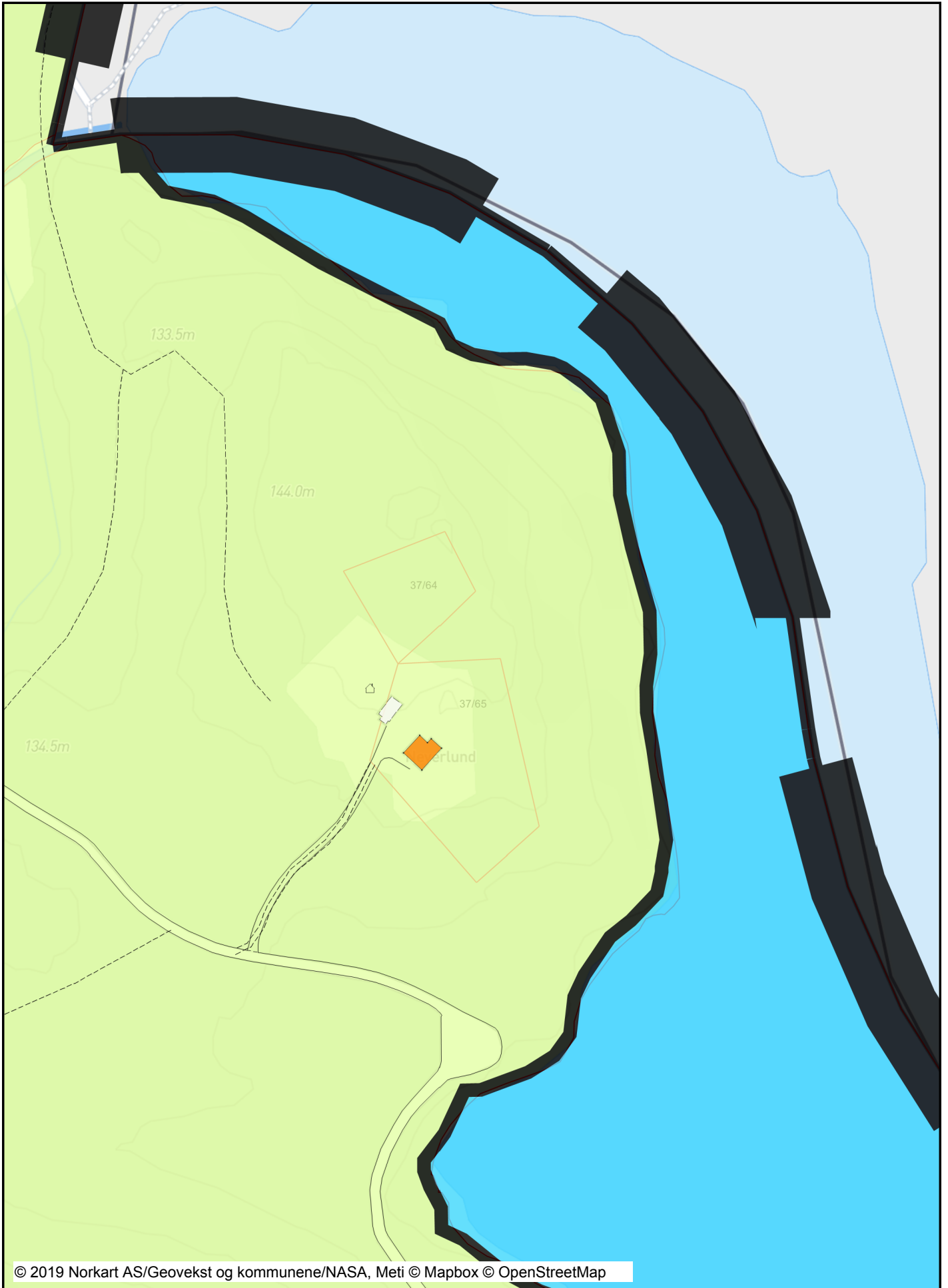


37/65


































Dato: 04.06.2019

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>	
	LNF-område
	LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
<i>TraktorvegSti</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Vegdekkekant
<i>Bygninger</i>	
	Grunnmur
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
<i>Ledningsnett EL</i>	
	Fordelingskap
	Høyspentledning
	Masttele
	Mast Liten stolpe
	Mast Stor stolpe
	Mast
	Masteomriss
	Nettstasjon Maste arrangement
	Nettstasjon
	Nettverkstasjonomriss
	Belysningspunkt
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Alle ubestemt
	Hekk

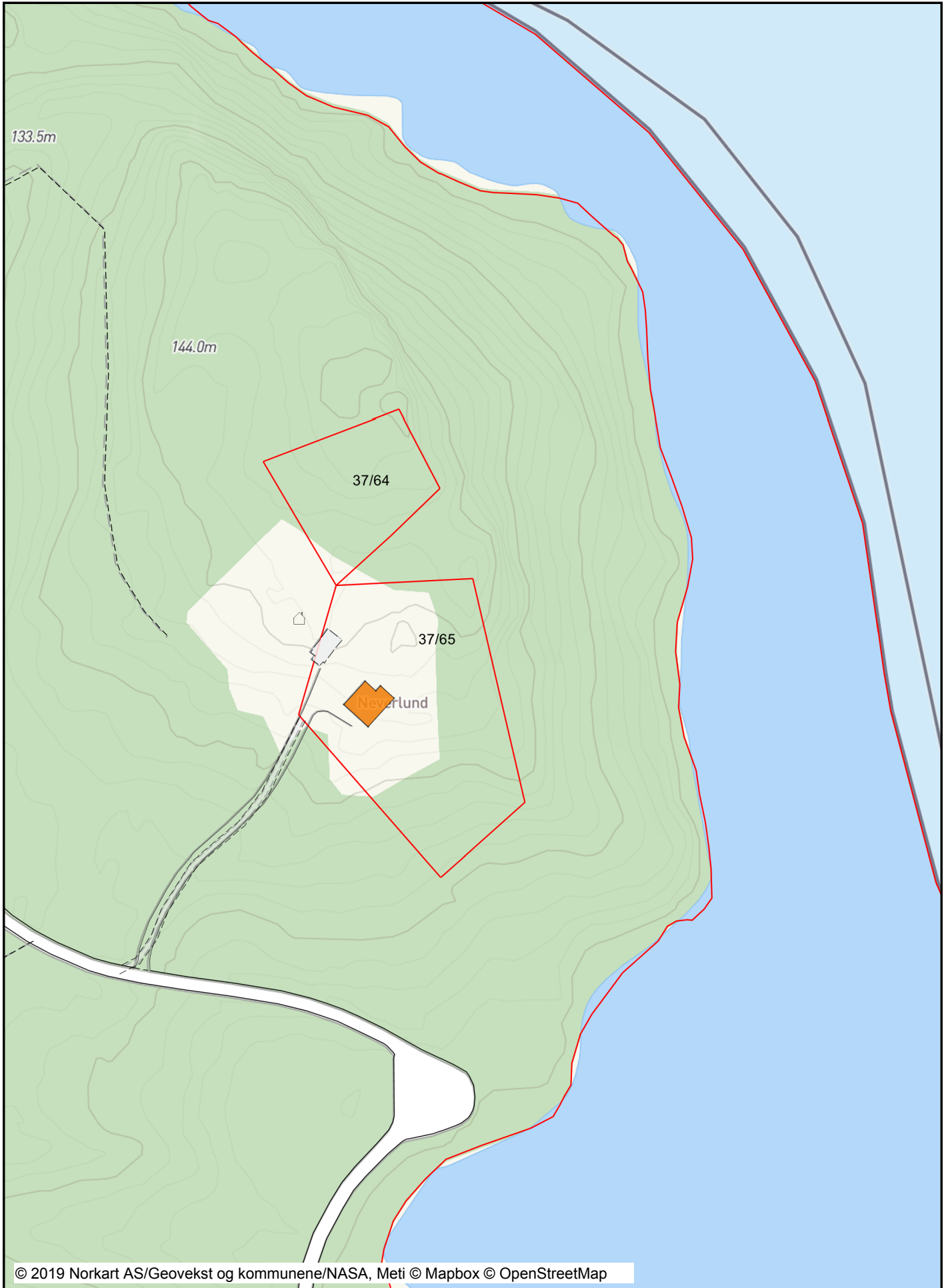


37/65



























Dato: 04.06.2019

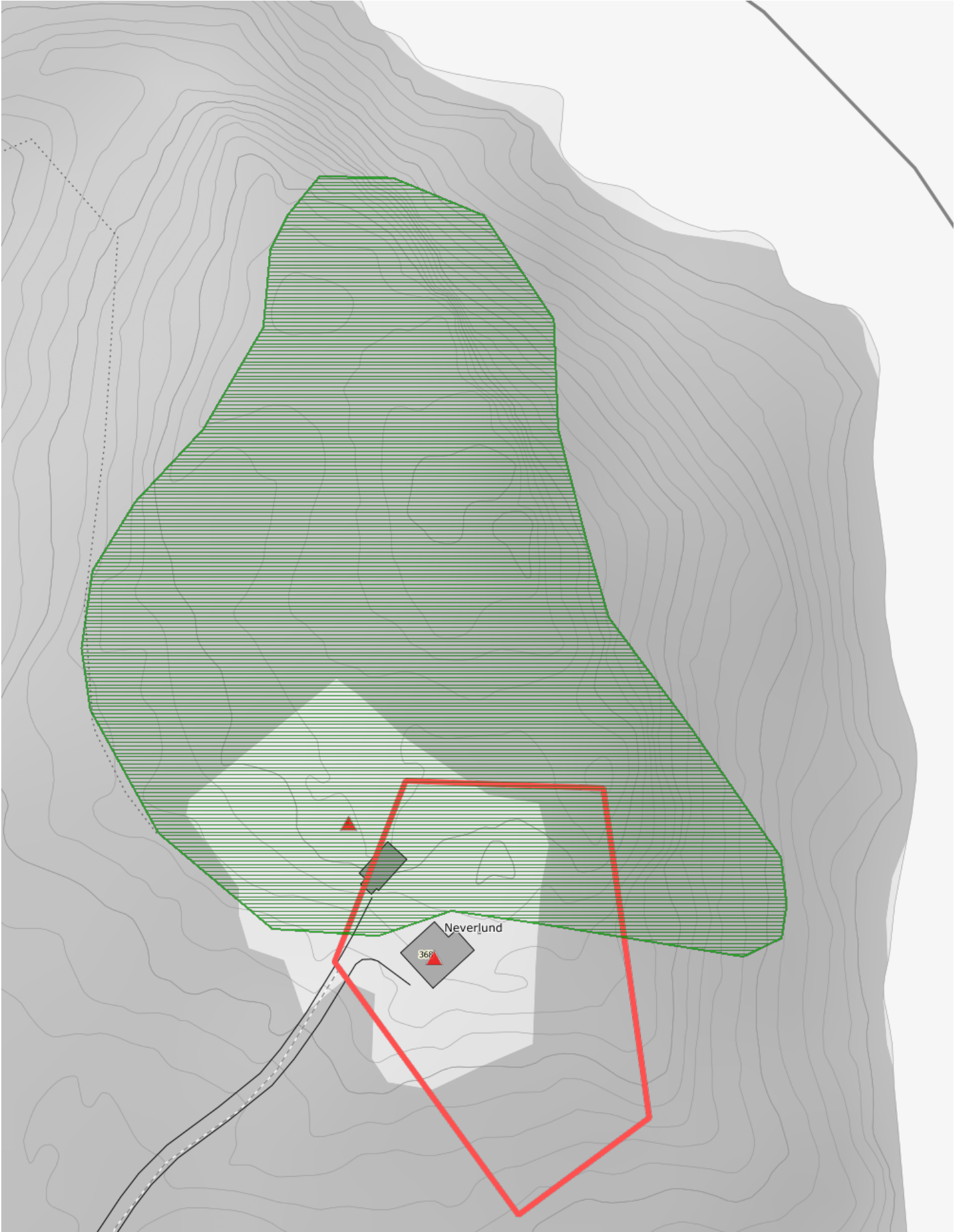
Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



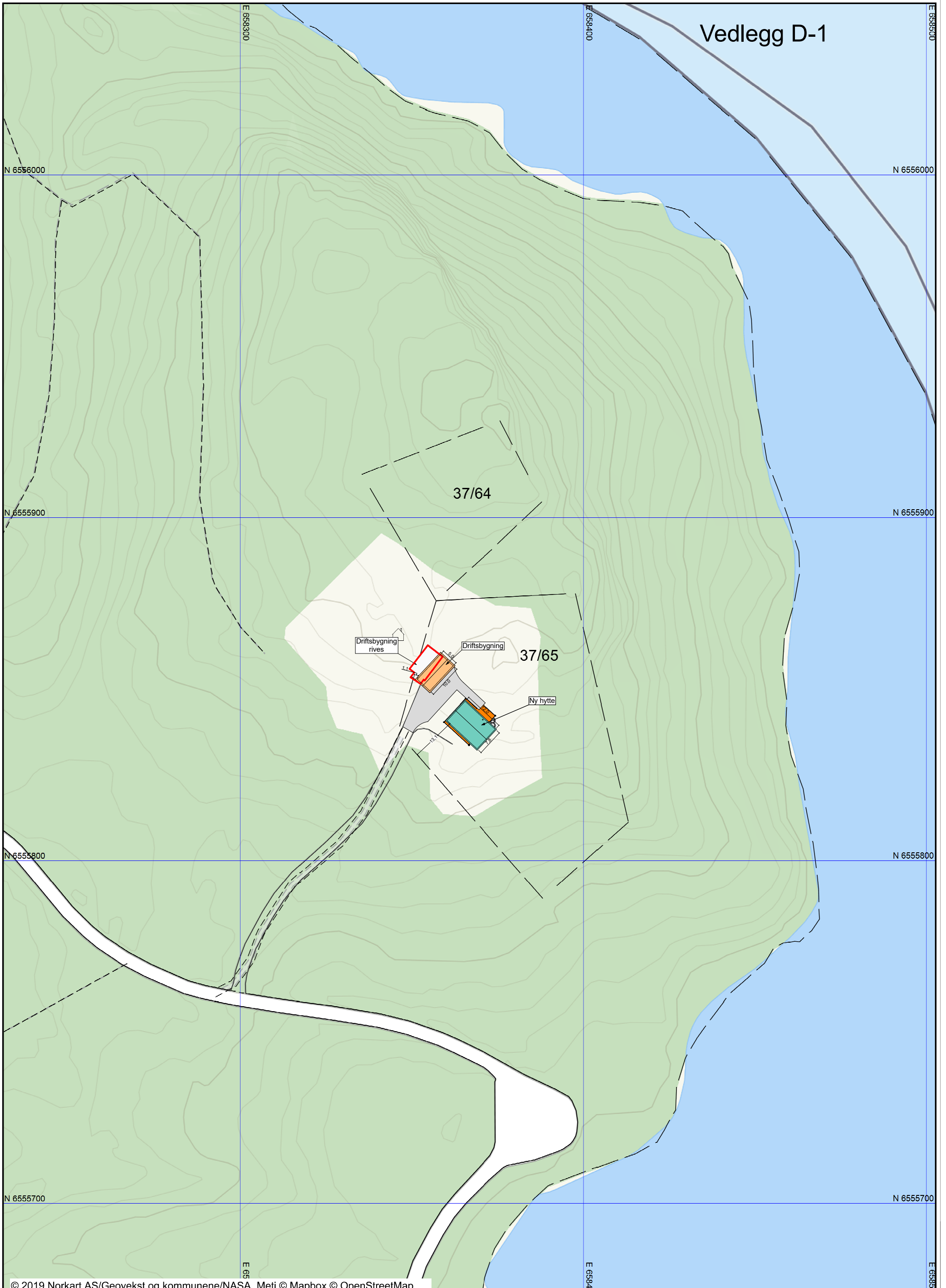
Tegnforklaring

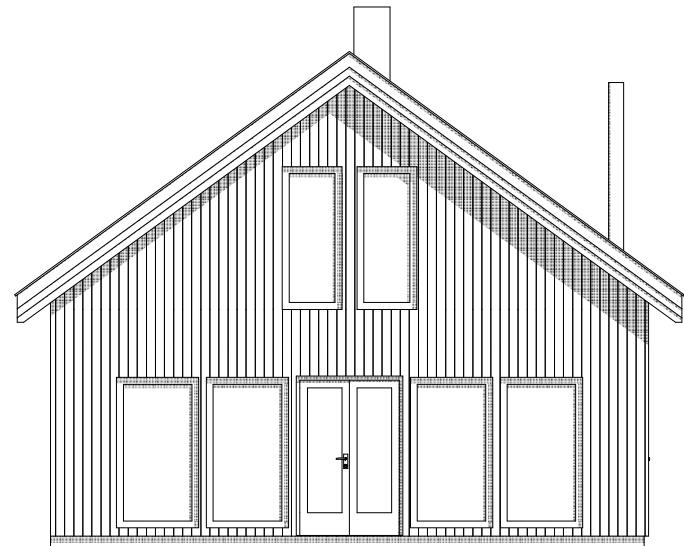
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>TraktorvegSti</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Vegdekkekant
<i>Bygninger</i>	
	Grunnmur
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
<i>Ledningsnett EL</i>	
	Fordelingskap
	Høyspentledning
	Masttele
	Mast Liten stolpe
	Mast Stor stolpe
	Mast
	Masteomriss
	Nettstasjon Maste arrangement
	Nettstasjon
	Nettverkstasjonomriss
	Belysningspunkt
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Alle ubestemt
	Hekk



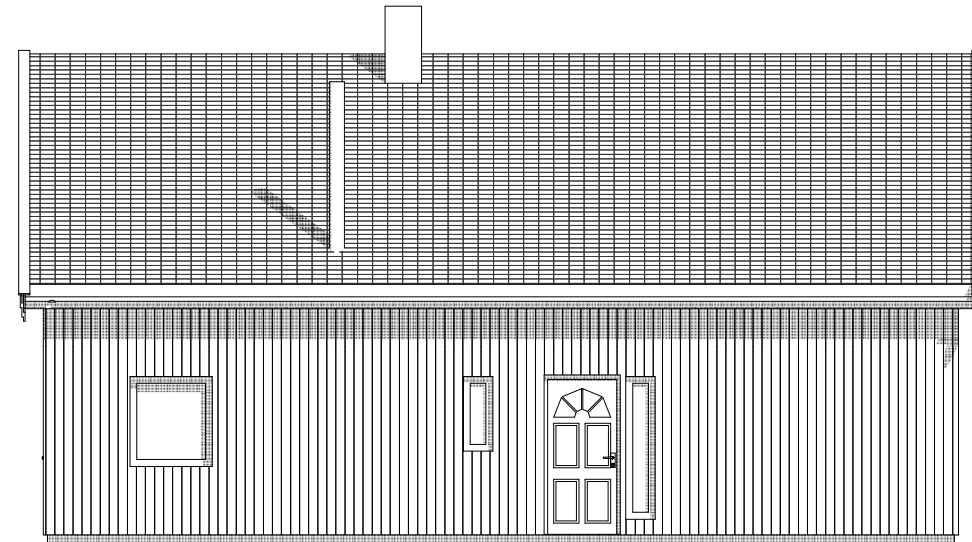


Vedlegg D-1

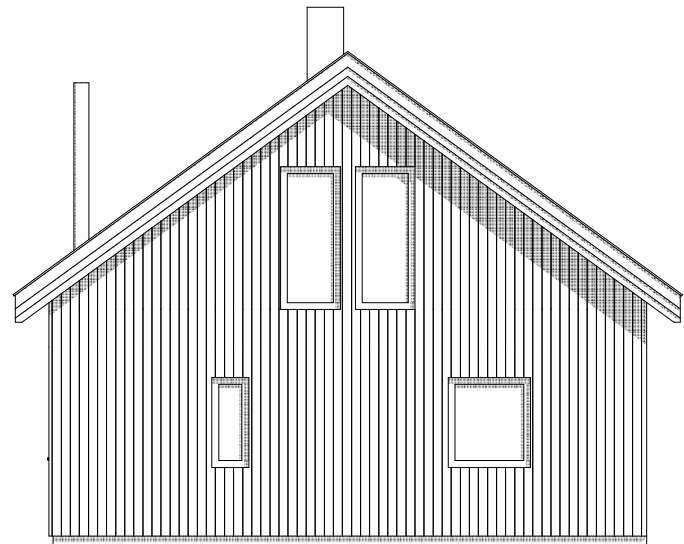




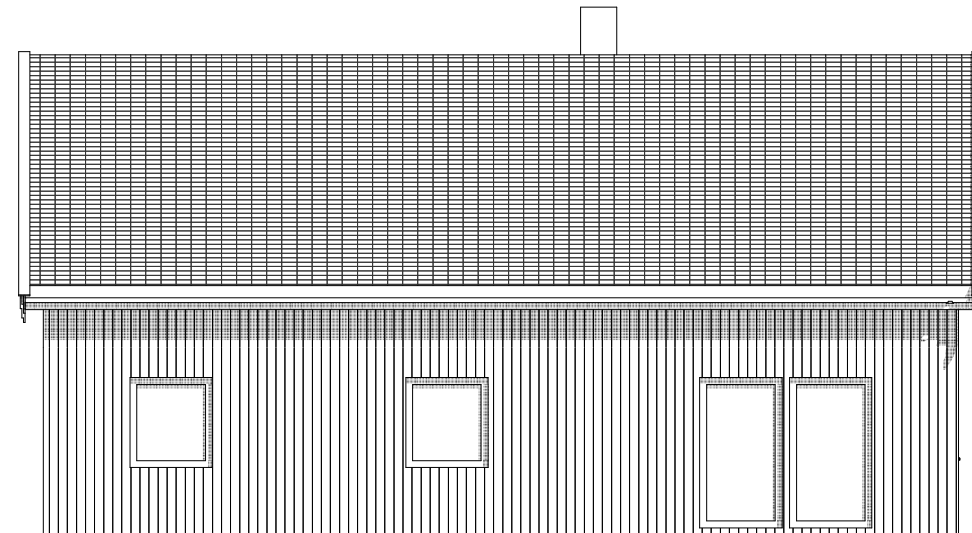
1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest



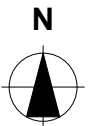
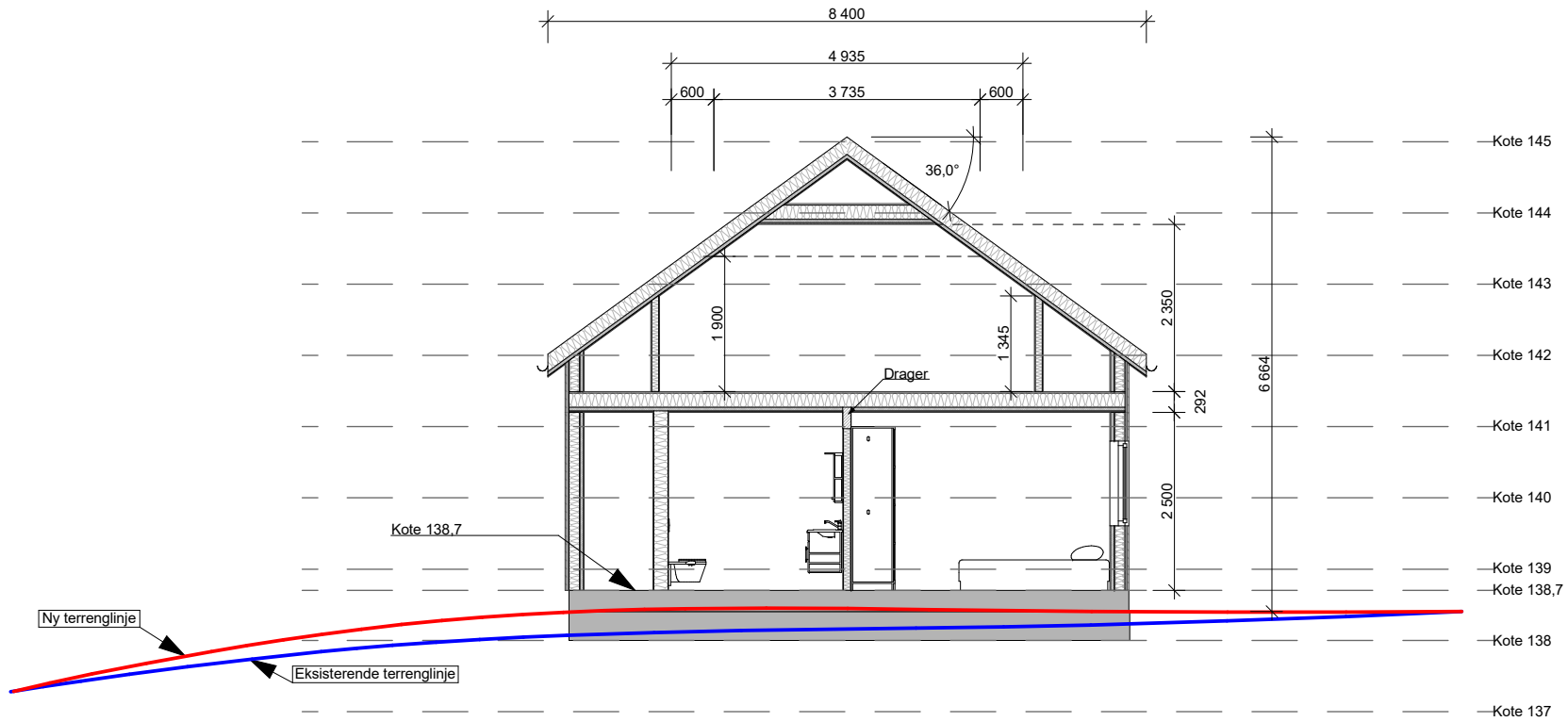
1:100 Fasade Sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



Tiltakshaver:
Kai Smedstuen
 Prosjekt:
Ny hytte
 Lundsveien 368 1798 Aremark

Sign.	Kontroll	Mål: 1:100	Gnr. / Bnr. 37/65	Prosjektnr.: 10322	Dato: 12.08.2019	Tegningsnr. A40-2	Rev. ID
Tegningsinnhold: Nye fasader		Vidars Tegneservice Solvikveien 13 1621 Gressvik Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024					

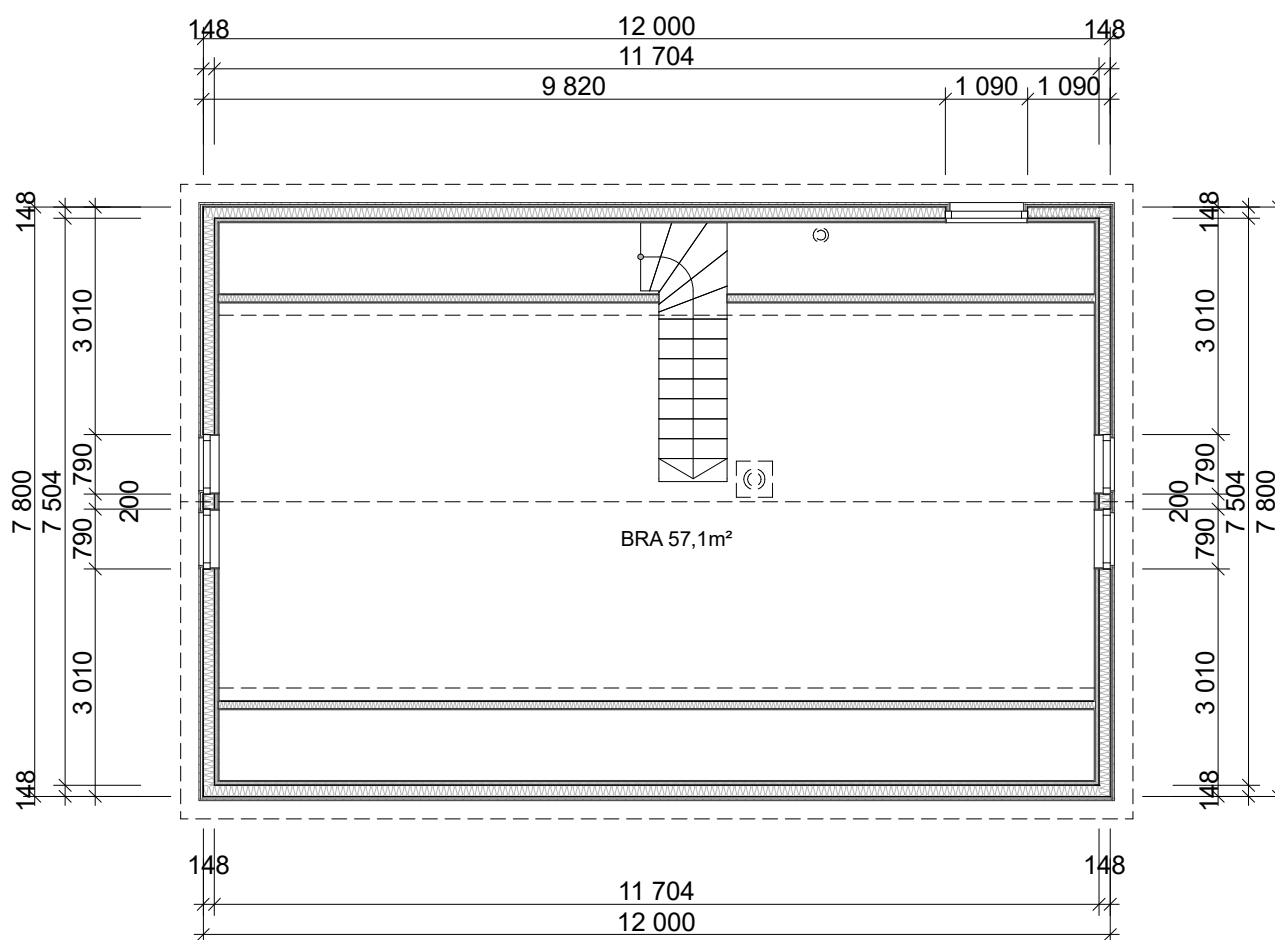


Tiltakshaver:
Kai Smedstuen
 Prosjekt:
Ny hytte
 Lundsveien 368 1798 Aremark

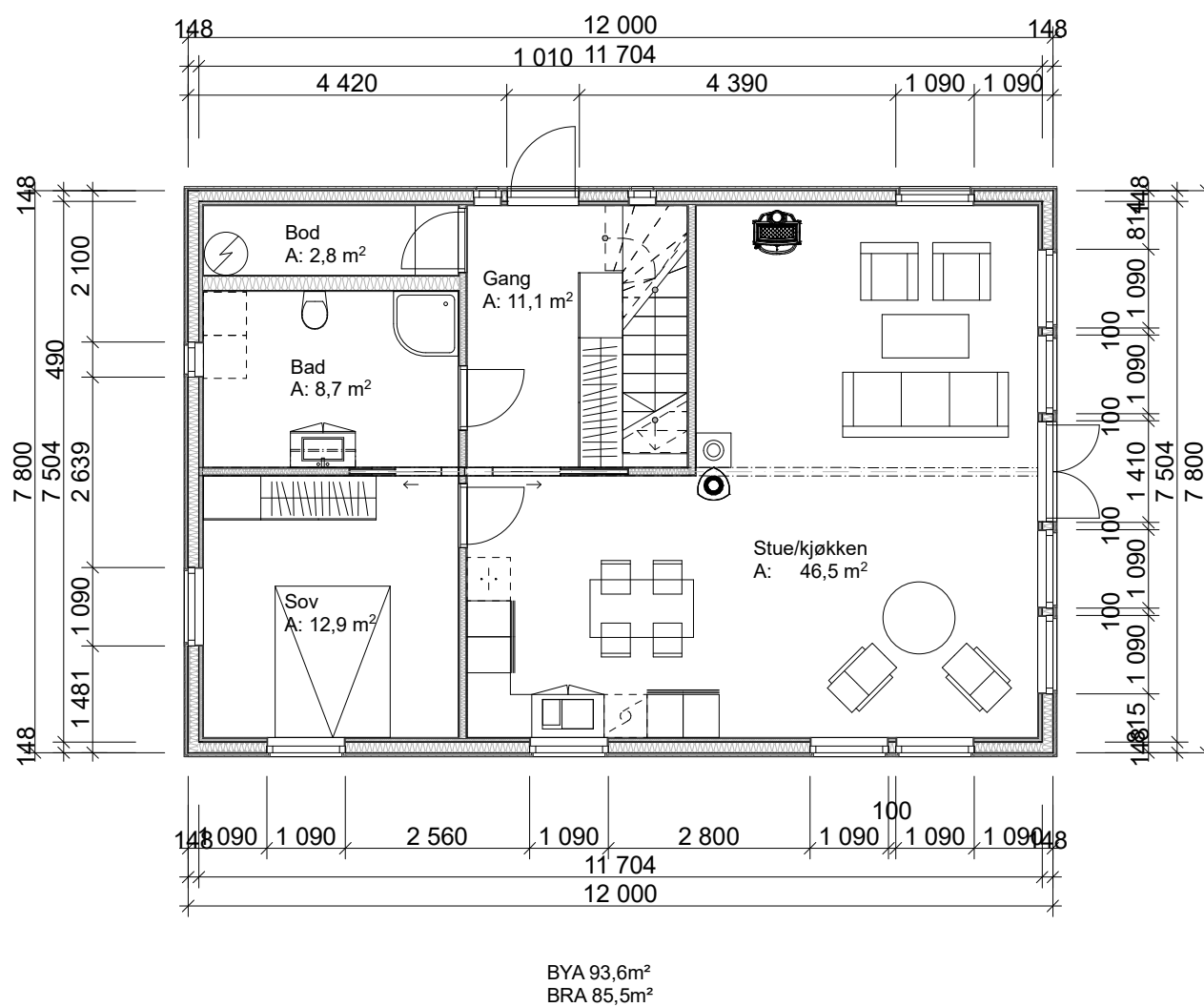
Sign.	Kontroll	Mål: 1:100	Gnr. / Bnr. 37/65	Prosjektnr.: 10322	Dato: 12.08.2019	Tegningsnr. A30-1	Rev. ID
-------	----------	----------------------	-----------------------------	------------------------------	----------------------------	-----------------------------	---------

Tegningsinnhold: Snitt	Vidars Tegneservice Solvikveien 13 1621 Gressvik Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024
----------------------------------	--

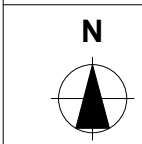
Loftsplan



Hovedplan



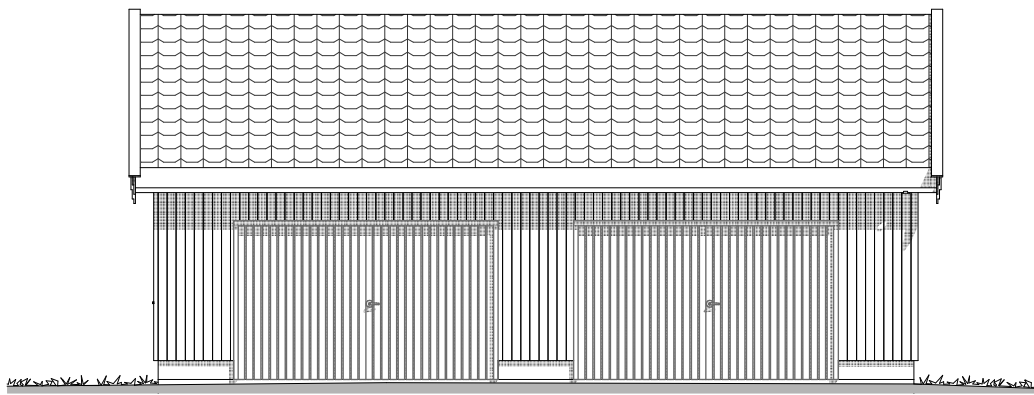
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



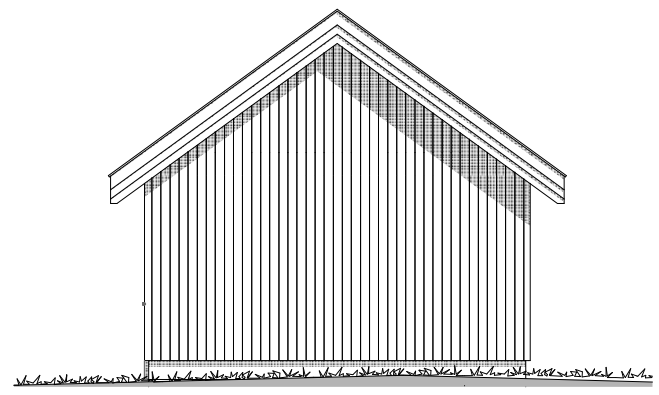
Tiltakshaver:
Kai Smedstuen
Prosjekt:
Ny hytte
Lundsveien 368 1798 Aremark

Sign. Kontroll
Tegningsinnhold:
Plan 1. og 2. Etasje

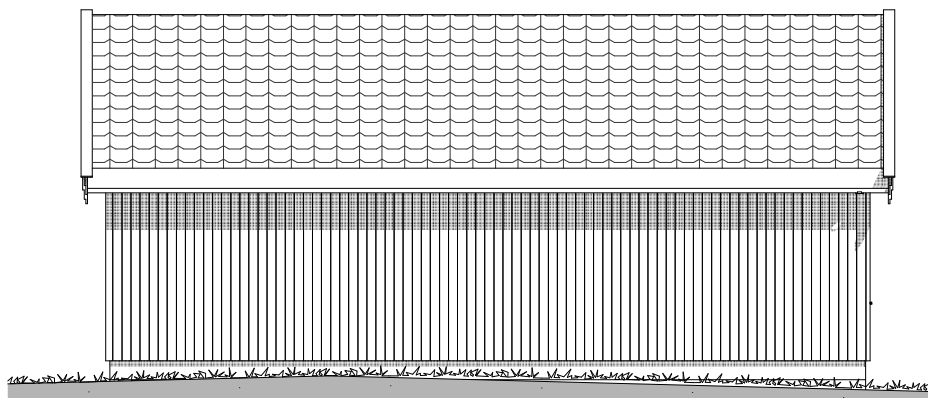
Mål: 1:100	Gnr. / Bnr. 37/65	Prosjektnr.: 10322	Dato: 12.08.2019	Tegningsnr. A20-1	Rev. ID
Vidars Tegneservice Solvikveien 13 1621 Gressvik Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024					



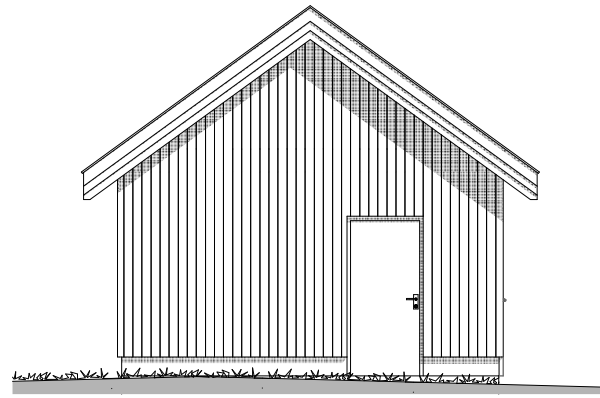
1:100 Fasade Øst



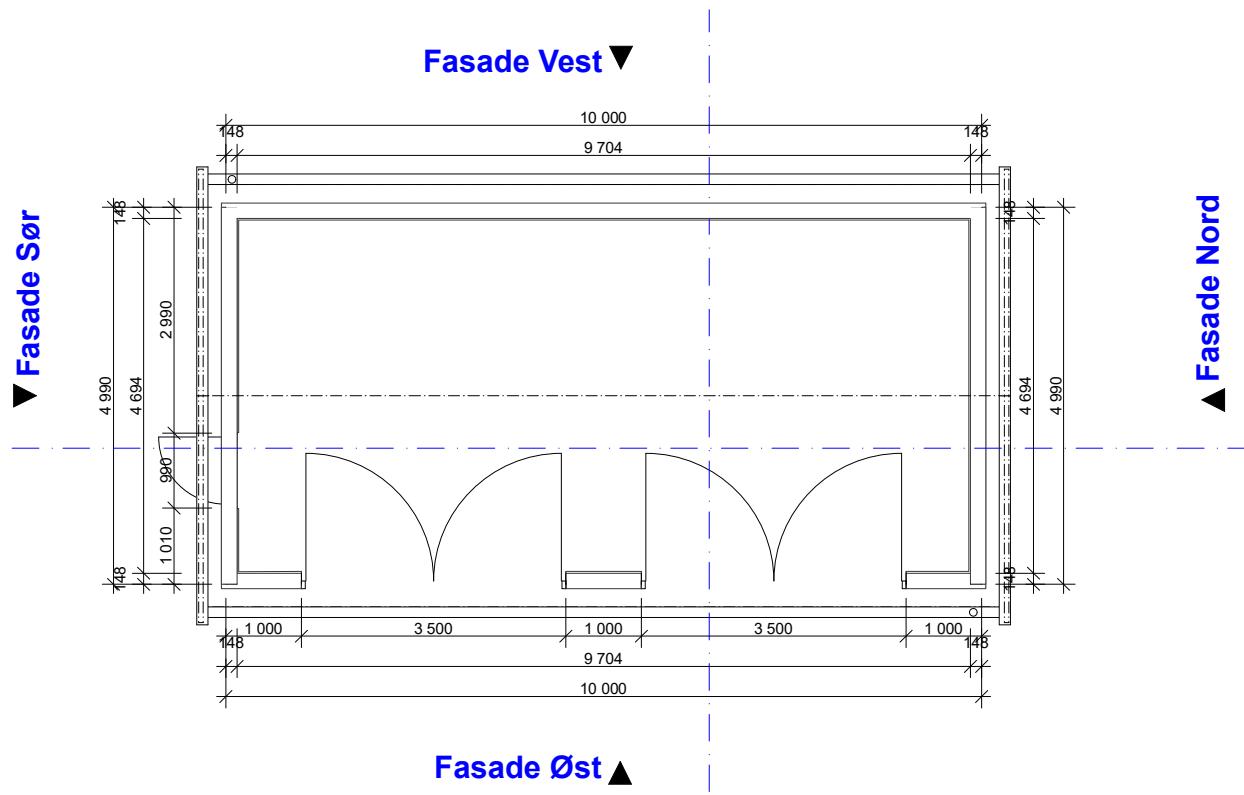
1:100 Fasade Nord



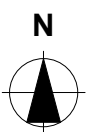
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør



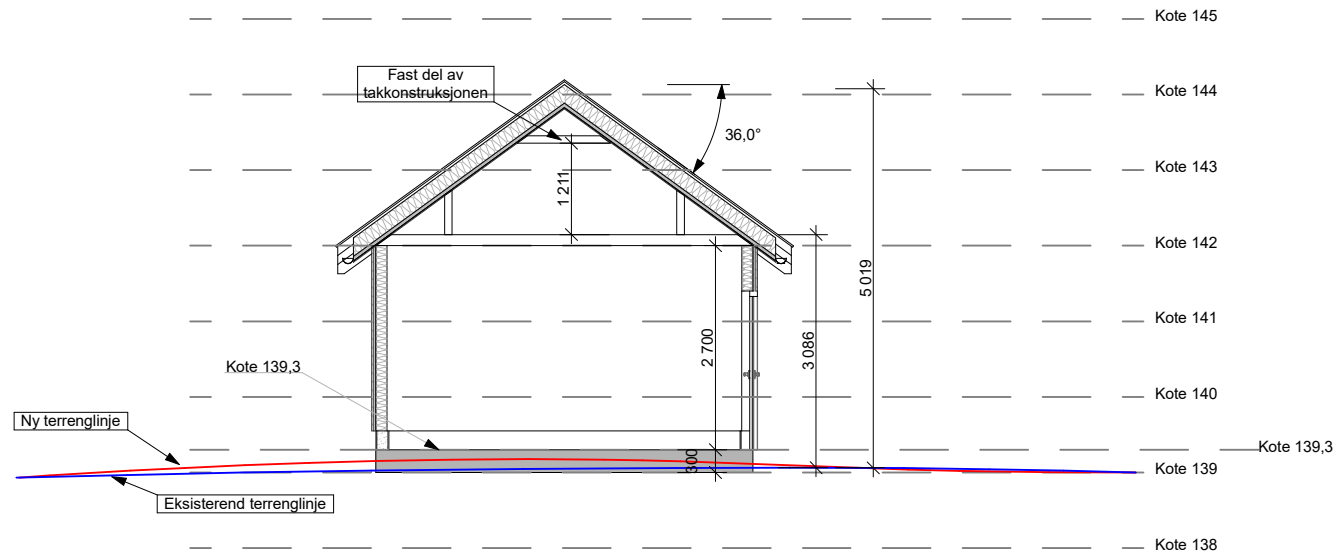
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



Tiltakshaver:
Kai Smedstuen
Prosjekt:
Garasje Neverlund
Lundsveien 368 1798 Aremark

Sign. Kontroll
Tegningsinnhold:
Plan, snitt og fasader

Mål: 1:100	Gnr. / Bnr. 37/65	Prosjektnr.: 10322	Dato: 20.05.2019	Tegningsnr. A40-2	Rev. ID
Vidars Tegneservice Solvikveien 13 1621 Gressvik Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024					



1:100 Snitt A

						Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
						Snitt A Garasje	10322	20.05.2019	37/65	1:100	A30-1
						Garasje Neverlund	Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
						Lundsveien 368 1798 Aremark	Søknad				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						

Q-1

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13
1621 Gressvik

13.08.2019

Redegjørelse for tiltak vedr. eiendom Gnr. 37 Bnr. 65

Tiltaket er tidligere varslet, men da tiltaket har blitt noe mindre og driftsbygningen er flyttet velger jeg å nabovarsle tiltaket på nytt

Tiltaket omfatter:

- rive eksisterende hytte
- bygge ny hytte.
- bygge ny driftsbygning der deler av eksisterende sto før den raste sammen.
- etablere VA

Eksisterende hytte er av en slik forfatning at det ikke er økonomisk forsvarlig med en totalrestaurering. Det er mer økonomisk å rive eksisterende hytte og bygge ny for å oppnå dagens standard. Det søkes også om å bygge ny driftsbygning.

Fylkeskonservatoren har vært på befaring og hadde ingen bemerkninger til å gjennomføre riving og etablere en ny hytte.

Ny hytte og driftsbygning er utformet slik at den ikke vil gi en negativ kontrast til annen bebyggelse i området.

Etableringen av VA vil det bli søkt om i senere tid da det må undersøkes nærmere om hvor det er muligheter for å etablere tett septiktank.

Ansvarsområde Arkitektur omfatter enkel prosjektering innen følgende fagområder:

- arkitektonisk utforming,
- konstruksjonssikkerhet,
- sikkerhet ved brann,
- planløsning,
- miljø og helse,
- bygningfysikk, energi og lydforhold.

Se vedlagt tegning og kart for mål og avstander.

Med hilsen
Vidars Tegneservice
Vidar Andersen (sign)

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13
1621 Gressvik

B-1

20.05.2019.

Aremark Kommune
V/Plan- og reguleringsavdelingen

Søknad om dispensasjon vedr. Gnr. 37 Bnr. 65

For eiendommen er det kommuneplanens arealdel som er gjeldende, og det er hensynsone for friluft, landskap og kulturmiljø som er gjeldende for eiendommen.

Arealformålet for eiendommen er LNF – tiltak for stedbunden næring

Eiendommen ligger innenfor 100 meters belte, og planformålet er LNF.
Det søkes om fravikelse av bestemmelsene i kommuneplanen som beskriver byggeforbud i 100m beltet og planformålet LNF

Jfr. Pbl § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i loves formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet

Hensynet med bestemmelsen i kommuneplanen er å ta særlig hensyn til natur- og kystmiljø, landskap, og andre allmenne interesser.

Tiltaket

Endring av eksisterende hytte vil ikke være til sjenanse for noen da tiltaket ikke vil bli synlig for naboer, eller fra sjøen. Det er tett vegetasjon/trær rundt hytten som hindrer innsyn.

Som særlige grunner kan nevnes:

- tiltaket medfører ikke at fremtidig regulering blir vanskeliggjort
- tiltaket vil ikke være i konflikt med de offentlige interesser for området.
- tiltaket vil ikke medføre noen endret bruk, eller være til skade for allmennheten eller naboer.
- de hensyn som plankravet skal ivareta, kan eventuelt kommunen i stedet settes inn som dispensasjonsvilkår
- tiltaket har ingen negativ betydning for miljø og samfunn.
- tiltaket vil også ta hensyn til miljøet da det skal etableres V/A for tiltaket.

Jeg mener at det foreligger en overvekt av grunner for å gi dispensasjon i denne sak.

Vidars Tegneservice
Vidar Andersen

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.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	37	65					Aremark Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Lundsveien 368				1798	AREMARK	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK			
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	B -1
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
Pbl § 31-2	<input type="checkbox"/> Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Vedlegg nr.
	Redegjørelse i eget vedlegg		B -

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan	
	Navn på plan						
	Kommuneplanen						
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv							
Spredt bebyggelse							
Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*							
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan		%	m ²	%	m ²		
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	3885 m ²		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)	= 3885 m ²		= 0 m ²		= 0 m ²	
	Arealbenevnelser						
Grad av utnytting	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	155,6 m ²	m ²	m ²	191,2 m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	- 155,6 m ²	- m ²	- m ²	- 191,2 m ²	- m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+ 143,5 m ²	+ m ²	+ m ²	+ 187,3 m ²	+ m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+ 18 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²		
	k. Areal byggesak	= 161,5 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 187,3 m ²	= 0 m ²	
	Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***						
			4,16 %	0 m ²	%	187,3 m ²	
Bygningsopplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- 0 m ²		- m ²		
	j. Parkeringsareal på terreng		- 18 m ²		- m ²		
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= 143,5 m ²		= 187 m ²	= 0 m ²	
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	Boliger	Boliger	Boliger	
	2	1	93,6 m ²	142,6 m ²	m ²		
	Antall bruksenheter annet	Annet	Annet	Annet	Annet		
	Driftsbygning	49,9 m ²	44,7 m ²	m ²			
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr.	
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					D -	
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg					D -	

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen	
Næringsgruppekode X	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 Elektrisitets-, 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, trykdeordninger 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	
Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/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 byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket 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 1/20 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 (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket 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
	Vedlegg nr. F –

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 tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv Borrevann 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 tomta <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 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 checked="" type="checkbox"/> Terreng
	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Aremark kommune - Gbnr 37/65 - Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte og garasje

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 04.06.2019 vedrørende søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte og garasje.

Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med hensynene som skal ivaretas i plan- og bygningsloven § 1-8. En dispensasjon i saken vil kunne gi en vanskelig håndterbar praksis i andre saker. Vi vil ikke ha innvendinger til en eventuell dispensasjon som innebærer oppføring av en hytte med et tilsvarende areal som dagens bygning, og forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Det er søkt om riving av eksisterende hytte, samt oppføring av ny hytte og garasje. Det er 107,8 m² bebygd areal (BYA) som skal rives, og det skal føres opp 226 m² BYA. Garasjen er en dobbeltgarasje på 70 m², og hytta får et areal på 156 m². Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Søknaden begrunnes blant annet med at tiltaket medfører ikke at fremtidig regulering blir vanskeliggjort, tiltaket vil ikke være i konflikt med de offentlige interesser for området og tiltaket vil ikke medføre noen endret bruk, eller være til skade for allmennheten eller naboer.

Roller i saken

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

Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi



skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har da også klagerett på kommunens vedtak.

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

Vurdering

I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Omsøkte hytte ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Hytta ligger også innenfor 100-metersbeltet til Urdevannet hvor det er byggeforbud. Kommunen skriver at ny bebyggelse er planlagt oppført i et område hvor det i Naturbasen til Miljødirektoratet er registrert naturbeitemark. Lokaliteten er vurdert som viktig.

I 100-metersbeltet til vann og vassdrag er det viktig å hindre bebyggelse som medfører ulemper med hensyn til allmenn ferdsel og bruk av strandsonen. Vi mener at omsøkte tiltak vil bidra til en økte nedbygging og privatisering av strandsonen på stedet, som igjen kan redusere mulighetene for allmenn ferdsel og bruk. Begrunnelsen som er fremlagt i søknaden er av en svært generell karakter som kan fremlegges av flere hytteeiere med liknende ønsker. En eventuell dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens.

Eksisterende hytte overstiger det som tillates i byggeområder i henhold til kommuneplanens arealdel. Dersom det skal tillates riving og oppføring av ny hytte på dette stedet, som er avsatt til LNF-område, mener vi at denne ikke kan bli større enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Ved en slik dispensasjon må det i tillegg til størrelsesbegrensning settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Vi vil også anbefale at tiltaket tar hensyn til kartlagte naturbeitemark. Det ser blant annet ut til å være planlagt en stor gårdsplass, som vi antar kan bety grus- eller stenlegging av plassen. I og med at vi mener bebyggelsen ikke kan bli større enn eksisterende innebærer det også at vi mener det ikke kan tillates garasje på hyttetomta.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen (e.f.)
seniorrådgiver

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

AREMARK KOMMUNE
Rådhuset Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Vår ref.: 154333/2019 - 2019/6892

Deres ref.: 2019/181

Dato: 21.06.2019

Aremark - Neverlund - Lundsveien 368 - uttalelse til riving av eksisterende hytte, oppføring av ny hytte og garasje

Det vises til Deres brev av 04.06.2019 vedr. forespørsel om uttalelse til riving av eksisterende hytte, for oppføring av en ny på eiendommen Lundsveien 368, gnr 37, bnr 65 i Aremark kommune.

Eiendommen Lundsveien 368 ble SEFRAK-registrert i 1994, uten at bygningenes verneverdi ble vurdert. Hovedhuset skal være oppført en gang på 1800-tallet, men det er ikke oppgitt noen eksakt alder på bygningen. Ved befaring på stedet den 13. september 2018, ble det konstatert at hovedhuset hadde gjennomgått flere ombygginger og endringer i nyere tid. Det har derfor lite igjen av sitt opprinnelige utseende og karakter. Fylkeskonservatoren vurderer eksisterende bygning til å ha lav verneverdi.

Det er nå ønske om å rive eksisterende hytte, for å kunne føre opp en ny fritidsbolig på samme sted. Det er også ønske om å føre opp en ny dobbelgarasje på tomta.

Fylkeskonservatoren har vurdert de innsendte dokumentene, og vil ikke motsette seg at det gis tillatelse til å rive eksisterende fritidsbolig, da dette ikke strider mot nasjonale eller regionale verneinteresser.

Saken har vært forelagt planseksjonen, som ikke har tatt saken til behandling.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk signert av

Andreas Ebeltoft

arkitekt/antikvar

dir. tlf. 69 11 75 80

mob. 924 30 793

Kulturminneseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg

Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg

Telefon: 69 11 70 00

E-post: postmottak@ostfoldfk.no

Internett: www.ostfoldfk.no

Org.nr.: 842 952 972

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	65/19	17.12.2019

Vedlegg

- 1 Situasjonsskart
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Byggesøknadstegninger

Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendom bnr. 56 bnr. 25 - Soltoppen 4

Sammendrag

Det søkes om oppføring av ny fritidsbolig på eiendom gnr. 56 bnr. 25 (tidligere gnr. 56 bnr. 1 fnr. 95) – Soltoppen 4. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Aarbu II som har bestemmelser om at samlet grunnflate ikke skal oversige 90 m².

Begrepet «grunnflate» må defineres nærmere. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2001, og det er derfor plan- og bygningsloven av 1985 som ble anvendt. I veilederen for grad av utnyttning fra 1997 (T-1205) og rundskriv H – 18/90 står det at prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet. Videre i T-1205 står det da «*bebygd areal omfatter alle bygninger på tomta. Det omfatter også overbygd areal, og areal under utkragede eller understøttende bygningsdeler, som i stor grad på virker brukbarheten av terrenget under*». «*Terrasser som kommer mer en 0,5 m over terrenget regnes med*». Etter dette tolker rådmannen at grunnflate skal forstås som bebygdareal (BYA). Dette er i samsvar med tidligere praksis i andre lignende saker.

Fritidsboligen er vist med bebygd areal på 98 m², og det er derfor søkt om dispensasjon fra arealbegrensningen i reguleringsplanen.

Drift- og utviklingsutvalget skal ta stilling til om vilkårene for å kunne gi dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dersom utvalget gir dispensasjon, ligger det til rette for at det kan gis tillatelse til oppføring av fritidsboligen.

Saksopplysninger

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Aarbu hyttefelt 2, og er avsatt til fritidsbebyggelse.



Relevante bestemmelser er:

Nr. 1 Bygeområde for fritidsbolig

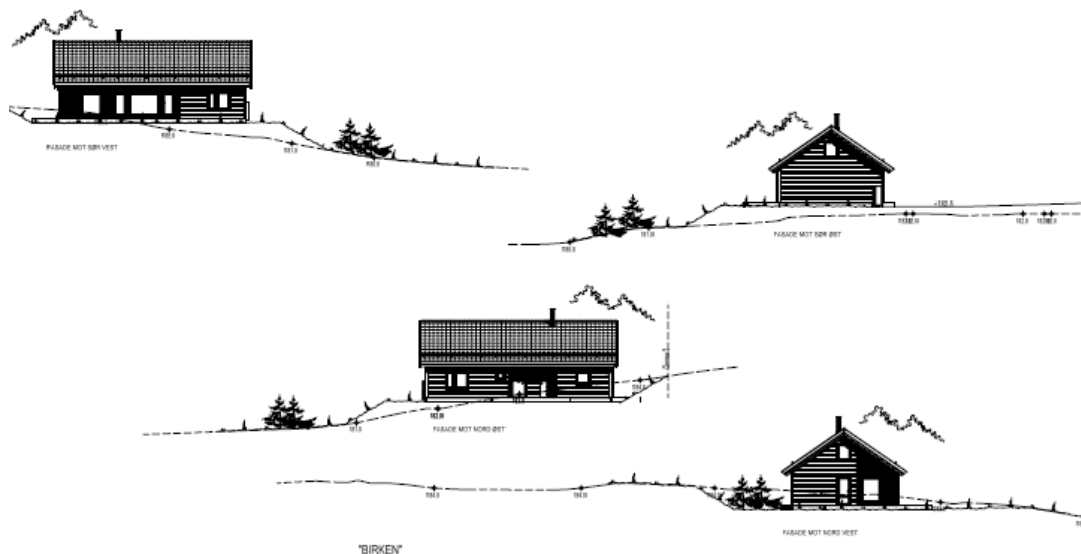
- a) Nye fritidsboliger skal bare oppføres slik at hele eller dele av grunnmuren ligger innenfor de på plankartet nummererte punktsteder. Til hver punktstede kan det oppføres en fritidsbolig.*
- b) Uthus/bod skal bygges som tilbygg til fritidsboligen. Der særlig terrengmessige forhold begrunner det, kan frittliggende uthus/bod tillates.*
- c) Bygninger må plasseres slik at de ligger naturlig i terrenget, uten høye sokler og uten skjermende sprengningsarbeider. Tomtene må utformes som naturligtomt uten større støpe eller sprengningsarbeider.*
- d) Samlet grunnflate inklusiv uthus/bod skal ikke overstige 90 m².*
- e) Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter fra terrengets gjennomsnittsnivå. Møneretningen skal være slik at bygningen best mulig tilpasses terrenget, fortrinnsvis ved å legges langs terrenklinjene/høydekotene.*
- f) Tak skal fortrinnsvis være saltak, og dekker med tov, mørk takpapp eller annet ikke reflekterende materiale.*
- g) Det skal benyttes materialer (naturstein, treverk og torv) og farger som har god samhörighet med de naturgitte omgivelsene. Farger skal være avdempende, og fortrinnsvis mørke og matte. Lyse og kontrastgivende farger, reflekterende materialer og store vindusflater tillates ikke.*

Omsøkte tiltak

Omsøkte tiltak beskrives som oppføring av ny fritidsbolig med bebygd areal (BYA) 98m² og bruksareal (BRA) 84 m². Tegninger viser en gesimshøyde på 3 meter og en mønehøyde på 5,5 meter. Videre viser fritidsboligen med saltak og en takvinkel på 34,5 grader. Fritidsboligen er

vist med hems som ikke har målbart areal, og i tillegg to soverom, stue, kjøkken, bad, wc og bod.

Overkant gulv er definert på kote + 182, 28.



Nabovarsel

Samtlige naboer er varslet, og det foreligger ikke merknader.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelse i reguleringsplanen:

d) Samlet grunnflate inklusiv uthus/bod skal ikke overstige 90 m².

Fritidsboligen er omsøkt med BYA/grunnflate på 98 m² slik at det søkes om dispensasjon for 8 m². Ansvarlig søker begrunner søknad om dispensasjon med at reguleringsplanen for Aarbu hyttefelt snart er over 20 år gammel, og at siden den gang har det blitt en endring i hvordan hytter skal utformes og innredes. De sier videre at i dag har alle hyttene i området innlagt strøm, og en stor andel har også innlagt kommunalt vann og avløp. Søker mener at en naturlig konsekvens av dette er at hyttene blir brukt mer. Den omsøkte hytta søkes oppført med boligstandard, og det legges opp til helårsbruk. Søker sier videre at hytta plasseres naturlig i terrenget og vil ikke ta utsikten fra nærliggende hytter.

Søker viser videre til høringsutkastet til nye kommuneplanens arealdel som ble sendt ut på høring i mars 2019. Her ble det foreslått en størrelse på hytter på inntil 150 m².

Tidligere gitte dispensasjon innenfor planområdet

Rådmannen behandlet en sak i samme planområdet tidligere i 2019 hvor rådmannen innstilt på avslag på søknad om dispensasjon fra arealbegrensningene på 90 m² for oppføring av garasje som ga til en samlet grunnflate på 113 m². Her innvilget Drift- og utviklingsutvalget dispensasjon.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra lov, forskrift og planer. I § 19-2 står det: «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*»

Hensynet bak arealberegningen

Hensynet bak bestemmelsen om arealbegrensningen på 90 m² grunnflate er at eiendommene ikke skal bebygges mer enn dette for å unngå store og ruvende hytter i området, og også for at hytteområdene skal ha preg av en spredt utbygging. Det er ment at det skal være fritidsboliger med tilhørende boder og uthus på til sammen 90 m².

Rådmannen ønsker å påpeke at søknaden må behandles etter eksisterende plangrunnlag, og ikke etter høringsforslag som er sendt ut i forbindelse med ny arealdel til kommuneplan.

Vurdering av dispensasjon fra arealberegningen

Rådmannen er av den oppfatning av planen blir vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon fra arealbegrensningen på 90 m². Rådmannen er av den oppfatning at det er mulig å løse arealbehovet for fritidsbolig og tilhørende bod innenfor et areal på 90 m² BYA. I dagens kommuneplans arealdel er det tillatt med fritidsboliger inntil 95 m², slik at det omsøkte tiltaket også ville vært i strid med denne bestemmelsen.

Selv om tiltakshaver har mye rett i at hyttefeltet og arealønske for fritidsbolig har vært under utvikling over tid, er dette fortsatt et eldre hyttefelt der gjeldende plan skal følges. Dette av hensyn til likebehandling og planens intensjon og for å gi forutsigbarhet for andre hytteeierne i området. Det vil alltid være tiltakshavere med ønsker og behov for større fritidsboligen enn det som er avsatt i reguleringsplanen. Dersom det gis dispensasjon i denne saken vil det kunne føre til en vanskelig håndterbar praksis i andre lignende saker. Det vil også være uheldig og lite hensiktsmessige å gi dispensasjoner fra denne planen nå som det arbeidet med ny arealdel til kommuneplan som trolig vil si noe om dette området.

Slik rådmannen ser det blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges som omsøkt.

Når konklusjonen ovenfor er at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke påkrevd å vurdere lovens vilkår om at «*fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Det er vanskelig for rådmannen å finne overveiende fordeler for å innvilge en dispensasjon som omsøkt. Dette fremkommer heller ikke konkret av søknaden. De fordelene som er oppgitt er personlige, noe som i henhold til plan- og bygningsloven ikke skal vektlegges. Det er ikke redegjort for ulemper i søknaden.

Selv om det ikke er et krav etter loven har rådmannen likevel vurdert dette vilkåret. Rådmannen anser ikke at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Plan- og bygningslovens § 19-2, som omhandler vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon, ansees ikke å være oppfylt. Rådmannen anbefaler derfor at søknad om dispensasjon avslås. Rådmannen er av den oppfatning at en eventuell innvilget dispensasjon kan føre til uønskede presedensvirkninger.

Ettersom rådmannen vurdering er at lovens krav om å gi dispensasjon ikke er oppfylt, realitetsbehandler derfor ikke byggesøknaden. Dersom Drift- og utviklingsutvalget er av en annen oppfatning når det gjelder dispensasjonen vil administrasjonen behandle byggesaken administrativt i etterkant.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Aarbu II bestemmelse 1 d) for oppføring av fritidsbolig med BYA på 98m². Lovens krav om å kunne innvilge dispensasjon anses ikke å være oppfylt. Hensynet bak reguleringsplanen for Aarbu II ansees å bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges som omsøkt. Fordelene er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Gnr./bnr./fnr.: 56/1/95, Aremark kommune

Adresse: Soltoppen 4, Aarbu hyttefelt

Tiltakshaver: Elisabeth Fogth

Ansvarlig søker: BoligPartner AS

Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for Aarbu hyttefelt vedtatt 16.05.2000 hva gjelder grunnflate.

Planen sier følgende under punkt 1d: *Samlet grunnflate inklusive uthus/bod skal ikke overstige 90m².*

Omsøkte tiltak vil få en grunnflate på 98 m², som vil si en overskridelse på 8 m².

Reguleringsplanen for Aarbu hyttefelt ble vedtatt for snart 20 år siden, og det har siden den gang vært en betydelig utvikling i synet på hva en hytte er og hvordan hytter skal utformes og innredes. I dag har alle hyttene i området innlagt strøm, og en stor andel av hyttene har innlagt vann og avløp med tilkobling til det kommunale vann- og avløpssystemet. En naturlig konsekvens av dette er at hyttene blir mer brukt enn det som var tilfelle tidligere.

Den omsøkte hytta vil bli innredet og utrustet til fullverdig boligstandard, og det legges opp til helårsbruk. Det er lagt vekt på at tiltaket skal få gode og funksjonelle rom.

Hytta plasseres naturlig i terrenget, og vil ikke ta utsikt fra nærliggende hytter. Vi vil hevde at tiltaket ikke oppleves som ruvende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det blir benyttet materialer og farger som har god samhörighet med de naturgitte omgivelser. Det vil kreves minimalt med terrenginngrep, og vi vil sørge for at eksisterende vegetasjon og naturlandskap bevares i størst mulig grad.

I forbindelse med Formannskapetets behandling av «Kommuneplanens arealdel 2019-2031 – 1. gangs behandling – Høring og offentlig ettersyn» i mars 2019, ble det vedtatt å sende arealdelen på høring med følgende ny bestemmelse:

«§ 2 – Utfyllende bestemmelser

2.11.3 Fritidsbebyggelse (Kp1120) Det tillates maksimalt 150 m² BRA innenfor samme bruksenhet/tomt»

Samtidig fremgår det av høringsutkastet at:

«..det er lagt inn hensynssone H710, som forutsetter felles regulering av eksisterende hyttefelt og utvidelse i èn stor samordnet reguleringsplan. Dette innebærer også at eldre reguleringsplan AARBU HYTTEFELT II, PlanID_118200102 vil utgå (bli oppdatert), og erstattet av ny regulering, når samlet helhetlig plan foreligger.»

Vi tolker dette dithen at kommunens folkevalgte ser behov for å revidere arealbegrensningene i tråd med den utviklingen som har vært i bruken av hytter de senere årene, og at det er sannsynlig at det

vil komme en revisjon av reguleringsplanen for Aarbu hyttefelt hva gjelder begrensningen på grunnflaten.

Oppsummert vil vi hevde at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen er større enn ulempene, og at det utvidede arealet er i tråd med intensjonen i ny kommuneplan og forventet ny reguleringsplan for området. Vi håper på en positiv behandling av søknaden.

På vegne av Tiltakshaver Elisabeth Fogth

Foy K Vestli

Ansvarlig søker, BoligPartner AS

Ski, 18.09.2019

Forutsetning for møne- og gesimshøyde er at det fylles et belte med grov grus inntil grunnmur.

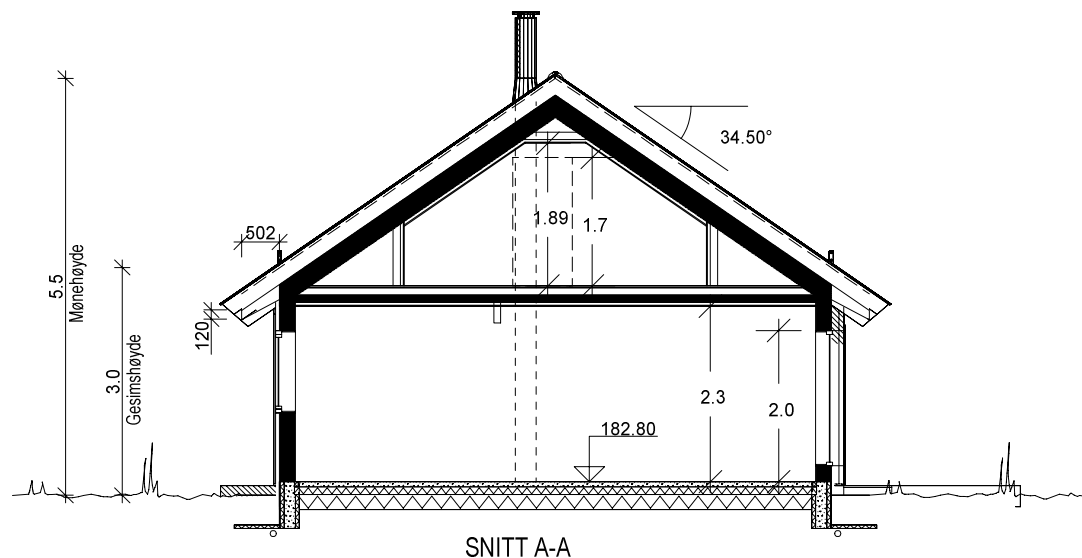
Høydemål på hems angis fra overkant spongulv til underkant himlingskledning

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	84.0
Tilleggsareal utvendig	1.3
Bruksareal	84
Totalt bruksareal	85

Bebygd areal bolig (BYA) 98

Areal av primærrrom (P-rom) 81



"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

Justert høyde på gulv 27.11.2019aws A

SNITT OG AREALER

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 02.09.2019 Sign. LRD

Pnr.: 1550100007

Tegnings Nr.
— 501 A

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Elisabeth Fogth

Tore Bachmann

Byggeplass :

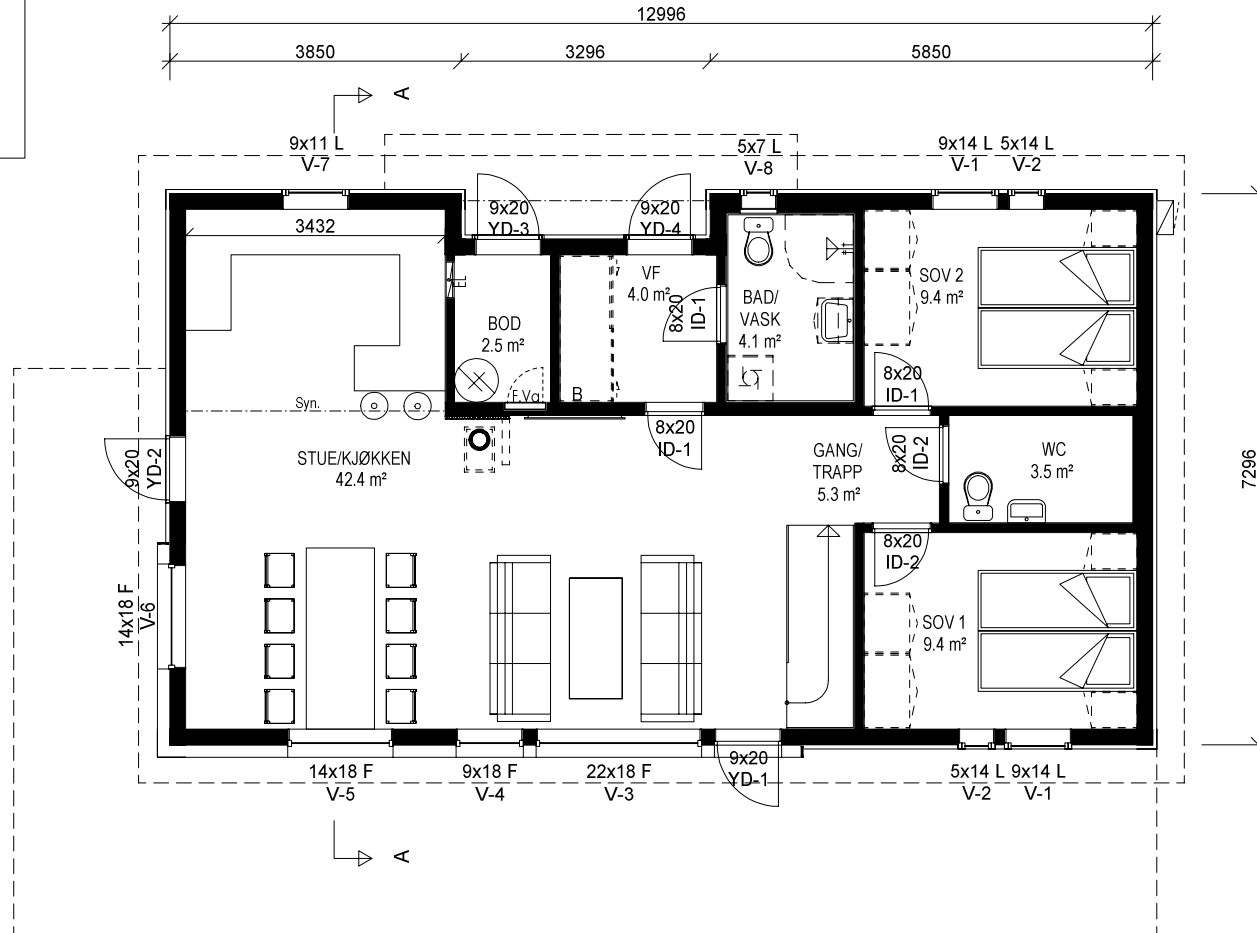
Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark

Gnr: 56

Bnr: 1

Fnr:

- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Syn. = Synlig drager
- Skj. = Skjult drager



"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

Utvidet plattinger 09.09.19 LRD A

HOVEDPLAN 1.etg.

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :

Elisabeth Fogth

Tore Bachmann

Dato 02.09.19 Sign.LRD

Byggeplass :

Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark

Gnr: 56

Bnr: 1

Fnr:

Pnr.:1550100007

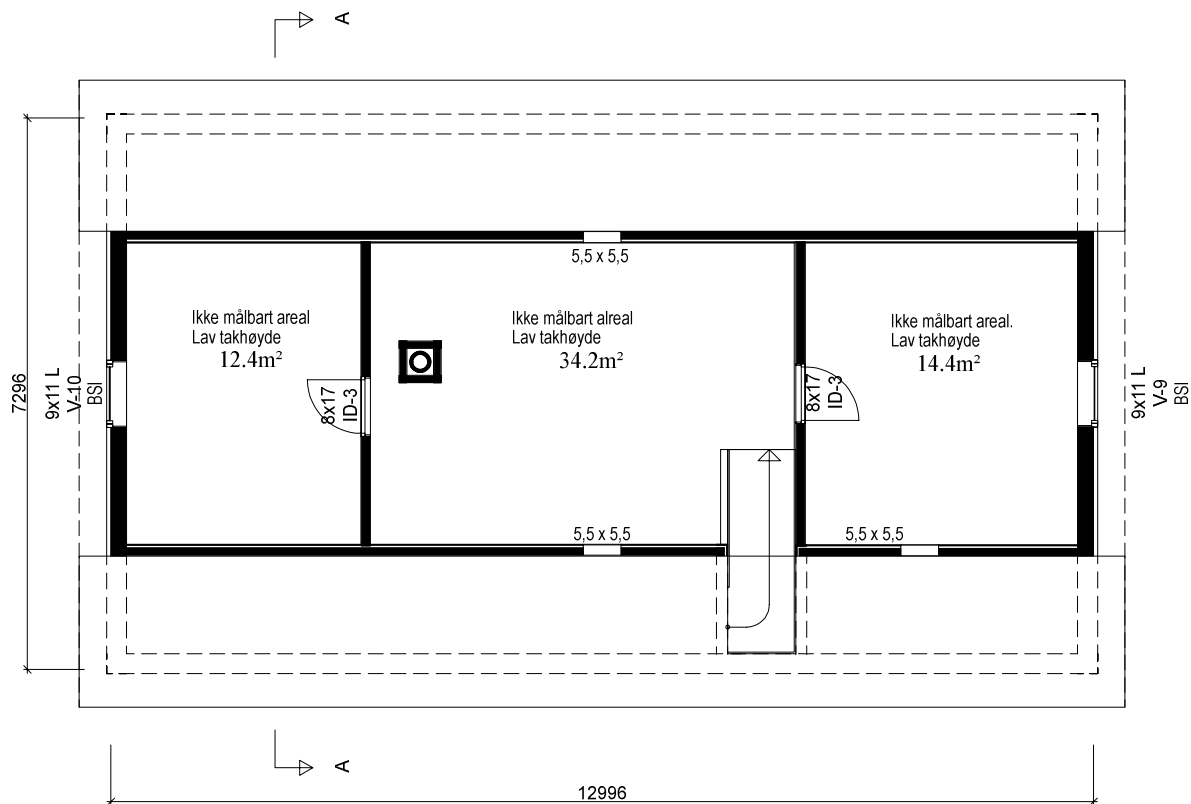
Tegnings Nr.

— 502 A

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Syn--- = Synlig drager
- Ski--- = Skjult drager



"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

LOFTPLAN 2.etg.

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Elisabeth Fogth
Tore Bachmann

Byggeplass :

Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

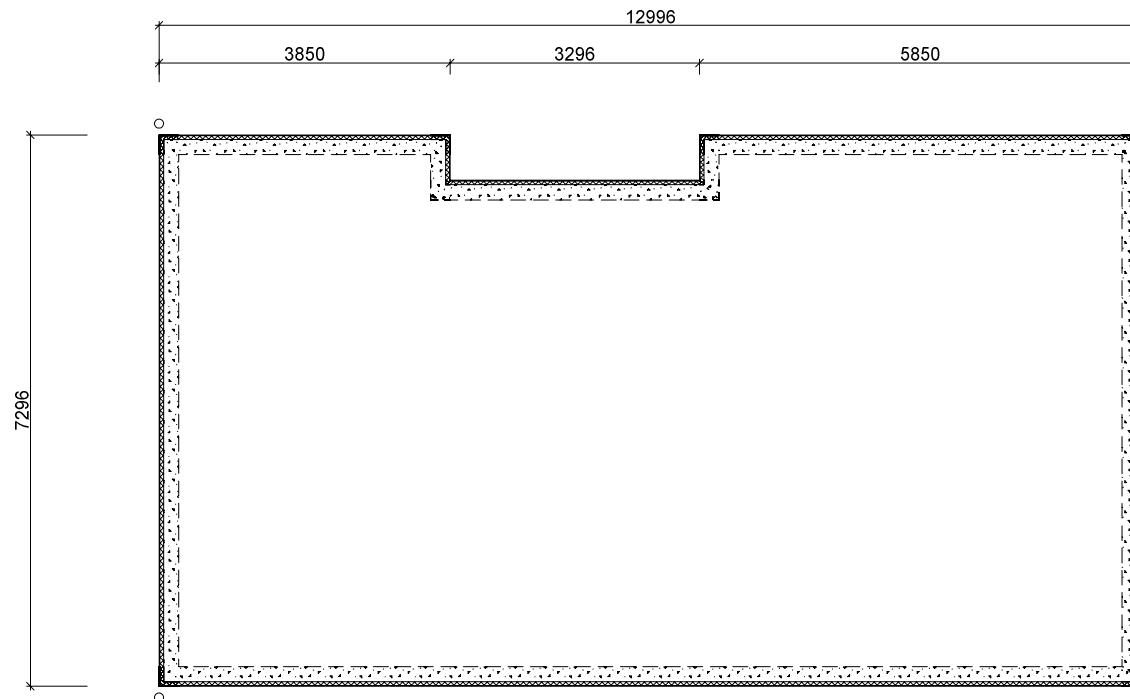
MÅL 1 : 100

Dato 02.09.19 Sign.LRD


Pnr.:1550100007

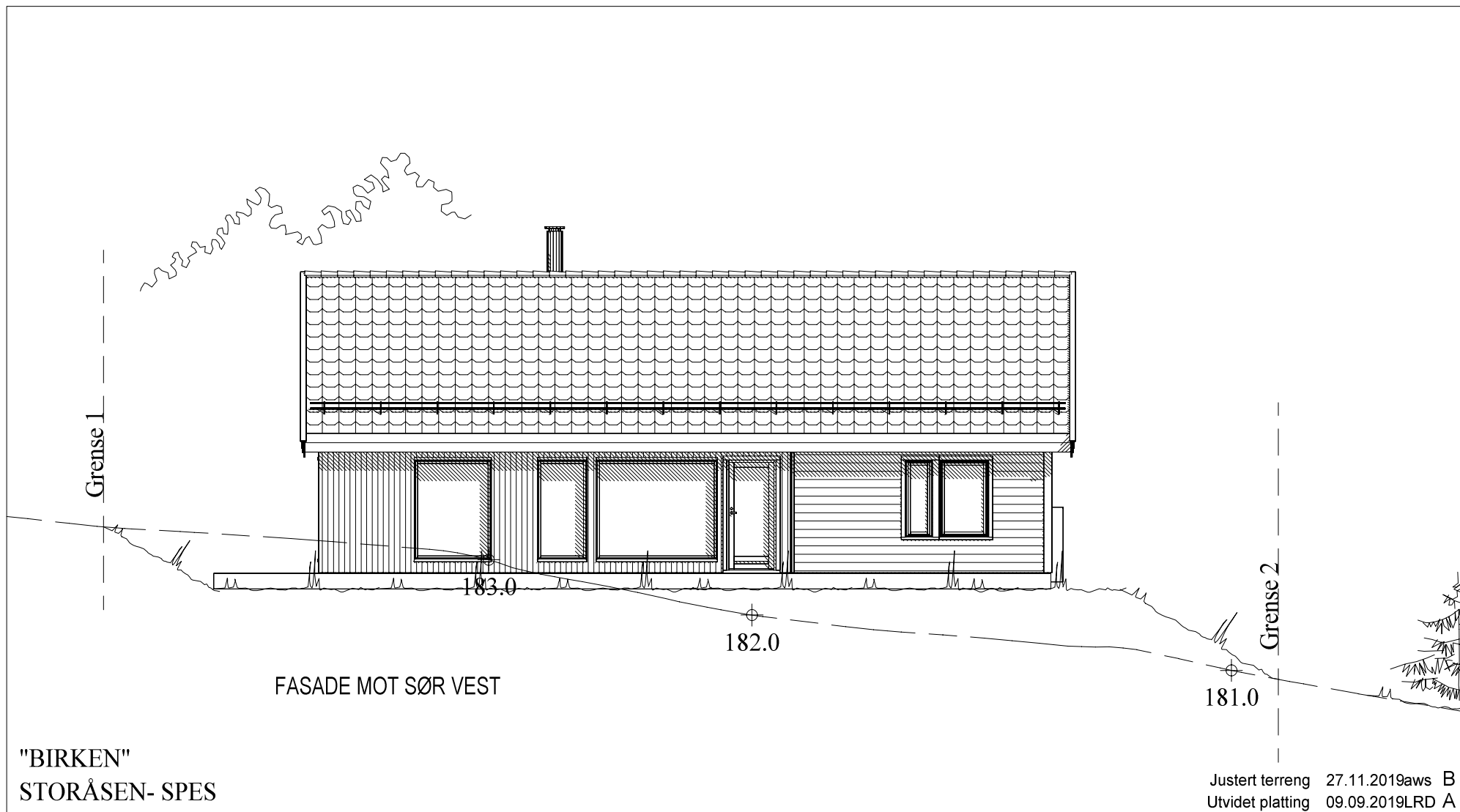
Tegnings Nr.
— 503

Gnr: 56
Bnr: 1
Fnr:



"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

PLATE PÅ MARK	Tiltakshaver : Elisabeth Fogth Tore Bachmann	MÅL 1 : 100
 <small>Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small>	Byggeplass : Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark	Dato 02.09.19 Sign.LRD
	Gnr: 56 Bnr: 1 Fnr:	Pnr.:1550100007 Tegnings Nr. — 504



"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

Justert terreng 27.11.2019aws B
Utvidet plattung 09.09.2019LRD A

FASADE 1

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

BoligPartner

Tiltakshaver :

Elisabeth Fogth

Tore Bachmann

Dato 02.09.2019Sign.LRD

Byggeplass :

Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark

Gnr: 56

Bnr: 1

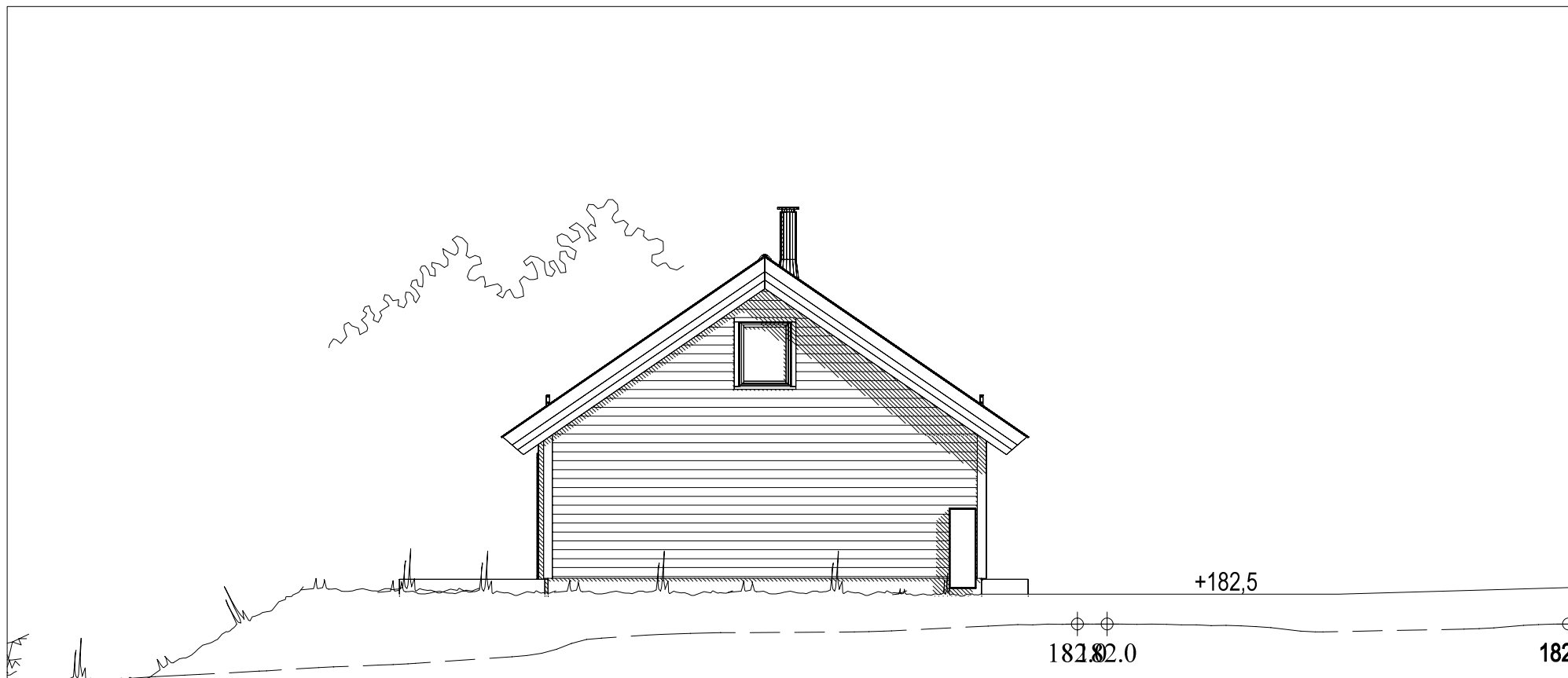
Fnr:

Pnr.:1550100007

Tegnings Nr.


— 505 B

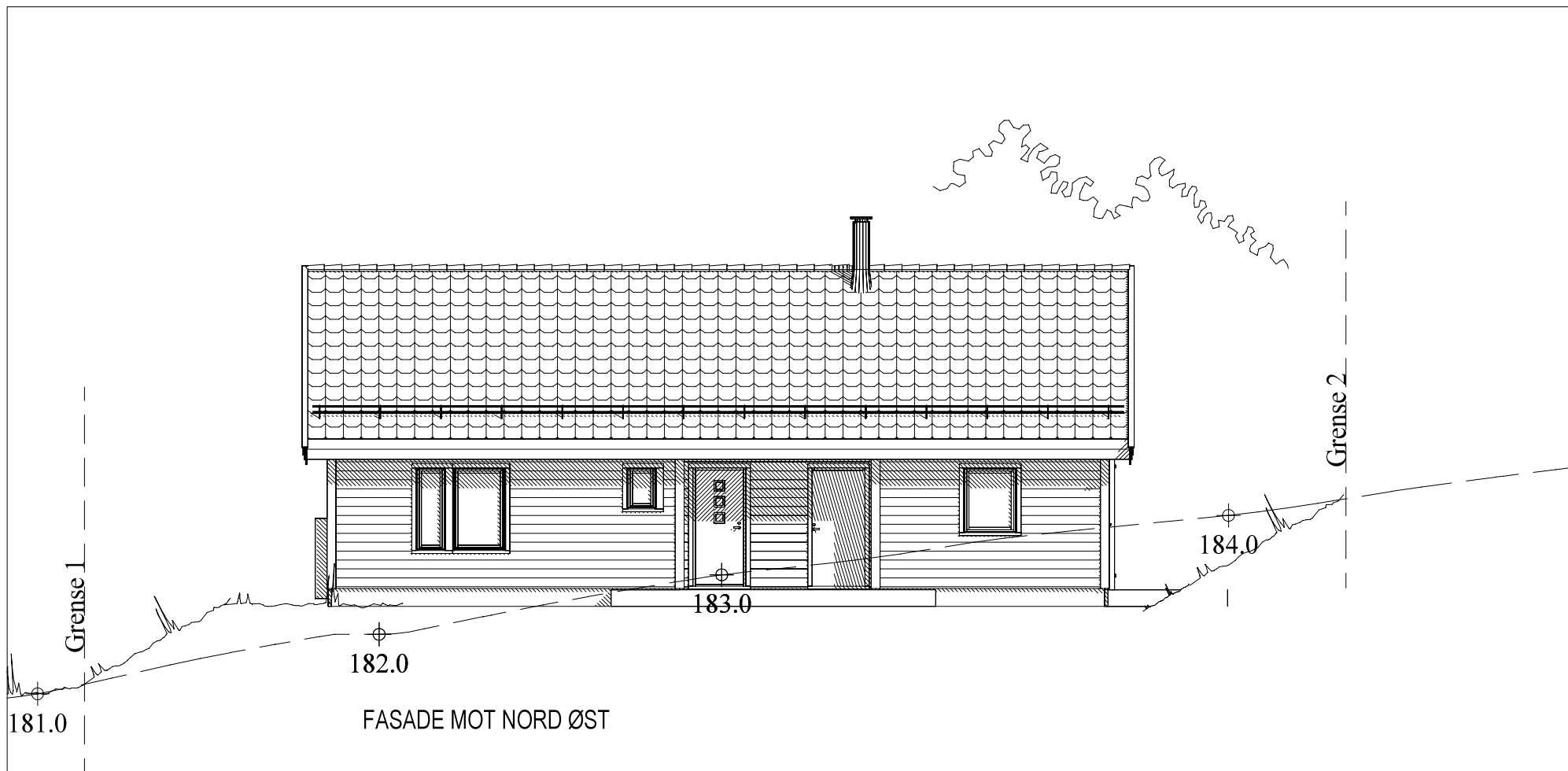
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



FASADE MOT SØR ØST

"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

FASADE 2	Tiltakshaver : Elisabeth Fogth Tore Bachmann	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100
 <small>Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small>	Byggeplass : Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark	Gnr: 56 Bnr: 1 Fnr:	Dato 02.09.19 Sign.LRD
		Pnr.:1550100007 Tegnings Nr. — 506	



"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

Justert terreng 27.11.2019aws A

FASADE 3

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

BoligPartner

Tiltakshaver :

Elisabeth Fogth

Tore Bachmann

Dato 02.09.2019Sign.LRD

Byggeplass :

Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark

Gnr: 56

Bnr: 1

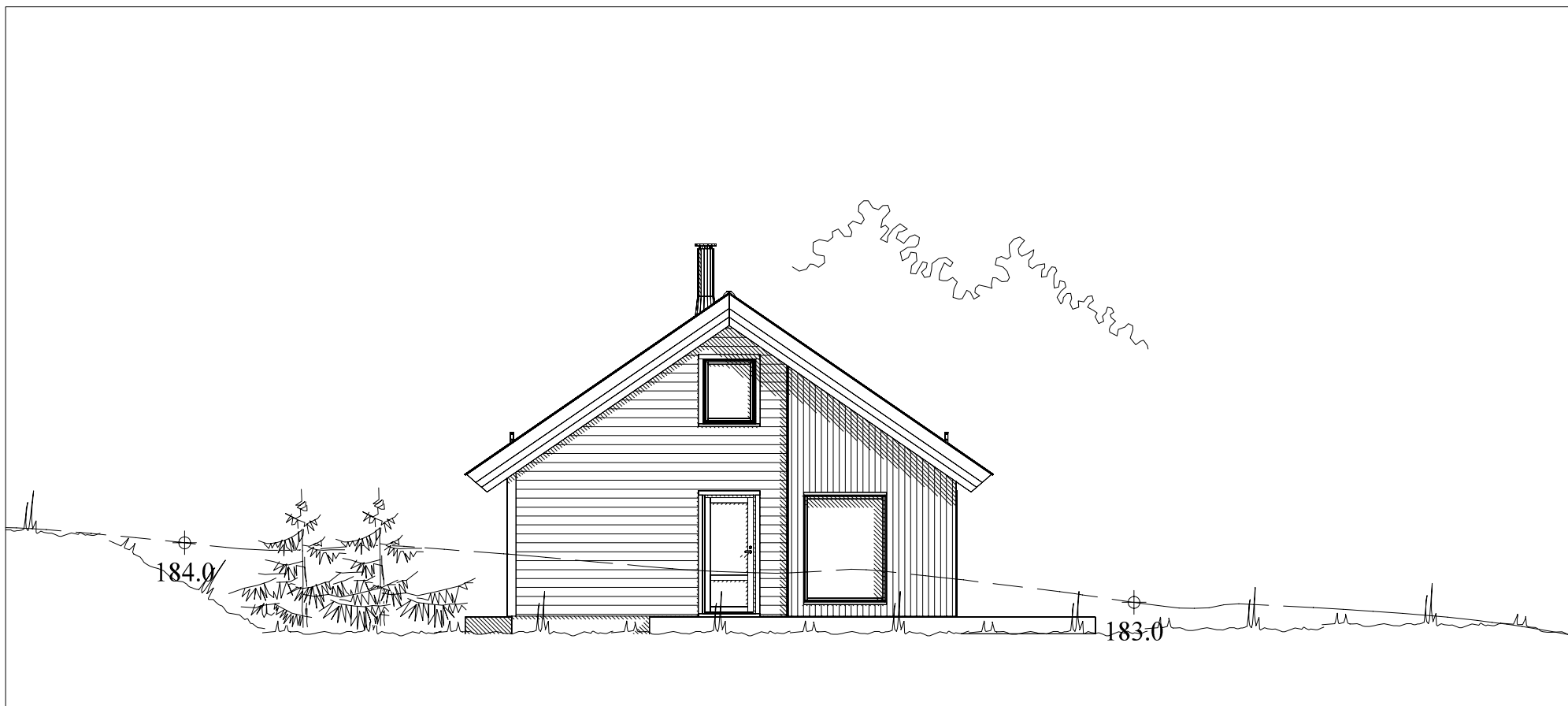
Fnr:

Pnr.:1550100007

Tegnings Nr.


— 507 A

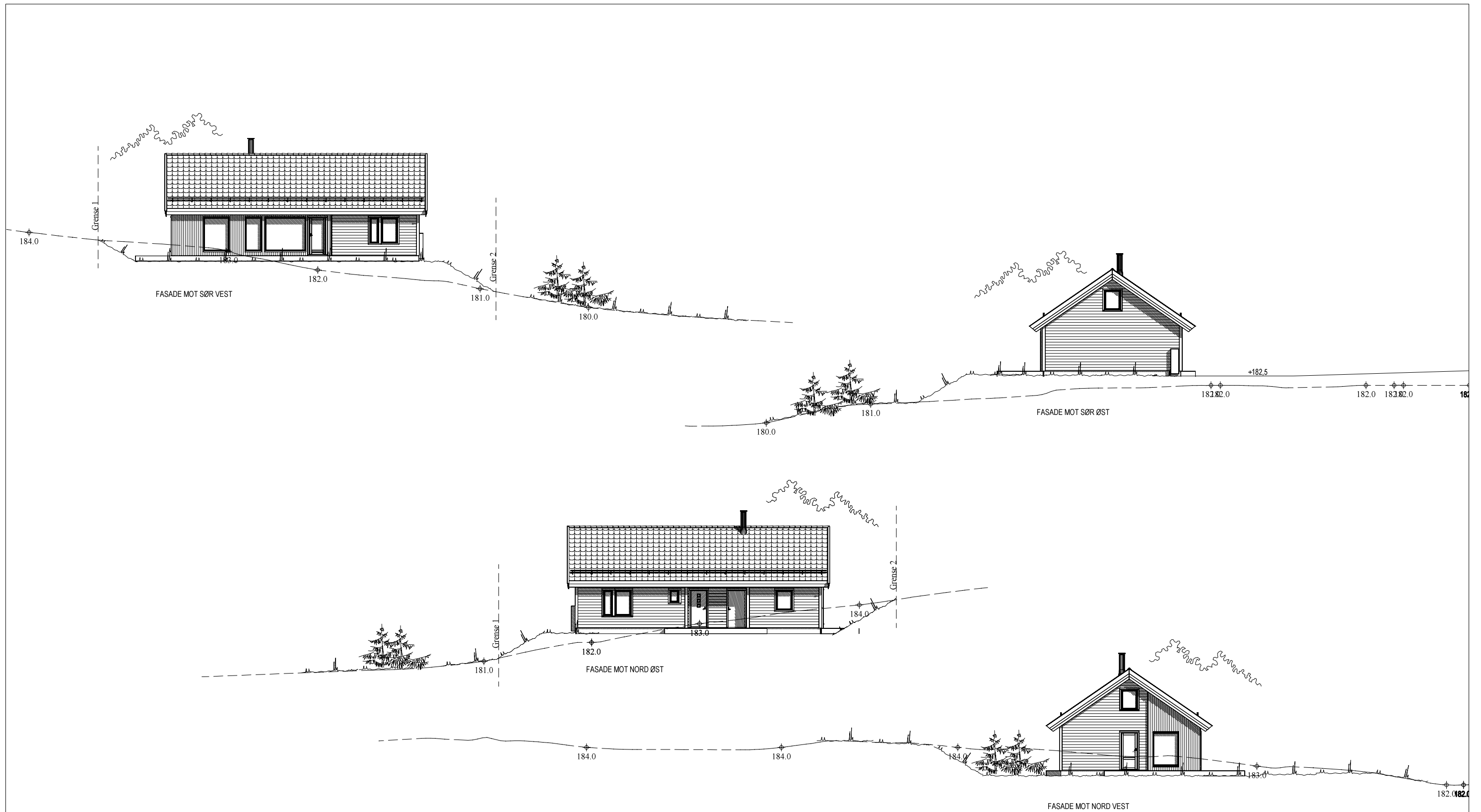
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



FASADE MOT NORD VEST

"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

FASADE 4	Tiltakshaver : Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100	
 <p>Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</p>	Elisabeth Fogth Tore Bachmann	Dato 02.09.19 Sign.LRD	
	Byggeplass : Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark	Gnr: 56 Bnr: 1 Fnr:	Pnr.: 1550100007
			Tegnings Nr. — 508



"BIRKEN"
STORÅSEN- SPES

Justert terreng 27.11.2019aws B
Utvidet plattinger 09.09.2019LRD A

ALLE FASADER

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 200

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Elisabeth Fogth
Tore Bachmann

Byggeplass :
Solsvingen, Aarbu hyttefelt, tomt 8, 1798 Aremark

Gnr: 56
Bnr: 1
Fnr:

Dato 02.09.2019Sign.LRD

Pnr.:1550100007

Tegnings Nr.
— 510 B



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.11.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: 18/14
Arkivsaksnr: 2019/623-3
Saksbehandler: Karl Martin Møgedal

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	66/19	17.12.2019

Konsesjon på gnr/bnr 18/14 Søndre Langedal

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av gnr 18 bnr 14 Søndre Langedal + gårdskart

Saksopplysninger

Konsesjonssøknad av 03.10.19, mottatt av Aremark kommune den 14.11.19. Søker er Ole Svend Iglørød, Rishaugen 94, 1798 Aremark. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Søndre Langedal, gnr/bnr 18/14 i Aremark kommune.

Selger er Espen Fjellhøi Vestby, Fosbyåsen 16, 1798 Aremark.

Eiendommen Søndre Langedal ligger ved Kalerødveien, ca 2 km øst for Aremark kirke i retning Tolsby. Den har et pent tun der våningshus og låve er revet etter at selger fikk konsesjon på eiendommen i 2016.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av NIBIO, av totalt 97,5 daa. Dette fordeler seg slik: 52,7 daa dyrket mark, 39,8 daa produktiv skog og 5 daa klassifisert som annet areal. Jordveien ligger fordelt på to teiger samlet sør for tunet og sør-øst for Kalerødveien, og den har de senere år vært bortleid. Gjeldende kontrakt utgår i 2023. Skogen er samlet i et skifte nord-vest for Kalerødveien, og den er klassifisert som 25,9 daa med høy bonitet og 13,9 daa middels bonitet. Skogen er relativt nylig sluttavvirket.

Eiendommen inngår i Kirkerød elglag.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2017 driveplikten etter jordloven. (LMD)

Vurdering

Saken går etter lov av 28. november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19. juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

1. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
2. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
3. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
4. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
5. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Generelt for verdivurderingen av landbrukseiendommer er det jord- og skogressursenes avkastningsverdi, dvs bruksverdien som skal benyttes. Når det gjelder bygningene er det nedskreven gjenanskaffelsesverdi, dvs kostnadsverdien som skal brukes. For eiendommer som i tillegg til å tjene som bosted for landbruket også tjener som bosted for yrke utenom landbruket, er det grunnlag for harmonisering av verdivurderingen på landbrukseiendommer med alminnelig prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger. Dette jfr rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). LMD benevner dette som boverdi som skal tillegges.

Det er i rundskriv satt en øvre ramme for tillegg av boverdi ved prisvurdering knyttet til konsesjonsbehandling av bebygd eiendom til 1.500.000,-.

I dette tilfellet er avtalt pris mellom selger og kjøper 1.100.000,-. Kjøpesummen kan forsvares i og med at dette blir å betrakte som kjøp av tilleggsareal, der det i konsesjonspraksis kan godkjennes inntil 50 % høyere pris på jordbruksareal.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Ved erverv av konsesjonspliktig eiendom går ikke boplikt fram av lovens ordlyd, men kan settes som vilkår, jfr konsesjonslovens § 11. Det har vært vanlig praksis å sette vilkår om boplikt i 5-år. Vilkår kan settes når det etter en konkret vurdering finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på eiendommen selv. Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten kan være personlig når det anses nødvendig. Regelverket setter altså ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på eiendommen selv. Etter den nye konsesjonsloven skal det gjøres en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt.

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-2/2017 gitt retningslinjer for boplikt som konsesjonsvilkår.

Kjøperen opplyser i sin konsesjonssøknad at han ønsker å oppføre nytt våningshus på eiendommen, på fradelt tomt, der han kan bo selv mens jord- og skogbruksarealet blir lagt til gnr/bnr 8/5 og 12. Tunet ligger i kommuneplanens arealdel i et område avsatt til LNF formål (landbruks-, natur- og friluftsområde) hvor det er tillatt spredt boligbygging. Etter gjeldene arealplan ligger det dermed til rette for en slik fradeling uten at dispensasjon er påkrevd. Hvordan arealplanen, som nå revideres, vil bli når den er godkjent er ikke avklart. Hensikten med at kommuneplanen åpner for spredt boligbygging er ønsket om å opprettholde bosetting i disse områdene. Hvorvidt det faktisk vil bli søkt om fradeling i etterkant av at konsesjonen eventuelt gis, kan ikke garanteres.

Da selger kjøpte eiendommen høsten 2016 ble det satt som vilkår i konsesjonsvedtaket at konsesjonssøker bosetter seg på eiendommen innom ett år. Husene ble revet med tanke på å sette opp nytt våningshus og driftsbygning, men fremdriftsplanen ble endret underveis. Rådmannen anbefaler derfor at det igjen settes vilkår om boplikt på eiendommen. På denne måten vil man tilstrebe at det blir fast bosetting på bruket.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Den landbrukspolitiske situasjonen tilsier at dette er et bruk hvor mye av inntekten må hentes utenfor bruket. Når det nå kan selges som tilleggsareal til en aktiv landbrukseiendom i nærområdet, gnr/bnr 8/5 og 12, vil det styrke denne. Selv om avstanden mellom Søndre Iglørød og Søndre Langedal er ca 1,5 km langs vei, blir dette fortsatt å betrakte som en driftsmessig god løsning.

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververen er agronom og opplyser at han har eid og drevet gårdsbruket på Søndre Iglørød siden 1982. Erververen anses dermed som godt skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Erververen oppgir at han skal drifte eiendommen videre med landbruksdrift etter at nåværende leieavtale går ut. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Rådmannens innstilling

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 § 2, jfr jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis det konsesjon til Ole Svend Iglærød, Rishaugen 94, 1798 Aremark, for erverv av eiendommen Søndre Langedal, gnr/bnr 18/14 i Aremark kommune. Den avtalte kjøpesummen på kr. 1.100.000 godkjennes.

Konsesjonen gis på vilkår om at boplikten ivaretas.



Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt. Jf. rettledningen på side 3 og 4

Til ordføreren i **Aremark Kommune**
(den kommende kommunen der eiendommen ligger)

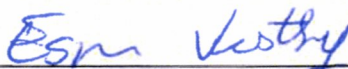
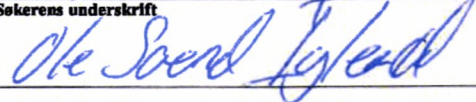
Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal legges ved i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og etternavn) Ole Svend Igløed	Fødselsnummer. (11 siffer) [REDACTED]	
2	Adresse Rishaugen 94 / 1798 Aremark	Organisasjonsnr. (9 siffer)	
3	Telefonnr. (8 siffer) 90 07 86 93	Epost-adresse ole.iglerod@gmail.com	
4	Overdragerens navn Espen Fjellhøi Vestby	Fødselsnr. (11 siffer) [REDACTED]	
5	Adresse Fosbyåsen 16 1798 Aremark	Organisasjonsnr. (9 siffer)	
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festevr. e.l.) Gnr. 18 Bnr. 14		
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 1 100 000,-	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løssere
8	Kommune Aremark	Fylke Østfold	
9	Arealets størrelse 97,5 da	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 52,5 da dyrket, 40 da produktiv skog	
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog		

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

11	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Våringshus	0			Revet
Bygning	Låve	0			Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Revet
Bygning					Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning					Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning					Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning					Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning					Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse					

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke? Gnr. 8, bnr. 12 og gnr. 8, bnr. 5 i Aremark kommune
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke?
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseidom, beskriv eiendommens drift)	
	Det foreligger leieavtale til Thor Ove Wiig.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen	
	Tradisjonelt landbruk. Bygge nytt våningshus	
Spesielt for jord- og skogbrukseidommer (landbrukseidommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr og bnr på den eiendommen søkeren eier fra før	
	8/12 og 8/5	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
	Drevet landbruk siden 1982. Er agronom.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1- ett- år og selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år sammenhengende?	
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen. Jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen?	
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke? (oppgi gnr/bnr/fnr e.l)
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22. Underskrift		
Dato	Overdragerens underskrift	
3/10-2019		
Dato	Søkerens underskrift	
3/10-2019		
Underretning om avgjørelsen bes sendt til		
Oversikt over vedlegg til søknaden		

Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.

Eventuelle tilleggsopplysninger

Rettledning

Generelt om konsesjonsloven

«Erverv» er en felles betegnelse for alle måter man kan få en eiendom på, eksempelvis gjennom kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen kalles erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger for å få svar.

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen tilbake til kommunen etter tinglysning. Kommunen fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseieendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket areal og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 og gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker. Fylkesmannen/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no og www.lovdato.no.

Før søknaden tas opp til behandling, må du betale et behandlingsgebyr. Gebyret blir fastsatt og krevd inn av kommunen.

Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og å sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1 - 5

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene www.brreg.no). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse ved henvendelse dit.

Feltene 6 - 11

Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (for eksempel grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen

har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårtytelse på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårtytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding, etc.). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårtytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l. Se www.gardskart.skogoglandskap.no for mer informasjon om din eiendom.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen, bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.). I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger (f.eks. fra takst over eiendommen), oppgis dette.

Feltene 12 - 16

Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmeningsrett, slåtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal du opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slik bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

Feltene 17 - 21

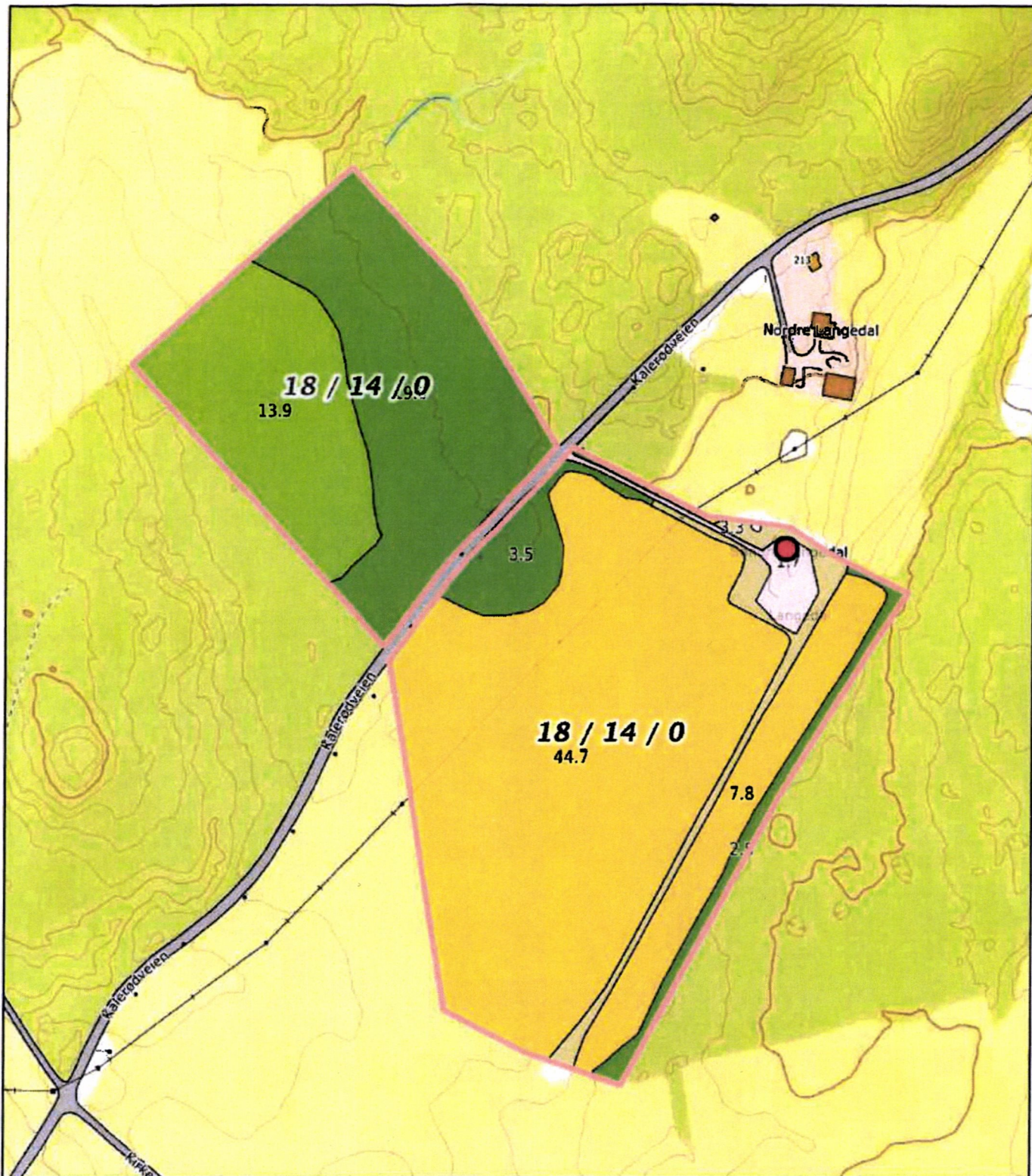
Skal eiendommen du søker konsesjon på brukes som tilleggsjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på denne eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdanning og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har. Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tilleggsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

Gjelder søknaden en jord- eller skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseiendom, må det opplyses om søkerne er gift, samboere eller partnere i felt 21.

Felt 22

Både du som erverver og overdrageren må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte – må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmakt foreligger.



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.10.2019 11:45
 Eiendomsdata verifisert: 04.10.2019 11:42

GÅRDSKART 0118-18/14/0
 Tilknyttede grunnlendommer:
 18/14/0



NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	52.7	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	52.7
	Skog av særst høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	25.9	
	Skog av middels bonitet	13.9	
	Skog av lav bonitet	0.0	39.8
	Uproduktiv skog	0.0	
	Myr	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	3.3	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	3.3
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.7	
	Ikke klassifisert	0.0	1.7
	Sum	97.5	97.5

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: 21/11
Arkivsaksnr: 2019/653-3
Saksbehandler: Karl Martin Møgedal

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	67/19	17.12.2019

Konsesjon på gnr/bnr 21/11 og 22/9 Espelund

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av gnr 21 bnr 11 Espelund
- 2 Gårdskart 21 11 Espelund

Saksopplysninger

Konsesjonssøknad av 04.12.19, mottatt av Aremark kommune den 05.12.19. Søker er Tore Aksel Voldberg, Prinsessealleen 75, 0276 Oslo. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Espelund, gnr/bnr 21/11 og 22/9 i Aremark kommune.

Selgere er Olav Espelund, Langårdsvn. 46, 3916 Skien og Kai Espelund, Bergsbygdavegen 703, 3949 Porsgrunn.

Eiendommen Espelund ligger ca 2 km nord-øst for Aremark sentrum langs Østkrokveien, om lag 30 km fra Halden.

Bebyggelsen består av våningshus, bryggerhus, låve og potetkjeller/pumpehus. Våningshuset har et bruttoareal på 180 m², er på 1 ½ etasje med kjeller, og har en middels standard. Det er satt opp i 1965. Bryggerhuset, oppført i 1920, var opprinnelig våningshus frem til dagens våningshus ble bygget. Det er på 122 m² og er i dårlig teknisk tilstand. Driftsbygningen er også oppført i 1920. Det er en tradisjonell låve med kjørebro på tvers, totalt 380 m², men teknisk tilstand er dårlig. Potetkjeller/pumpehus er satt opp i 1930, er på 40 m² og har en enkel standard. Det er en jordkjeller med stablede steinmurer, trebjelkelag, overbygg av tre med grovt bindingsverk og sprekkpanel, sperretak med metallplater og kjøreport i gavl.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av NIBIO, av totalt 341,7 daa. Dette fordeler seg slik: 68,2 daa dyrket mark, 5 daa innmarksbeite, 230,9 daa produktiv skog og 37,6 daa klassifisert som annet areal. Den dyrkede marka består av flere teiger og ligger rundt tunet og

langs veien som går gjennom eiendommen. Marka er systematisk drenert og i god hevd. Jorda er allerede leid bort til søkeren, og det er 9 år igjen av kontrakten.

Skogen består av 3 teiger med 246 daa produktivt areal, hvorav en ligger noe øst for tunet og resten av eiendommen, men med adkomstvei. Det er ifølge skogbruksplanen fra 2018 ca 46 daa i bonitetsklasse 6, 8 og 11 (lav), 135 daa i bonitetsklasse 14 og 17 (middels) og 66 daa i bonitetsklasse 20 og 23 (høy). Totalt kubikkmasse er vurdert til 2995 m³. Det er lav og middels bonitet i hogstklasse 5 (eldre produksjonsskog) og høy bonitet i mye av hogstklasse 4 (yngre produksjonsskog). Se skogbruksplanen for mer detaljer. Skogen anses å ha et høyt produksjonsvolum nå fremover og litt frem i tid før det kan tas ut noe stort volum.

Forhåndstaksten på eiendommen er gjennomført av sertifisert takstmann Claus Nordsted i september/oktober 2019. Taksten er satt til 2.850.000,-. Kjøpesummen er 2.400.000,-.

Til konsesjonssøknaden ligger det ved følgende vedlegg fra Siv. Agr. Jan O Fremmegaard:

«Egen eiendom: Voldberg eier og driver Aspestrand 32/10 m.fl. 604 daa dyrka mark med beiter, 5532 daa produktiv skog og 229 daa uproduktivt, og 159 daa ikke klassifisert, til sammen 6524 daa.

Av bebyggelse er det en driftsbygning på 3000 m² for ammekyr på storfe. Den er nylig utvidet med 1000 m². Det er plass til 150 – 170 hodyr + oppføring. I den gamle driftsbygningen er grisehuset gjort om til sau. Det er plass til 75 vinterfora sauer. Hele produksjonen trenger ca. 600 daa beite og ca. 800 daa for å produsere vinterfôr og tilleggsfôr. Store arealer trengs også for å ha nok spredeareal. Jordbruksdriften har 2 fast ansatte og noe deltidshjelp. Ellers leies det inn selvstendig næringsdrivende etter behov. Eiendommen er en stor arbeidsplass i Aremark. Det er et eldre våningshus med vedlikeholdsbehov og en arbeiderbolig.

***Tilkjøp:** Eiendommen Espelund 21/11 er taksert 230919 av Claus Nordsted til kr 2.850.000. Kjøpekontrakten med Voldberg er på kr 2.400.000. Det er ingen i Espelundgrenda som driver jorda selv. Alle leier bort. Eiendommen har vært til salgs hos megler. Det har ikke vært noe stor interesse for eiendommen. Det er svært viktig at aktive gårdbrukere, eier eiendommen de driver slik at de ikke forsømmes. Kjøper vil skille fra og selge tunet på Espelund. Det vil med stor sannsynlighet gi ny bosetning i Aremark. Kjøper vil skille fra og selge tunet Espelundhagen, og liten hytte vest på eiendommen.*

Aremark 011219

Siv. Agr. Jan O. Fremmegaard»

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2017 driveplikten etter jordloven. (LMD)

Vurdering

Saken går etter lov av 28. november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål.

Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

1. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
2. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
3. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
4. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
5. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Generelt for verdivurderingen av landbrukseiendommer er det jord- og skogressursenes avkastningsverdi, dvs bruksverdien som skal benyttes. Når det gjelder bygningene er det nedskreven gjenanskaffelsesverdi, dvs kostnadsverdien som skal brukes. For eiendommer som i tillegg til å tjene som bosted for landbruket også tjener som bosted for yrke utenom landbruket, er det grunnlag for harmonisering av verdivurderingen på landbrukseiendommer med alminnelig prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger. Dette jfr rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). LMD benevner dette som boverdi som skal tillegges. Det er i rundskriv satt en øvre ramme for tillegg av boverdi ved prisvurdering knyttet til konsesjonsbehandling av bebygd eiendom til 1.500.000,-.

I følge Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll, kapittel 4, §6a, skal prisvurdering etter konsesjonsloven § 9a unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner.

I dette tilfellet er avtalt pris mellom selger og kjøper kr 2.400.000,-. Sett i lys av dette, er prisen på eiendommen innenfor den gitte ramme og kan godkjennes.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Ved erverv av konsesjonspliktig eiendom går ikke boplikt fram av lovens ordlyd, men kan settes som vilkår, jfr konsesjonslovens § 11. Det har vært vanlig praksis å sette vilkår om boplikt i 5-år. Vilkår kan settes når det etter en konkret vurdering finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på eiendommen selv. Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten kan være personlig når det anses nødvendig. Regelverket setter altså ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på eiendommen selv. Etter den nye konsesjonsloven skal det gjøres en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-2/2017 gitt retningslinjer for boplikt som konsesjonsvilkår.

Kjøperen opplyser i sin konsesjonssøknad at han ikke ønsker å bosette seg på eiendommen. Han driver aktivt en større eiendom i nærområdet, og kjøpet blir gjort på grunn av behov for mer fôr- og spredeareal. Kjøperen opplyser at han ønsker å få fradele og selge tunet i og med at det er tilleggsarealene søkeren har behov for. Tunet ligger i kommuneplanens arealdel i et område avsatt til LNF formål (landbruks-, natur- og friluftsområde) hvor det er tillatt spredt boligbygging. Etter gjeldene arealplan ligger det dermed til rette for en slik fradeling uten at dispensasjon er påkrevd. Hvordan arealplanen, som nå revideres, vil bli når den er godkjent er ikke avklart. Hensikten med at kommuneplanen åpner for spredt boligbygging er ønsket om å opprettholde bosetting i disse områdene. Hvorvidt det faktisk vil bli søkt om fradeling i etterkant av at konsesjonen eventuelt gis kan ikke garanteres. Rådmannen anbefaler derfor at det settes vilkår om boplikt på eiendommen. Den som får konsesjon kan dermed velge enten å søke fradeling til boligformål eller å leie ut den bygningsmassen som er til boligformål og kan selv velge om bygningsmassen skal oppgraderes. På denne måten vil man tilstrebe at det igjen blir fast bosetting på bruket.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Den landbrukspolitiske situasjonen tilsier at dette er et bruk hvor mye av inntekten må hentes utenfor bruket. Når det nå kan selges som tilleggsareal til en aktiv landbrukseiendom i nærområdet, vil det styrke denne og gi søkeren grunnlag for å fortsatt drive med to heltidsansatte på bruket. Selv om avstanden mellom Aspestrand og Espelund er ca. 7,5 km langs vei, blir dette fortsatt å betrakte som en driftsmessig god løsning.

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververen opplyser at han har eid og drevet gårdsbruket på Aspestrand i 25 år, vesentlig med dyktige egne ansatte. Erververen anses dermed som godt skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Erververen oppgir at han skal drifte eiendommen videre med landbruksdrift. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Rådmannens innstilling

I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 § 2, jfr jordloven av 12. mai 1995 nr 23, § 1, gis det konsesjon til Tore Aksel Voldberg, Prinsessealleen 75, 0276 Oslo, for erverv av eiendommen Espelund, gnr/bnr 21/11 og 22/9 i Aremark kommune.

Konsesjonen gis på vilkår om at boligdelen av eiendommen benyttes til bosetting, enten ved at kjøper selv bebor eiendommen eller at boligen leies ut.

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Dette skjemaet er påbudt å bruke ved søknader om konsesjon

Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Tøm skjema

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettleidingen på side 3 og 4

Til ordføreren i AREMARK

(den kommunen der eiendommen ligger)



Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal legges ved i original eller bekræftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) VOLDBERG, TORE AKSEL	Fødselsnr. (11 siffer) [REDAKERT]
2	Adresse PRINSESSEALLEEN 75, 0276 OSLO	Organisasjonsnr. (9 siffer) 971210435
3	Telefonnr. (8 siffer) 91590000	E - postadresse tav@solon.as
4	Overdragerens navn OLAV ESPELUND, KAI ESPELUND [REDAKERT]	Fødselsnr. (11 siffer) [REDAKERT]
5	Adresse LANGÅRDVN.46, 3916 SKIEN BERGSBYGDAVEGEN 703, 3949 PORSGRUNN	Organisasjonsnr. (9 siffer)
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) ESPELUND 21/11	
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 2.400.000	Kår av 5-årlig verdi Kjøpesum for løsøre
8	Kommune AREMARK	Fylke ØSTFOLD
9	Arealets størrelse 341,7 DA	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 68,2 DA
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog SKOGPLAN FRA 2018. DET ER 246 DA PROD. SKOG PÅ 3 TEIGER. DET STÅR 2995 M3 PÅ EIENDOMMEN. 46 DA LAV B, 135 DA MIDDELS B, 66 DA HØY BONITET.	

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
VÅNINGSHUS (BØNDENES BYGGK)	170	1965	1 1/2	MIDDELS
BRYGGERHUS	124	1920	1	DÅRLIG
LÅVE (KJØREBRU PÅ TVERS)	340	1920	1	DÅRLIG
POMPEHUS				
Annen bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen INGEN	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke? ASPESTRAND 32/1 M.FL.
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke? IKKE LANDBRUKSEIENDOM
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbruks eiendom, beskriv eiendommens drift) EIENDOMMEN ER BORTLEID TIL GRASPRODUKSJON TIL VOLDBERG I DAG. VOLDBERG LEIER OGSÅ NABOEIENDOMMEN.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen TILLEGGSAREAL TIL EGEN DRIFT. VOLDBERG HAR ØKT AREALET PÅ DRIFTSBYGNINGEN FOR Å FÅ RASJONELL OG ØKONOMISK DRIFT. HAN TRENGER ØKT AREAL FOR FORPRODUKSJON OG SPREDEAREAL FOR Å DEKKE BEHOVET	
Spesielt for jord- og skogbruks eiendommer (landbruks eiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før EIER ASPESTRAND 32/1 M.FL	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) HAR EID OG DREVET GÅRDBRUKET I 25 ÅR, VESENTLIG MED ANSATTE.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år sammenhengende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke? (oppgi gnr./bnr./fnr. e.l.)
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere NEI	
22. Underskrift		
Dato	04/12-19	Overdragerens underskrift 
Dato	03/12/19	Søkerens underskrift 
Underretning om avgjørelsen bes sendt til TORE AKSEL VOLDBERG, PRINSESSEALLEEN 75, 0276 OSLO,		
Oversøkt over vedlegg til søknaden KJØPEKONTRAKT, TAKST, VEDLEGG SIV.AGR. JAN O. FREMMEGAARD		
Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.		

**Vedlegg til konsesjonssøknad kjøp av Espelund 21/11
for Tore Aksel Voldberg.**

Egen eiendom: Voldberg eier og driver Aspestrand 32/10 m.fl. 604 da dyrka mark med beiter, 5532 da produktiv skog og 229 uproduktivt, og 159 da ikke klassifisert, til sammen 6524 da.

Av bebyggelse er det en driftsbygning på 3000 m² for ammedyr på storfe. Den er nylig utvidet med 1000 m². Det er plass til 150 – 170 hodyr + oppforing. I den gamle driftsbygningen er grisehuset gjort om til sau. Det er plass til 75 vinterfora sauer. Hele produksjon trenger ca. 600 da beite og ca. 800 da for å produsere vinterfôr og tilleggsfôr. Store arealer trengs også fôr å ha nok spredeareal. Jordbruksdriften har 2 fast ansatte og noe deltidshjelp. Ellers leies det inn selvstendig næringsdrivende etter behov. Eiendommen er en stor arbeidsplass i Aremark.

Det er et eldre våningshus med vedlikeholdsbehov og en arbeiderbolig.

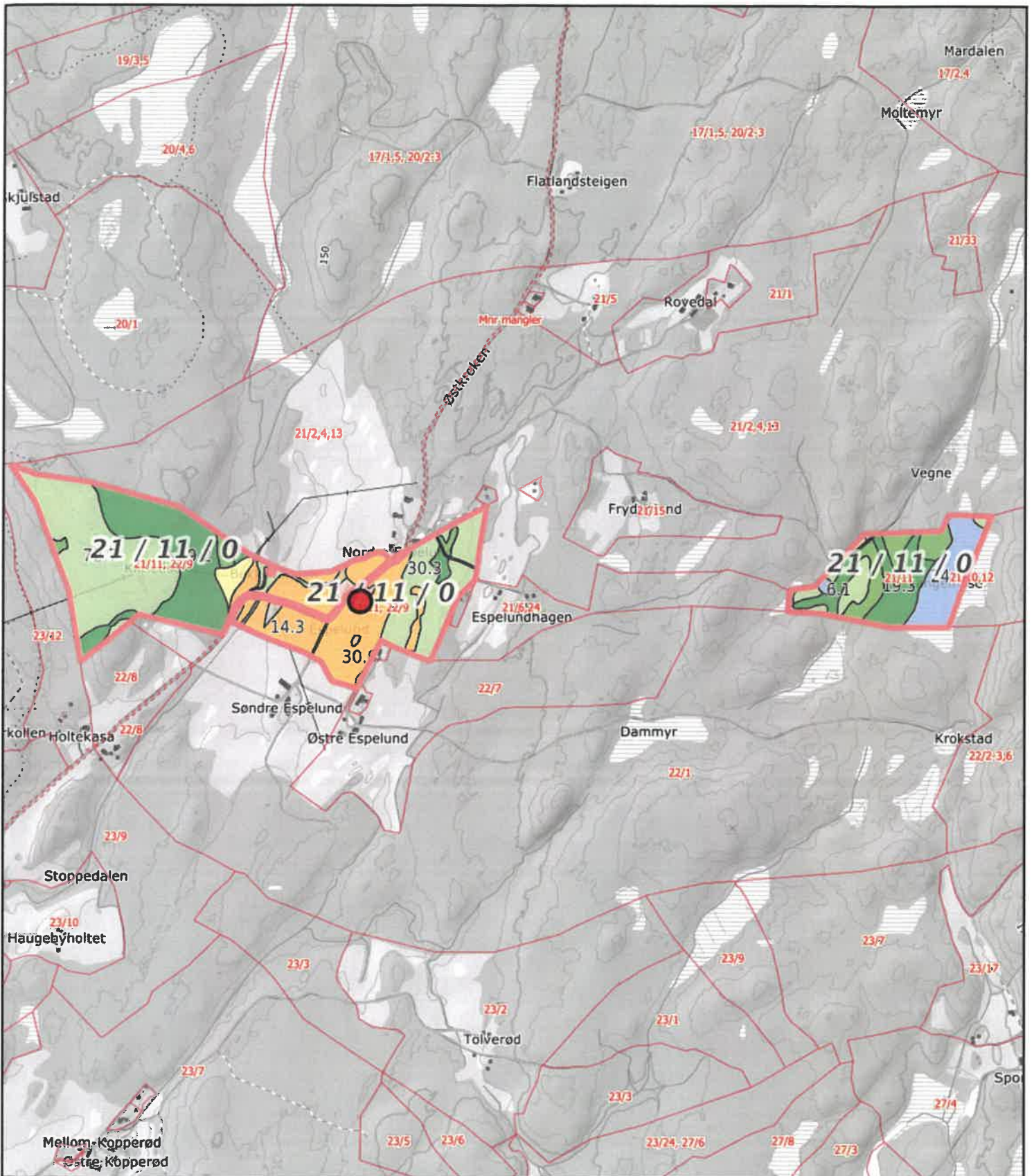
Tilkjøp: Eiendommen Espelund 21/11 er taksert 230919 av Claus Norsted til kr 2.850.000. Kjøpekontrakten med Voldberg er på kr 2.400.000. Det er ingen i Espelundgrenda som driver jorda selv. Alle leier bort. Eiendommen har vært til salgs hos megler. Det har ikke vært noe stor interesse for eiendommen.

Det er svært viktig at aktive gårdbrukere, eier eiendommen de driver slik at de ikke forsømmes. Kjøper vil skille fra og selge tunet på Espelund. Det vil med stor sannsynlighet gi ny bosetning i Aremark.

Kjøper vil skille fra å selge tunet Espelundhagen, og liten hytte vest på eiendommen.

Aremark 011219

Siv. Agr. Jan O. Fremmegaard



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 06.12.2019 11:29
 Eiendomsdata verifisert: 28.11.2019 15:29

GÅRDSKART 0118-21/11/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 21/11/0

NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIODØKONOMI

Markslag (ARS) 13 klasser	AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING		
II	Fulldyrka jord	68.2
III	Overflatedyrka jord	0.0
III	Innmarksbeite	5.0
S	Skog av sær høyt bonitet	0.0
H	Skog av høyt bonitet	82.3
M	Skog av middels bonitet	22.2
L	Skog av lav bonitet	126.4
i	Uproduktiv skog	1.9
←	Myr	25.7
→	Åpen jorddekt fastmark	2.9
→	Åpen grunnlendt fastmark	1.6
→	Bebyggd, samf., vann, bre	5.5
→	Ikke klassifisert	0.0
	Sum	341.7
		73.2
		230.9
		5.5
		341.7

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: 31/6
Arkivsaksnr: 2019/657-3
Saksbehandler: Karl Martin Møgedal

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	68/19	17.12.2019

Konsesjon på gnr/bnr 31/6

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av gnr 31 bnr 6
- 2 Gårdskart 31 6 flyfoto Aremark

Saksopplysninger

Konsesjonssøknad av 09.12.19, mottatt av Aremark kommune samme dag. Søker er Kjell Erik Aspestrand, Aspernveien 576, 1798 Aremark. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen G.nr/B.nr: 31/6 i Aremark kommune.

Overdrager er Sven Giljebrekke, Aspernveien 570, 1798 Aremark.

Eiendommen G.nr/B.nr: 31/6 består iht skog og landskap sitt gårdkart av totalt 3,8 daa. Dette fordeler seg slik: 1,8 daa fulldyrket jord, 0,8 daa produktiv skog og 1,2 daa annet areal. Eiendommen G.nr/B.nr: 31/6 består kun av landbruksarealer.

Søker driver tilgrensende naboeiendom, og opplyser at han kjøper dette som tilleggsarealer til sin eiendom Vestre Aspestrand, G.nr/B.nr: 31/1. Gården består iht til NIBIO sitt gårdskart av totalt: 1656,7 daa. Dette fordeler seg slik: 135 daa dyrket mark, 2,5 daa innmarksbeite, 1396,5 daa skog og 122,7 daa annet areal. Selgeren vil sitte igjen med en bebygd boligtomt på 4,1 daa.

Kjell Erik Aspestrand driver med 180 daa kornproduksjon. Et kjøp av dette fradelte skiftet vil styrke Aspestrands eiendom. Det vil også være en driftsmessig svært god løsning å legge teigen til Kjell Erik Aspestrands tilgrensende eiendom.

Kjøpesummen er oppgitt å være kr 20.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.

- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2017 driveplikten etter jordloven. (LMD)

Vurdering

Saken går etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom, (Konsesjonsloven, med endringer i lov av 19.juni 2009 nr 98). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jfr konsesjonslovens § 1. Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig følgende punkter:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behov for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser fremheves som viktigere enn andre.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket må ikke forveksles med samme uttrykk som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål, jord, skog og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt mm. Landbruket er i utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæring vil variere over tid i takt med denne utviklingen.

Følgende momenter skal vurderes:

1. *Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*
2. *Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området.*
3. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.*
4. *Om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*
5. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ivaretas.*

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

Av lov 2003-11-28 nr 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 9 første ledd nr 1 går det fram at det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

I dette tilfellet er avtalt pris mellom selger og kjøper kr. 20.000,-. Kjøpesummen kan forsvares i og med at dette blir å betrakte som kjøp av tilleggsareal, der det i konsesjonspraksis kan godkjennes inntil 50 % høyere pris på jordbruksareal.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Boplikt ved erverv av tilleggsarealer vil normalt ikke være aktuelt fordi eieren skal bo- og drive den eiendommen han har fra før av. Dette er også tilfellet i denne saken, boplikten anses derfor som oppfylt. I tillegg kommer også det omsøkte areal under grensene som utløser boplikt.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Søker eier tilgrensende naboeiendom. Denne teigen er altså kjøpt som tilleggsarealer til denne. Kjøpet styrker næringsgrunnlaget på eiendommen, og det vil føre til en driftsmessig svært god løsning.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søker har lang erfaring som gårdbruker. Søker anses som godt skikket til å erverve arealene.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at gårdens produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Med kulturlandskap menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Søker opplyser at arealene skal drives som tilleggsarealer til eksisterende eiendom. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Rådmannens innstilling

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Kjell Erik Aspestrand, Aspernveien 576, 1798 Aremark for erverv av eiendommen G.nr/B.nr: 31/6 i Aremark kommune.

Det settes som vilkår at eiendommen tilføyes konsesjonssøkers eiendom, Vestre Aspestrand, G.nr/B.nr: 31/1.

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? I tilfelle hvilke? 31.1
14	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? I tilfelle hvilke?
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen jord / skogbruk	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før 31.1.	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
19	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? I tilfelle hvilke? (oppgi gnr./bnr./fnr. e.l.) 31.3
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22. Underskrift		
Dato	9/12-19	Overdragerens underskrift Sven Gjelbrekke
Dato	9/12-2019	Søkerens underskrift Egil Oesperhaug
Underretning om avgjørelsen bes sendt til		
Oversikt over vedlegg til søknaden		
Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.		



<p>0 10 20 30m</p> <p>Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 10.12.2019 08:40</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 10.12.2019 08:38</p> <p>GÅRDSKART 0118-31/6/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer:</p> <p>31/6/0</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th>AREALTALL (DEKAR)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≡</td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>1.8</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>Produktiv skog</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>≡</td> <td>Annet markslag</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>≡</td> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>≡</td> <td>Ikke klassifisert</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>≡</td> <td>Sum</td> <td>3.8</td> </tr> </tbody> </table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		≡	Fulldyrka jord	1.8	≡	Overflatedyrka jord	0.0	≡	Innmarksbeite	0.0	≡	Produktiv skog	0.8	≡	Annet markslag	0.6	≡	Bebygd, samf., vann, bre	0.6	≡	Ikke klassifisert	0.0	≡	Sum	3.8	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.</p> <p>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</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p> <p>● Driftssenterpunkt</p>
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
≡	Fulldyrka jord	1.8																											
≡	Overflatedyrka jord	0.0																											
≡	Innmarksbeite	0.0																											
≡	Produktiv skog	0.8																											
≡	Annet markslag	0.6																											
≡	Bebygd, samf., vann, bre	0.6																											
≡	Ikke klassifisert	0.0																											
≡	Sum	3.8																											

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	69/19	17.12.2019

Trafikksikkerhet - FV 21 - fartsgrenser, utvidelse og kryssningspunkt for myke trafikanter

Vedlegg

- 1 Fartsgrense på fv. 21 gjennom Aremark - Østfold fylkeskommune
- 2 Tilbakemelding - fartsgrense ved utkjørselen fra Fladebyåsen
- 3 Vedtak om justering av fartsgrensen på fylkesveg 21 ved Fosby i Aremark kommune
- 4 Vedtak V97 B-2019 Fartsgrense fylkesveg 21 ved Fosby i Aremark
- 5 VS: Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Fosby sentrum
- 6 18_237094-10 Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Fosby sentrum
11333767_3_0
- 7 Vedlegg 1 Tegningshefte
- 8 Vedlegg 3 Nabovarsel
- 9 Vedlegg 2 Vurdering av fartsgrense
- 10 grunngitte spørsmål av 210618 fra Øivind Strand

Saksopplysninger

DUV er kommunens trafikksikkerhetsutvalg og som sådan legges sak angående dette frem til behandling.

Det er 3 ulike forhold som har relevans for samme sak:

1. Statens vegvesen har etter initiativ fra beboer med utkjøring til RV 21 rett syd for Fosby vedtatt å forskyve 60 km fartsgrense lenger syd enn dagens. Se vedlegg 1-4 for vedtak, kart og korrespondanse.
2. Statens vegvesen henvendt seg i høst til Aremark kommune ved byggesak angående en ønsket breddeutvidelse av FV 21 der hvor trafikkøya mellom Joker og bensinstasjonen nå ligger. Dette for å bedre situasjonen særlig for tunge kjøretøy. Trafikkøya er i samme sak omsøkt noe justert. Etter en avklaring fra kommunen angående forholdet til gjeldene arealplaner og eventuelle VA ledninger i kommunen foreligger det nå en søknad datert

27.11.19 i samsvar med kommunens tilbakemelding. Søknaden er ikke realitetsbehandlet. Se vedlegg 5-9 for søknad med vedlegg.

3. I sak *Grunngitte spørsmål* i kommunestyret i 21.06.2018 (KS sak 47/18) tok representanten Øivind Strand (SP) opp muligheten for å anlegge gangfelt der hvor trafikkøya i dag ligger. Saken skulle følges opp av daværende rådmann og daværende ordfører. Se vedlegg 10 for møtebokutskrift.

Rådmannen legger frem saken for på avklare kommunens samlede syn på disse punktene.

Vurdering

Til punkt 1 om forskyvning av fartsgrense med 60 sone lenger syd:

Kommunen har ikke formelt fått oversendt saken til uttalelse før det ble fattet vedtak i saken, men kun en kopi av svaret til den personen som har søkt Statens vegvesen hvor det orienteres om at kommunen, politiet og Østfold fylkeskommune må høres i saken. Dette er en uvanlig måte å gjøre det på. Vanligvis vil kommunen få en formell oversendelse med høringsfrist før det fattes vedtak. Kommunen er heller ikke gitt klagefrist på vedtaket. Tiltaket i seg selv er allikevel svært positivt og isolert sett er rådmannen positiv til forskyvning av fartsgrensen i samsvar med vedtak av 28.11.19. Kommunen har fått kopi av uttalelse fra Østfold fylkeskommune som støtter forslag om forskyvningen. Kommune har ikke fått kopi av uttalelse fra politiet, men det fremkommer i korrespondansen at politiet også støtter den vedtatte endringen.

Til punkt 2 om breddeutvidelse og forskyvning av trafikkøy:

Som vedlagte søknadsdokumenter datert 27.11.19 viser er dette et signalisert behov fra blant annet lastebilnæringen, som trafikkøyas plassering og mulighet for passering av denne, er en utfordring for. Lastebileiernes forening har uttalt seg positiv til en slik endring som nå er omsøkt. Rådmannen har forståelse for at vei og trafikkinnetninger må tilrettelegges for alle som ferdes på, ved eller over veien, men ser at en tilrettelegging for at kjøretøy, og særlig tyngre, skal kunne få en bedre passasje kan medføre at myke trafikanters krysning ved den samme trafikkøya kan oppleves mer utrygt ettersom farten på kjøretøyene muligens vil øke. I søknad om dispensasjon er det redegjort for en vurdering av fartsgrensekriterier som konkluderer med at 60 sone er riktig fartsgrense. Se dette vedlegget til søknaden for detaljer.

Til punkt 3 grunngitt spørsmål - ønske om gangfelt

Dette er isolert sett en god tanke da et av gangfelt i utgangspunktet skulle tilsi at det vil være tryggere å krysse veien enn om det ikke er slikt gangfelt.

Rådmannen har vært i telefonisk kontakt med Østfold fylkeskommune som er veieier av FV 21. Lars Husvik der opplyser at det ikke er i samsvar med gjeldene normer og praksis å ha et oppmerket gangfelt i en 60 sone hvor trafikkgrunnlaget (ÅDT) er så lavt som på FV 21. Et slikt tiltak vil medføre en falsk trygghet for myke trafikanter som skal krysse veien.

Kommunen må ha ta et standpunkt til hvilke oppfølging rådmannen skal ha av på disse 3 punktene. Ønske om et oppmerket gangfelt har etter det man kan skjønne vært forelagt veimyndigheten flere ganger uten at dette har fått gjennomslag.

Rådmannen har merket seg den endrede praksis som har vært når det gjelder krysning tilrettelagt for mye trafikanter av både riksveier og fylkesveier. Tidligere var oppmerkede (med striper i veien) og opphøyde gangfelt vanlig, men over en periode har slik utforming av krysningsmuligheter blitt reversert.

Dersom kommunen allikevel ønsker å formidle dette på nytt bør dette formidles som et oppfølging av vedtak av DUV som kommunens trafikksikkerhetsutvalg til rette vegmyndighet. Konsekvensene vil kunne bli en endring av omsøkte tiltak om breddeutvidelse av veien ved trafikkøya og muligens også en utsatt iverksetting av vedtak om forskyvning av fartsgrense da det kan se ut som om man ikke aksepterer anlegning av gangfelt i 60 sone.

Basert på en helhetsvurdering med særlig vekt på de anbefalinger og føringer som kommer fra de sentrale veimyndighetene, anbefaler rådmannen at Aremark kommune tilslutter seg de vurderinger som trafikkmyndighetene tilrår som innebærer en løsning med utvidelse av veien og forskyvning av trafikkøya og en justering av 60 sonen i samsvar med vedtak av 28.11.19.

Rådmannen har også tidligere vært i kontakt med Statens vegvesen for å få skiltet vikeplikt ved utkjøringen fra Fladebyåsen ut på FV 21. Slik skilt er per i dag ikke etablert. Det anbefales at DUV i sitt vedtak tar med et punkt om dette.

Folkehelse

Det er viktig for den forebyggende folkehelsen at trafikksikkerhet gis høy prioritet både for å forebygge skader men også for at det skal tilrettelegges slik at folk skal kunne gå og sykle og føle seg så trygge som mulig.

Rådmannens innstilling

Basert på en helhetsvurdering med særlig vekt på de anbefalinger og føringer som kommer fra de sentrale veimyndighetene, anbefaler rådmannen at Aremark kommune tilslutter seg de vurderinger som trafikkmyndighetene tilrår som innebærer en løsning med utvidelse av veien og forskyvning av trafikkøya og en justering av 60 sonen i samsvar med vedtak av 28.11.19.

Rådmannen bes poengtere behovet for vikepliktskilt ved utkjøring fra Fladebyåsen ut på FV 21 til rette veimyndighet.

Fra: Lars Helge Husvik[larhus2@ostfoldfk.no]

Sendt: 18.09.2019 13:55:27

Til: Bjerkan Odd-Ketil; Mary Kristine Bjørndal[odd-ketil.bjerkan@vegvesen.no; myrrakristine@hotmail.com]

Kopi: post.ost@politiet.no[post.ost@politiet.no]; post@aremark.kommune.no[post@aremark.kommune.no];

Tittel: SV: 19/259749-1 - Fartsgrense på fv. 21 gjennom Aremark

Forslaget om endring i startpunkt for særskilt fartsgrense støttes av østfold fylkeskommune.

Vennlig hilsen

Lars Husvik

Fung samferdselssjef

Telefon: 69 11 70 00, Mobil: 97 55 26 71

larhus2@ostfoldfk.no



Fra: Bjerkan Odd-Ketil <odd-ketil.bjerkan@vegvesen.no>

Sendt: onsdag 18. september 2019 12:57

Til: Mary Kristine Bjørndal <myrrakristine@hotmail.com>

Kopi: Lars Helge Husvik <larhus2@ostfoldfk.no>; post.ost@politiet.no; post@aremark.kommune.no

Emne: 19/259749-1 - Fartsgrense på fv. 21 gjennom Aremark

Mary Bjørndal

Fladebyåsen 26B

Aremark

Vår arkivref: 19/259749

Henvendelse om fartsgrense på fylkesveg 21 ved Fossby i Aremark

Vi viser til din e-post under datert 16.august 2019 mottatt via Østfold fylkeskommune.

Etter en helhetsvurdering foreslår vi at start særskilt fartsgrense 60 km/t flyttes til enden av Fladebysletta slik du nevner i din e-post.

Før nødvendig vedtak kan fattes og skilte eventuelt flyttes, må vi forelegge forslaget for politi, Østfold fylkeskommune og Aremark kommune.

Med hilsen

Odd-Ketil Bjerkan

Statens vegvesen, Vegavdeling Østfold, Plan og trafikk Østfold

Besøksadresse: Skoggata 19, MOSS

Mobil: +47 95253134 **epost:** odd-ketil.bjerkan@vegvesen.no

www.vegvesen.no **epost:** firmapost-ost@vegvesen.no





Fra: Lars Helge Husvik <larhus2@ostfoldfk.no>
Sendt: mandag 16. september 2019 04:42
Til: Firmapost-øst <firmapost-ost@vegvesen.no>
Emne: Fwd: Fartsgrense på fylkesvei 21 gjennom Aremark!

Videresender for behandling av rett saksbehandler i Østfold
Mvh
Lars Husvik
Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Mary Bjørndal <myrrakristine@hotmail.com>
Dato: 16. august 2019 kl. 19:03:12 CEST
Til: "larhus2@ostfoldfk.no" <larhus2@ostfoldfk.no>
Emne: Fartsgrense på fylkesvei 21 gjennom Aremark!

Undertegnede har i lang tid ergret seg over den utrolig dårlige skiltingen ved innkjørselen til vårt boligfelt: Fladebyåsen i Aremark!
Når man kommer fra Halden er det 80 km. til etter at man har passert innkjøringen inn hit til boligfeltet her.
Det betyr at når vi fra feltet skal kjøre ut på Fv.21 så kommer trafikken i 80 km. Skal man da svinge til venstre, så kommer bilene i svingen rett bak, - og så kommer 60 km. skiltet!
Skiltet burde stå i enden av Fladebysletta, fordi gården Fladeby har utkjøring rett etter svingen!
Innkjøringen til vårt boligfelt ser ganske ubetydelig ut, men jeg kan opplyse at her ned mot Aremarksjøen er det 37 tomter! 5 av dem er rekkehus! Det er bare 2 ledige tomter igjen.
Det er mange biler som skal ut og inn her.

Vær så snill: Kom en tur hit og se! Takk.

Vennlig hilsen Mary Kristine Bjørndal, Fladebyåsen 26 B. 178 Aremark.

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

Fra: Mary Bjørndal[myrrakristine@hotmail.com]
Sendt: 30.10.2019 21:27:16
Til: post@aremark.kommune.no[post@aremark.kommune.no]
Tittel: Fartsgrense ved utkjørselen fra Fladebyåsen!

Undertegnede vil gjerne vite om brev fra Statens vegvesen emne 19/259749-1- er mottatt i Aremark Kommune?

I brev som jeg har mottatt står det at kommunen skulle få kopi!

Saken gjelder fartsgrensen forbi utkjørselen her fra Fladebyåsen boligfelt!

Vi flyttet hit for over to år siden, og fikk høre fra flere at Aremark kommune hadde fått avslag på anmodningen om lavere fart, grunnen var at det bodde for lite folk her.

Positivt svar på mitt brev til fylket om å flytte 60 km. skiltene til nordenden av Fladebysletta kom i rekordfart!

Tre instanser - Statens vegvesen, Østfold fylke og Østfold Politidistrikt godtok forslaget.

Ettersom de som bor i sørenden av Fladebysletta gjerne ville ha lavere fart også der, så sendte jeg forslag om at 60 km.skiltene kunne flyttes dit, men det var de lite villige til!

Jeg tror at farten ikke reduseres særlig før etter svingen i nord, fordi det er jo bare skog der.

Aremark kommune må kanskje selv komme med ønske om nedsettelse av farten, så da foreslår jeg at det kreves 70 km. i sørenden, slik at det blir et varsel før trafikkantene kommer til 60 km. i nordenden.

Vennlig hilsen Mary Kristine Bjørndal, Fladebyåsen 26 B. 1798 Aremark.

Ps. Jeg har brevvekslingen om saken, og kan overføre den. Ds.

Fra: Bjerkan Odd-Ketil[odd-ketil.bjerkan@vegvesen.no]

Sendt: 28.11.2019 07:34:29

Til: post.ost@politiet.no; postmottak@ostfoldfk.no; post@aremark.kommune.no[post.ost@politiet.no; postmottak@ostfoldfk.no; post@aremark.kommune.no]

Kopi: Husvik Lars Helge[larhus2@ostfoldfk.no]; anders.garberg@politiet.no[anders.garberg@politiet.no];

Tittel: Vedtak om justering av fartsgrensen på fylkesveg 21 ved Fossby i Aremark kommune

Øst politidistrikt

Østfold fylkeskommune

Aremark kommune

Vedtak om justering av fartsgrensen på fylkesveg 21 ved Fossby i Aremark kommune

Vedlagt følger vedtak om endring av fartsgrensen på fylkesveg 21 ved Fossby i Aremark kommune.

Endringen medfører at særskilt fartsgrense 60 km/t forlenges ca. 300 meter sør for Fossby. Ellers ingen endring.

Med hilsen

Odd-Ketil Bjerkan

Statens vegvesen, Vegavdeling Østfold, Plan og trafikk Østfold

Besøksadresse: Skoggata 19, MOSS

Mobil: +47 95253134 **epost:** odd-ketil.bjerkan@vegvesen.no

www.vegvesen.no epost: firmapost-ost@vegvesen.no



Statens vegvesen

Vedtaksmappe

Behandlende enhet: Region øst Saksbehandler/telefon: Odd-Ketil Bjerkan / 69243514 Vår referanse: 19/259749-5 Deres referanse: Vår dato: 28.11.2019

Vedtak om justering av fartsgrensen på fylkesveg 21 sør for Fossby i Aremark

V97 B-2019

Med hjemmel i forskrift om offentlige trafikkskilt, vegoppmerking, trafikkløssignaler og anvisninger av 7. oktober 2005 § 26, fatter Statens vegvesen vedtak om særskilt fartsgrense 60 og 70 km/t på fylkesveg 21 ved Fossby i Aremark kommune. Vedtaket medfører at eksisterende særskilt fartsgrense 60 km/t utvides ca. 300 meter sør for Fossby. Ellers beholdes fartsgrenser som i dag.

60 km/t	Start: Hp 7 km. 9980	Slutt: Hp 7 km. 11751
70 km/t	Start: Hp 7 km. 11751	Slutt: Hp 7 km. 13873

Vedtaket erstatter tidligere vedtak om fartsgrense på strekningen.

Skiltingen utføres som vist på vedlagte skiltplan datert 27.11.2019.

Vedtaket har virkning fra den dato skiltene er oppsatt og avdekket. Dette gjelder også kunngjøring av vedtaket.

Øst politidistrikt: uttalelse i brev datert 19.09.2019

Østfold fylkeskommune: uttalelse i e-post datert 18.09.2019

Siri Rolland
Fungerende seksjonsleder

Skiltene oppsatt:

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

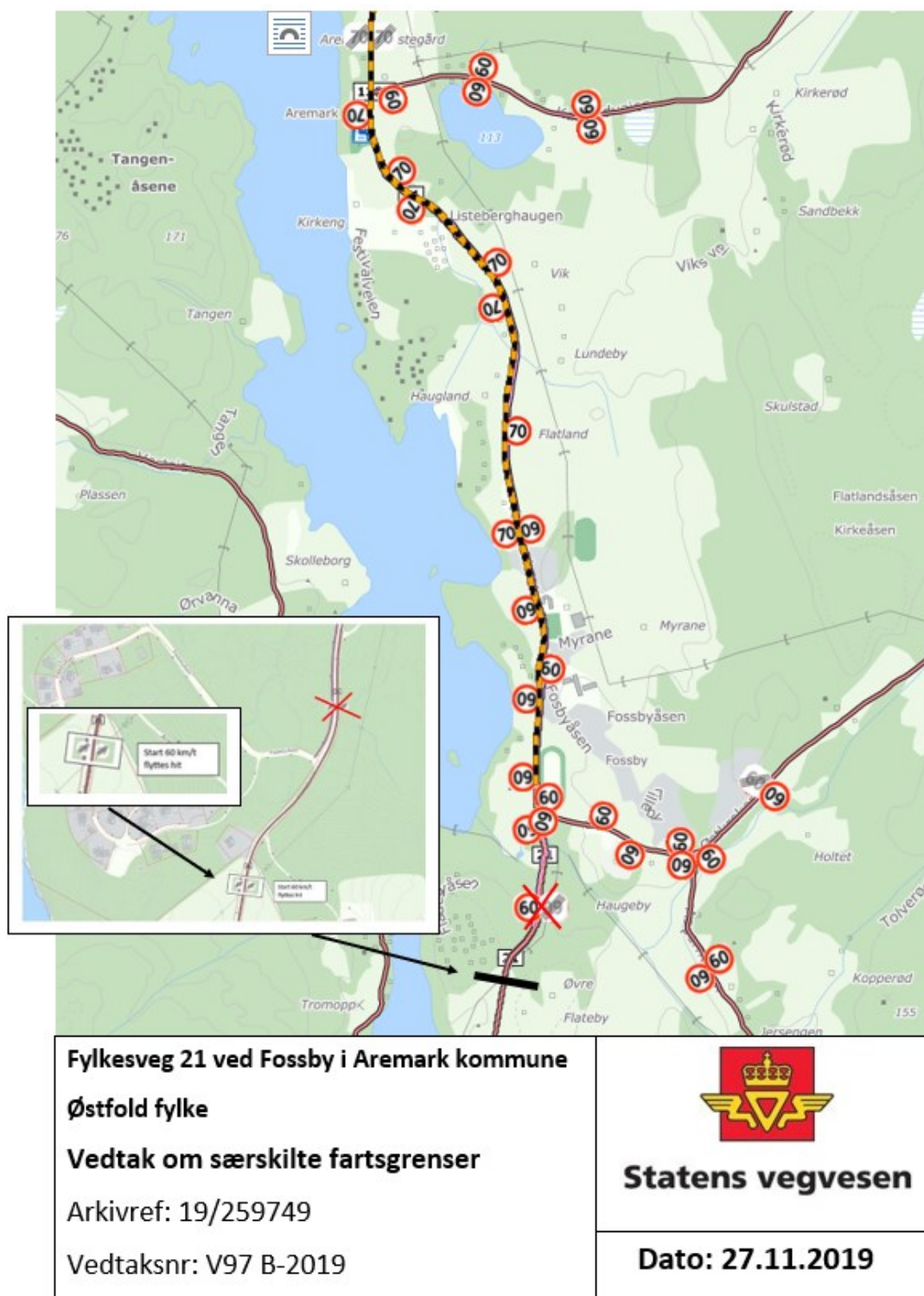
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Aremark kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 AREMARK

Øst politidistrikt, Postboks 3390, 1402 SKI

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Fra: Martine Hakelund Hansen[martine.hakelund.hansen@halden.kommune.no]
Sendt: 28.11.2019 08:04:49
Til: Aremark post[post@aremark.kommune.no]
Tittel: VS: Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Fosby sentrum

[Kan denne legges inn i sak 2019/478?](#)

Fra: Ovrud Cathrine [mailto:cathrine.ovrid@vegvesen.no]
Sendt: 27. november 2019 10:00
Til: Martine Hakelund Hansen
Emne: Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Fosby sentrum

Hei,

I brev datert 17.09.2019 ble Statens Vegvesen bedt om å søke om dispensasjon til kommunedelplan for ønsket tiltak for fv. 21.

Vedlagt ligger dispensasjonssøknad med vedlagt tegningshefte, vurdering av fartsgrense samt nabovarselet som ble sendt til naboer.

Med hilsen
Cathrine Ovrud

Statens vegvesen, Ressursavdelingen, Veg- og gateplanlegging Oslo 1, Veg- og gateplanlegging Moss
Besøksadresse: Skoggata 19, MOSS
Mobil: +47 45219742 **epost:** cathrine.ovrid@vegvesen.no
www.vegvesen.no **epost:** firmapost-ost@vegvesen.no



Statens vegvesen

Aremark kommune
Rådhuset, Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Behandlende enhet: Region øst Saksbehandler/telefon: Cathrine Ovrid / 45219742 Vår referanse: 18/237094-10 Deres referanse: Vår dato: 27.11.2019

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Fosby sentrum

Statens vegvesen ønsker en mindre utvidelse av fv. 21 ved Fosby i Aremark kommune. Omsøkte areal er delvis omfattet av kommunedelplan for Fosby sentrum, og er avsatt til veg og sentrumsformål.

I brev 2019/478-2 datert 17.09.2019 anser kommunen det mest hensiktsmessig at det søkes om dispensasjon fra formålet, men at det ikke er behov for dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.

Statens vegvesen søker herved om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan i kommunedelplan for Fosby sentrum av fylkesveg 21 Fosby i Aremark for dette tiltaket.

Beskrivelse av tiltak

I 2014 ble det anlagt et tilrettelagt krysningsspunkt over fv. 21. Tiltaket hadde til hensikt å tilrettelegge for en sikker kryssing av fylkesvegen. Det ble gjort noen tilpasninger i utformingen av veganlegget, og det ble etablert noe smalere kjørefelt og en trafikkøy. Målet med dette tiltaket er å øke trafikksikkerheten og forbedre framkommeligheten for biltrafikk på strekningen. Det skal ikke redusere sikkerheten for gående og syklende. Statens vegvesen ønsker en løsning som legger til rette for en mindre utvidelse av fv. 21 på strekningen slik at det blir bedre plass for tungtransport/vogntog. I dag er vegbanen forbi krysningsspunktet smal, og det oppleves som utfordrende å passere gjennom området for store kjøretøy. Det er i dag dårlig plass mellom vegkant og trafikkøy. Se vedlagte tegninger (vedlegg 1).

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø



Vegens bredde utvides med 1,17 meter i sørgående felt ved tilrettelagt kryssing. Trafikkøyen flyttes etter med 0,95 meter og medfører at nordgående felt blir breddeutvidet med tilsvarende 0,95 meter. Grøfta vil da bli 1,17 meter smalere.

Vegens bredde ved bensinstasjonen utvides med 0,72 meter og tas av rabatten ved bensinstasjonen.

Vurdering av fartsgrense

Statens vegvesen har gjort en vurdering av fartsgrensen på den aktuelle strekningen. Det er brukt en beregningsmetode hvor man også har lagt inn ulike aktiviteter på strekningen som skoleveg, antall kryss, boligavkjørsler, bensinstasjon, butikk/dagligvareforretning og rådhuset. Dette er ikke et tettbebygd strøk, men det er nok aktivitet langs veien til at det anbefales en fartsgrense på 60 km/t. Lik dagens fartsgrense. Se vedlagt beregningsmodell (vedlegg 2).

Naboer

Naboer til tiltaket har blitt orientert om planene for utvidelsen av fv. 21 ved Fossby i brev datert 24. oktober 2019 (Vedlegg 3).

Følgende ble orientert:

Navn	Adresse	Postnummer
Truls Pedersen	Augustaborgveien 40	1782 Halden
Aremark Eiendom AS	Posthusveien 8B	1580 Rygge
Telenor Eiendom Holding AS	Postboks 800	1331 Fornebu
Finn Erik Rølleid	Aremarkveien 2251	1798 Aremark
Torill Rølleid	Aremarkveien 2251	1798 Aremark
Berit Johanne Rødseth	Aremarkveien 2280	1798 Aremark

Det kom et innspill angående ID-masten som tilhører bensinstasjonen. Om denne ville komme i konflikt med vegen. Landmåler har vært ute å målt den inn, og den vil ikke komme i konflikt med utvidelsen av fv.21.

Andre hensyn

Tiltaket vil gjennomføres innenfor Statens vegvesenets egen grunn.

Statens vegvesen mener at gjennomføring av tiltaket i liten grad er i konflikt med dagens/framtidig planlagt arealbruk i området.

Finansiering av tiltaket er fylkesvegmidler. Det er satt av midler til gjennomføring av tiltaket i 2020 i forslaget til høringsprogrammet.

Statens vegvesen har presentert løsningen for lastebileiernes forening og de var fornøyd med den anbefalte løsningen.

Med hilsen

Cathrine Heramb Ovrud

Prosjektleder

Veg- og gateplanlegging Moss

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



Statens vegvesen

Byggeplan

Tekniske tegninger

Fv21 utbedringstiltak, Fossby Aremark

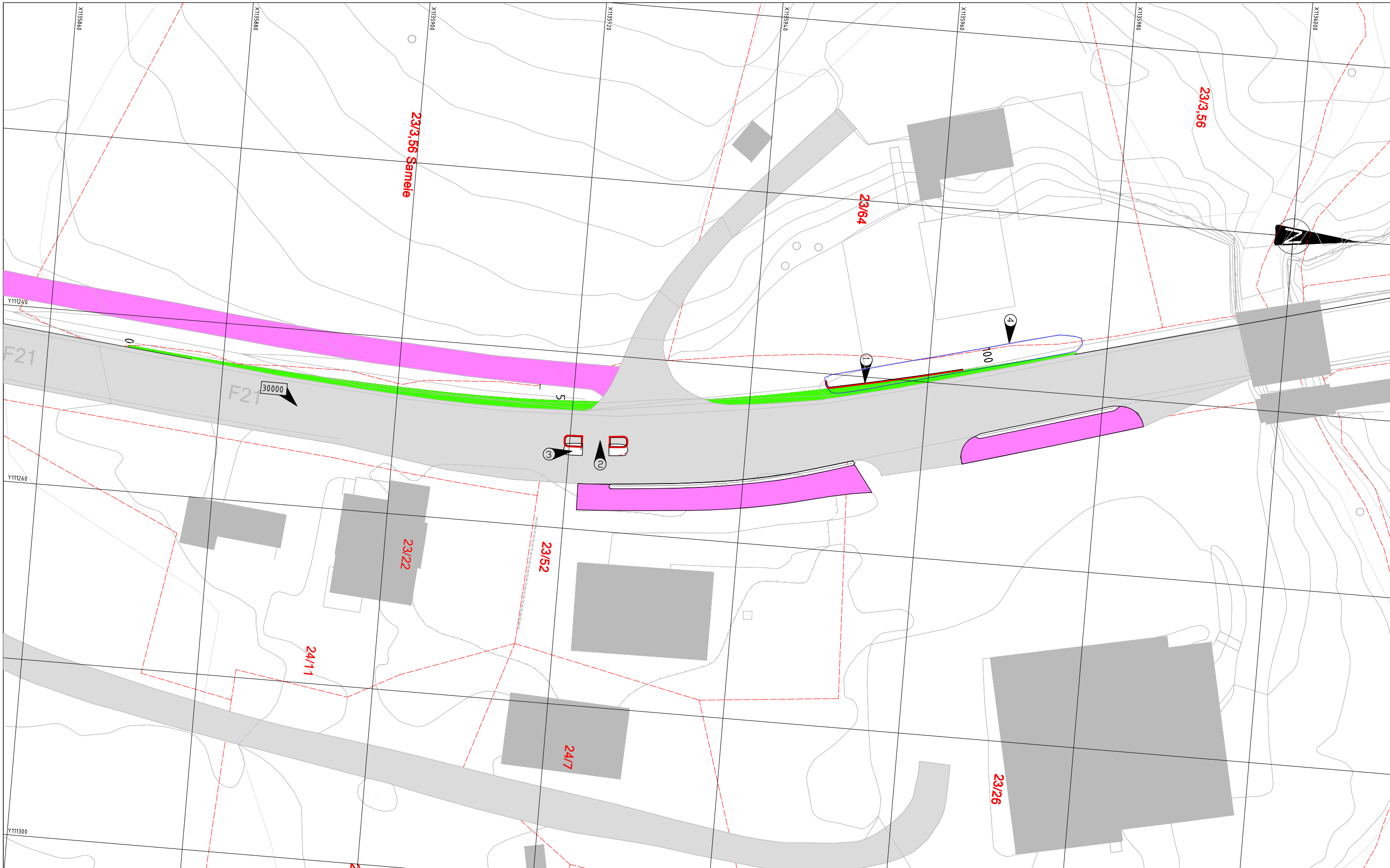
Fossby sentrum
Hp7 10440 m – 10530 m

Aremark kommune

TEKNISKE DATA

Fra – til profil:	0 – 110
Dimensjoneringsklasse:	Hø2
Fartsgrense:	60 km/t
Trafikkmengde(ÅDT):	1400





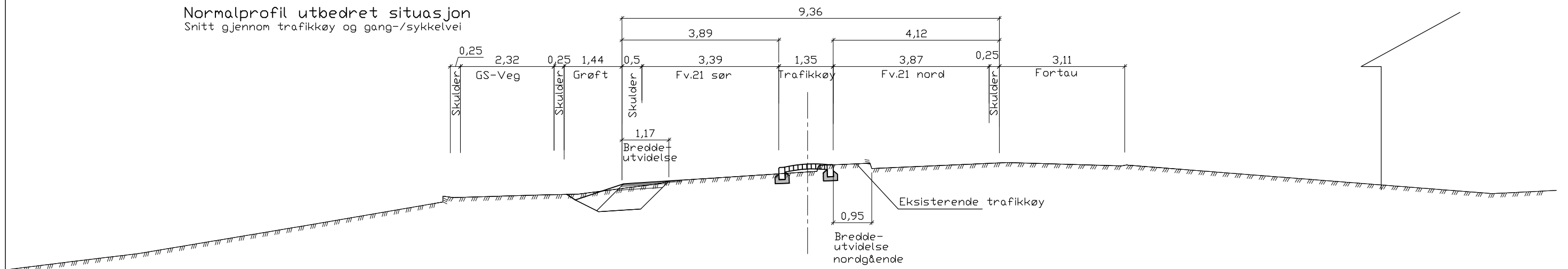
Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Skulder asfaltert/gruset		Justert kantsteinlinje rabatt
	Senterlinje		Eksisterende asfaltert veg		Tilrettelagt kryssing, justert plassering trafikkøy
	Kantstein vis 13 cm		Breddeutvidelse		Eksisterende trafikkøy
	Innmålt eksisterende kantstein/rabatt		Eksisterende gang-/sykkelveg/fortau		Eksisterende kantstein
	Mål etter utvidelse				Vegmodell
	Mål, eksisterende situasjon				

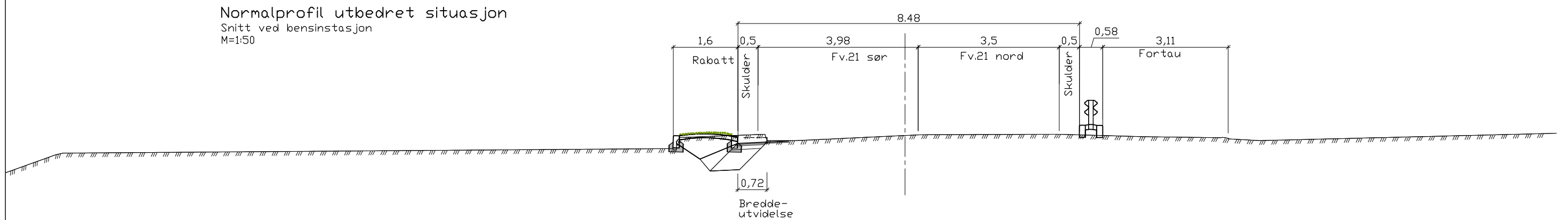
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. date
		Tegningsdato			
Fv.21 utbedringsiltak, Fossby Aremark		Bestiller			
Fv21 breddeutvidelse		Produsert for			
Plan		Region øst			
		Produsert av			
		Prosjektnummer			
		Prosjektfase nummer			
		Arkivreferanse			
		Målestokk A1-format			
		1:200			
Regulering/Byggeplan		Koordinatsystem			
EUREF89NTM/NN2000		Tegningsnummer /			
Utarbeidet av		Kontrollert av		Godkjent av	
SIMHER		KARLIN		ANEEVJ	
				Konsulentarkiv	
				Tegningsnummer /	
				revisjonsboksnavn	
				D001	

FORELØPIG
PR. 15.05.19

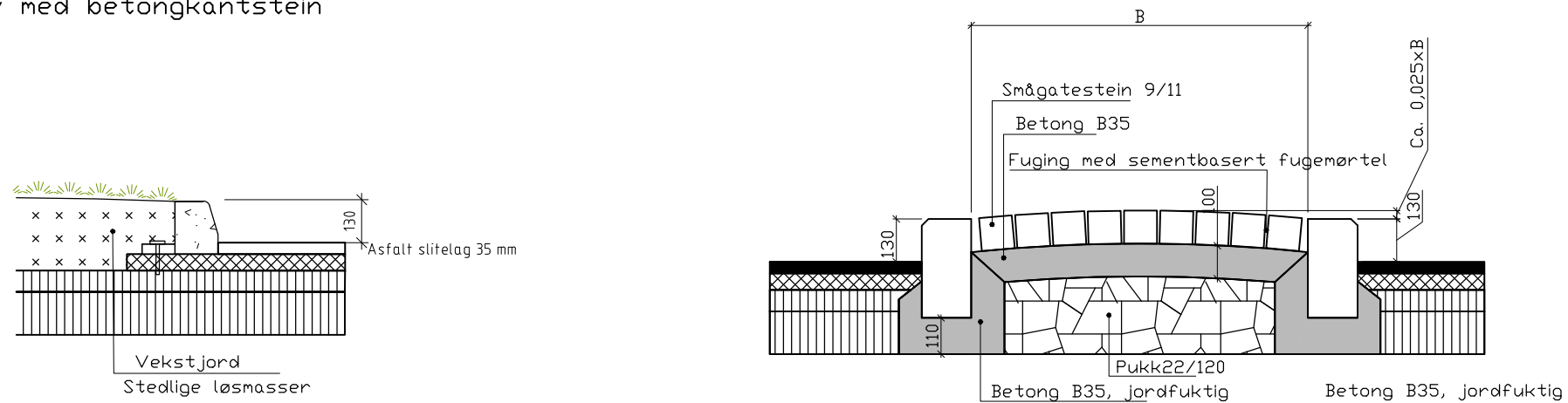
Normalprofil utbedret situasjon
Snitt gjennom trafikkøye og gang-/sykkelvei



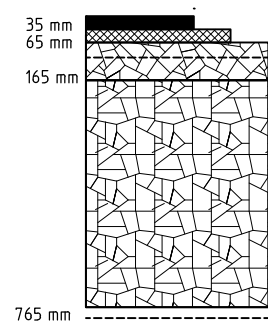
Normalprofil utbedret situasjon
Snitt ved bensinstasjon
M=1:50



Dråpe-/trafikkøye med betongkantstein og gress.
M = 1:10

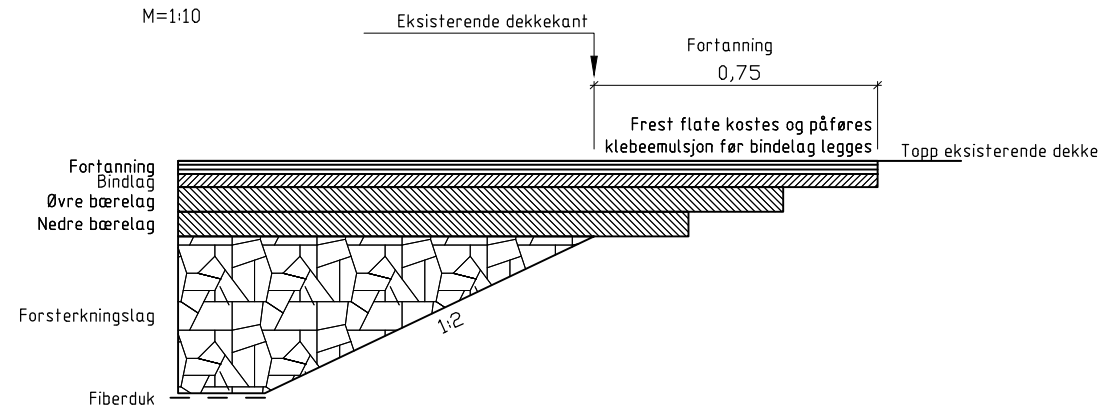


Antatt overbygning
M=1:10



Slitelag Ab16 PMB, 35 mm
Bindlag Ab11 PMB, 30 mm
Bærelag Ag16 i to lag, 100 mm
Forsterkningslag kult 22/120, 500 mm.
Inkludert forkliling med Fk (evt. Fk0/32), 50 mm
Fiberduk kl. 4

Prinsipp utvidelse av kjøreveg
M=1:10



**FORELØPIG
PR. 15.05.19**

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. date
		Tegningsdato	Katrine Øvrid		
Fv21 breddeutvidelse Fosby, Aremark		Produsert for	Region øst		
		Produsert av	VGP Moss		
		Prosjektnummer	112270		
		Prosjektfasennummer	112270r		
		Arkivreferanse			
		Målestokk A1-format	1:50/1:10		
Reguleringsplan/Byggeplan					
Utarbeidet av		Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	
SIMHER		KARLIN	CATØVR		
		Tegningsnummer /	revisjonsbøktav		
				F001	



X1135980
X1135960
X1135940
X1135920
X1135900

Y111180

Y111200

Y111220

Y111240

ølen

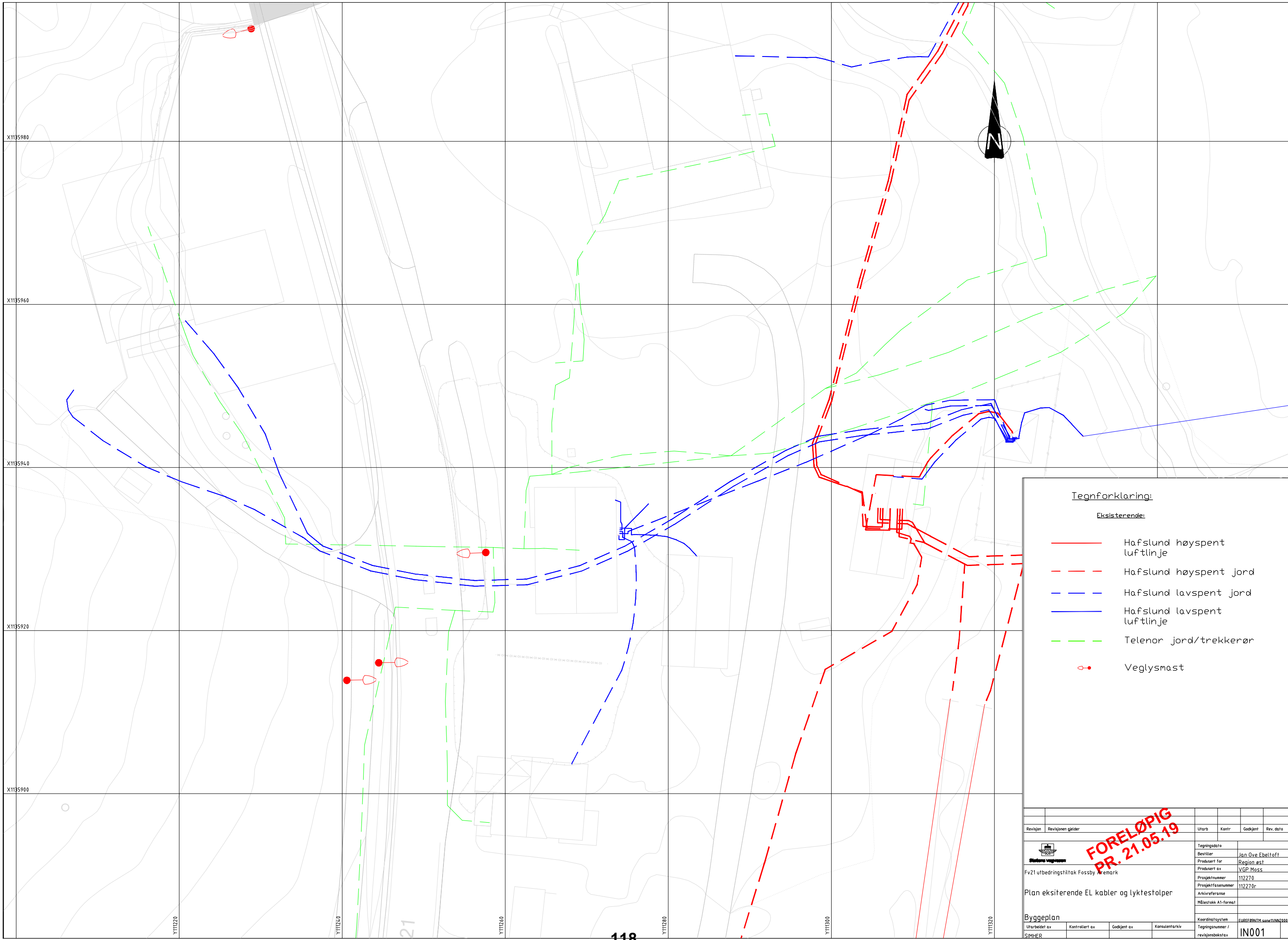
23/3,56 Sameie

F21

- FØRKLARINGER**
Eksisterende
- - - VA spillvannsledning
 - VA vannledning
 - Vann
 - Spillvann



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
 Fv21 utbedringstiltak Fosby Aremark		Tegningsdato Bestiller Jan Ove Ebeltoft Produsert for Region øst Produsert av VGP Moss Prosjektnummer 112270 Prosjektfase nummer 112270r Arkivreferanse Målestokk A1-format			
Byggeplan Utarbeidet av SIMHER		Koordinatsystem EUBEF89\TM zone11\N200 Tegningsnummer / revisjonsbøktav G001			

FORELØPIG
 PR. 16.05.19



Tegnforklaring:

Eksisterende:

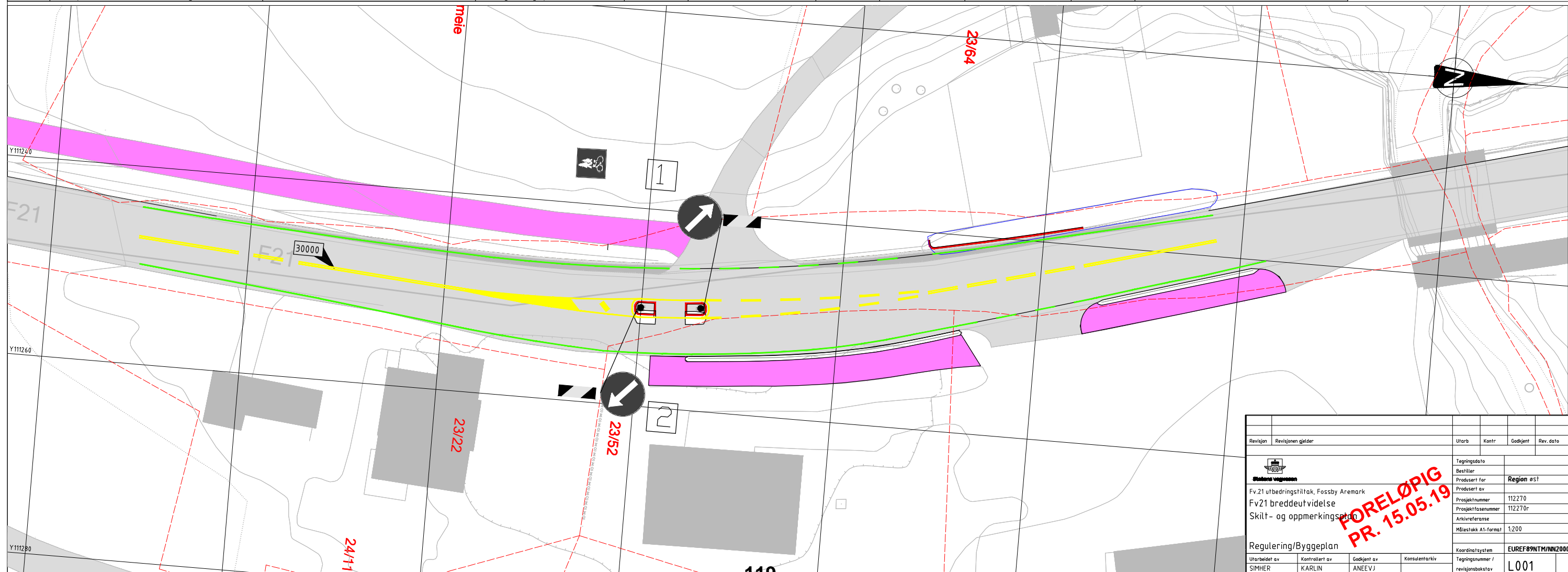
-  Hafslund høyspent luftlinje
-  Hafslund høyspent jord
-  Hafslund lavspent jord
-  Hafslund lavspent luftlinje
-  Telenor jord/trekkerør
-  Veglysmast

**FORELØPIG
PR. 21.05.19**

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utlarb	Kontr	Godkjent	Rev. date
		Tegningsdato Bestiller Jan Ove Ebeltoft Produsert for Region øst Produsert av VGP Moss Prosjektnummer 112270 Prosjektfase nummer 112270r Arkivreferanse Målestokk A1-format			
Fv21 utbedringstiltak Fosby Aremark		Koordinat system EUBF89\TM zone11\N200			
Plan eksisterende EL kabler og lyktestolper		Tegningsnummer / revisjonsboksnavn IN001			
Byggeplan	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	
	SIMHER				

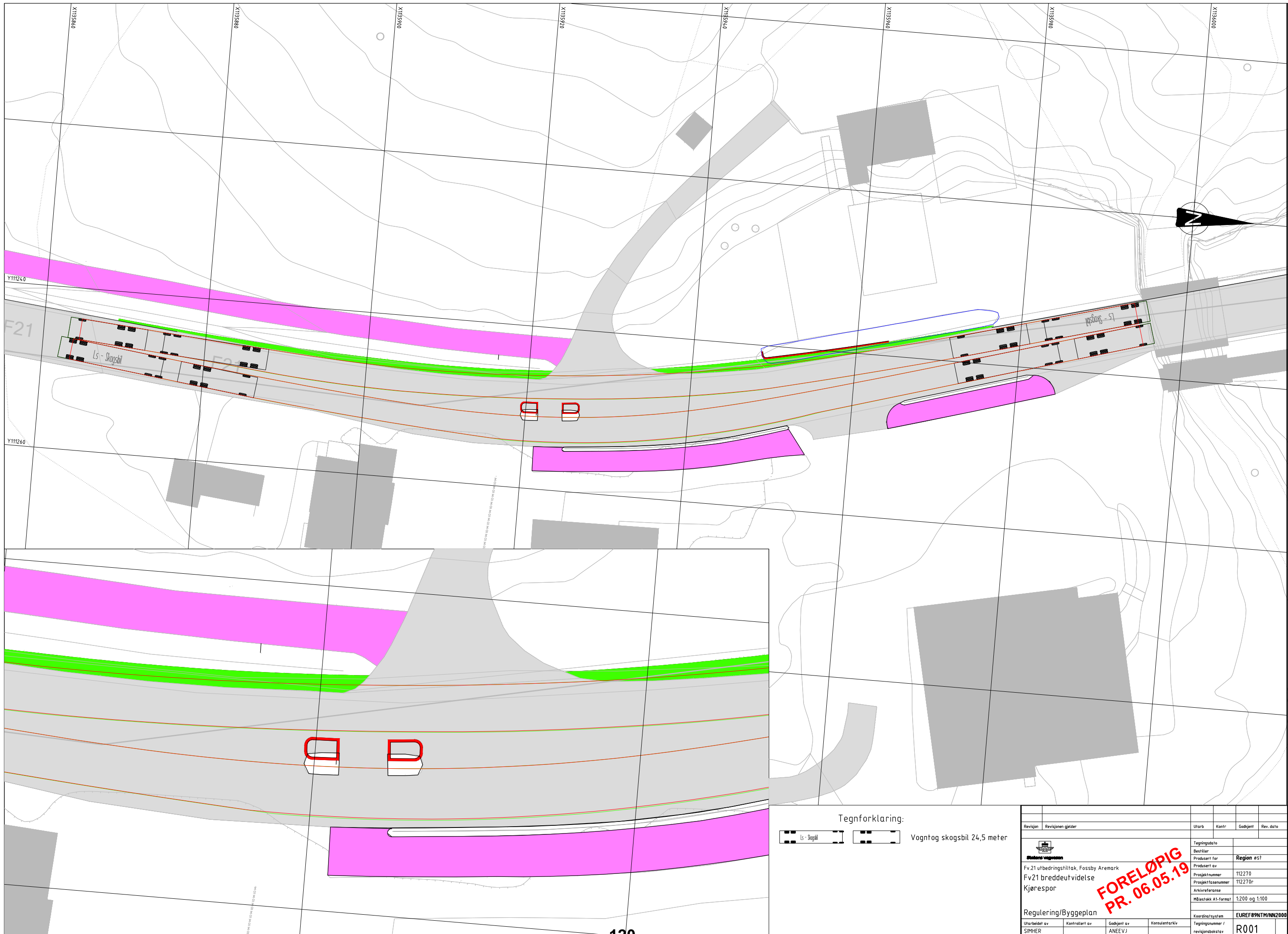
Eksisterende skilt
beholdes. Flyttes til ny
plassering 1 og 2.

No.	Liste			Antall	Hastighet	Areal (m ²)	Lengde (m)	Virkelig lengde (m)	Bredde (m)	Merknad
	Navn	Symbol	Type							
1	Sperreområde (vinkel)		Sperreområde (vinkel)			7.972	1.008			
2	Dobbel sperrelinje		Linjetype	3	60,70,80 Km/h	8.178	81.778	40.889	0.10	
3	Dobbel varsellinje		Linjetype	2	<=50 Km/h	3.000	30.000	23.651	0.10	
4	Heltrukken kantlinje		Linjetype	4	60,70,80 Km/h	18.374	183.745	183.745	0.10	
5	Skillelinje		Linjetype	2	60,70,80 Km/h	4.800	24.000	49.257	0.20	
6	Sperrelinje		Linjetype	4	60,70,80 Km/h	5.328	53.287	53.287	0.10	
7	Stiplet kantlinje (2+2)		Linjetype	2	60,70,80 Km/h	2.000	20.000	39.684	0.10	



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
 Statens vegvesen Fv21 utbedringstiltak, Fosby Aremark Fv21 breddeutvidelse Skilt- og oppmerksomhet		Tegningsdato Bestiller Produsert for Region øst		Produsert av Prosjektnummer Prosjektfasennummer Arkivreferanse Målestokk A1-format 1:200	
Regulering/Byggeplan		Koordinatsystem		EUREF89NTH/NN2000	
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv		
SIMHER	KARLIN	ANEEVJ	Tegningsnummer / revisjonsbokstav		
			L001		

**FORELØPIG
PR. 15.05.19**



Tegnforklaring:

- Ls - Skogsbil
- Vognvog skogsbil 24,5 meter

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
Statens vegvesen		Tegningsdato			
Fv21 utbedringstiltak, Fosby Aremark		Bestiller			
Fv21 breddeutvidelse		Prosjekt for			
Kjørespor		Region øst			
		Prosjekt av			
		Prosjektnummer			
		112270			
		Prosjektfasennummer			
		112270r			
		Arkivreferanse			
		Målestokk A1-format			
		1:200 og 1:100			
Regulering/Byggeplan		Koordinatsystem			
EUREF89NTM/WN2000		Utarbeidet av			
SIMHER		Kontrollert av			
		Godkjent av			
		ANEVJ			
		Konsulentarkiv			
		Tegningsnummer /			
		revisjonsbokstav			
		R001			

FORELØPIG
 PR. 06.05.19



Statens vegvesen

Til berørte parter

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Cathrine Ovrid / 45219742

Vår referanse:
18/237094-6

Deres referanse:

Vår dato:
24.10.2019

Informasjon vedrørende et utbedringstiltak av fv. 21 ved Fossby i Aremark kommune

Statens vegvesen er i gang med planarbeider av en mindre utvidelse av fv. 21 ved Fossby i Aremark kommune.



Figur 1 Berørt planområde er vist med rød stripolet linje

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Bakgrunnen for planarbeidet

I 2014 ble det anlagt et tilrettelagt krysningspunkt over fv. 21. Tiltaket hadde til hensikt å tilrettelegge for en sikker kryssing av fylkesvegen. Det ble gjort noen tilpasninger i utformingen av veganlegget, og det ble etablert noe smalere kjørefelt og en trafikkøy. I dag er vegbanen forbi krysningspunktet smal, og det oppleves som utfordrende å passere gjennom området for store kjøretøy.

Målet med dette tiltaket er å øke trafikksikkerheten og forbedre framkommeligheten for biltrafikk på strekningen. Det skal ikke redusere sikkerheten for gående og syklende.

Hva skal gjøres?

Statens vegvesen ønsker en løsning som legger til rette for en mindre utvidelse av fv. 21 på strekningen slik at det blir bedre plass for tungtransport/vogntog. Se vedlagt tegning (vedlegg 1).

Vegens bredde utvides med 1,17 meter i sørgående felt ved tilrettelagt kryssing. Trafikkøyen flyttes etter med 0,95 meter og medfører at nordgående felt blir breddeutvidet med tilsvarende 0,95 meter. Grøfta vil da bli 1,17 meter smalere.

Vegens bredde ved bensinstasjonen utvides med 0,72 meter og tas av rabatten ved bensinstasjonen.

Det skal søkes dispensasjon fra gjeldene reguleringsplaner i området, etter plan- og bygningslovens § 19-1 og § 19-2. Utarbeidelse av ny reguleringsplan finnes ikke nødvendig, da tiltaket kun vil berøre Statens vegvesen sine egne eiendommer. Aremark kommune er orientert om planarbeidet og støtter tiltaket.

Innspill

Alle som er nabo til planområdet, mottar dette brevet. Eventuelle synspunkter og innspill til planarbeidet, sendes **skriftlig og innen 8. november 2019 til:**

Statens vegvesen region øst
Postboks 10
2605 Lillehammer
eller som e-post til firmapost-ost@vegvesen.no

Merk henvendelsen med saksnummer 18/237094, att: Cathrine Ovrud.

Spørsmål til planarbeidet?

Har du spørsmål til planarbeidet, kan du kontakte:
Prosjektleder Cathrine Ovrud, Statens vegvesen, tlf. 45219742,
e-post cathrine.ovrid@vegvesen.no

Med hilsen

Cathrine Ovrud
Prosjektleder
Veg- og gateplanlegging Moss

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Statens vegvesen Beregning av fartsgrense 60km/t se veiledning for fartsgrense 50 og 70km/t. ver.VD-2.2		Kommune:	Aremark		
		Sted:	Fossby		
		Vegnr:	21		
		Fra Hp	7		
		Fra metrering	10000		
Initialer saksbehandler:	Ray	Referanse/saksnummer, henvisning til konklusjon	Lengde på strekning i meter, lengden bør være mellom 1000 og 3000m.		1 000m
Dato for beregningen:	14.10.2019				
Myke trafikanter	Beskrivelse	Poenggiver, velg fra nedtrekksmeny	Utdypende forklaring		Sum
Fysisk tilrettelegging for gående og syklende.	Langs veien	Gang- og sykkelveg	Se veiledning i NA-2018/10 for utvalgskriterier		-4,0
	På tvers av veien	Tilrettelagt kryssing	Det skal være et reelt behov for kryssing (ikke fra enkelthus til gang- og sykkelvegen, men til skole, institusjon, ballpark osv.)		-3,0
					-7,0
Avkjørsler og kryss	Beskrivelse	Avkjørsel-/krysstype	Antall	Utdypende forklaring	Sum
Tetthet avkjørsler og kryss	Avkjørsler, antall	Avkjørsler til boliger	8	Bebyggelsen nærhet til veien må vurderes, boliger langt fra veien medfører lavere aktivitetsnivå av myke trafikanter	12,0
		Avkjørsler til fritidseiendom	0		
		Avkjørsler landbruk (driftsavkjørsel i bruk)			
	Kryss	Antall kryss, uavhengig av funksjon	3		4,5
<i>Maksimalt 15 poeng pr km</i>					15,0
Barn, eldre, kollektiv	Beskrivelse	Poenggivning			Sum
Virksomhet som gir aktivitet av gående og syklende på kjøreveg, se veiledning for supplerende info.	Barn og unge	Barne- og ungdomsskoleveg	<input checked="" type="checkbox"/>	Ved mer enn én av hver, kan man legge til poeng fra annen virksomhet, og det må vurderes om det er tettbygd strøk. Kombinert virksomhet telles som én virksomhet.	3,0
	Eldre/syke	Sykehus/sykehjem/ aldershjem/institusjon	<input type="checkbox"/>		
	Tilbud til alle, kollektiv	Bussholdeplasser på strekningen	<input checked="" type="checkbox"/>		
					4,0
Næring og fritid	Beskrivelse	Poenggivning	Antall		Sum
Annen virksomhet som gir aktivitet av gående og syklende	Næringsvirksomhet	Serveringsted:		Tilbudet må genere aktivitet av gående syklende. Kombinerte virksomheter telles som én.	2,0
		Overnattingsted:			
		Dagligvarebutikk/kiosk/ bensinstasjon:	2		
		Fritidsaktivitet	Større utfartssted/turområde:		
		Idretts/lekeanlegg:			1,0
<i>Maksimalt 10 poeng pr strekning</i>					3,0
Totalt antall poeng for strekningen:	15				

Fartsgrensevurdering 60 km/t	
Anbefalt fartsgrense	

Resultatet over er basert på tabell fra Fartsgrensekriterier NA-2018/10.

Behandling i Kommunestyret - 21.06.2018

Det ble fremmet ett grunnlagt spørsmål fra representanten Øivind Strand (Sp):

Grunngitt spørsmål

Dersom en fjerning av «øya» på fylkesvei 21 ved Joker resulterer i at vi ender opp med at denne blir erstattet med en fartsdump, minner jeg om følgende :

Det har vært jobbet for at vi skulle få fotgjengerovergang på stedet. Dette har blitt avvist av Statens Vegvesen fordi det er 60-sone. Da vi har foreslått 50-sone, har dette blitt avvist med begrunnelse i at det er hovedåre gjennom Aremark.

I Marker er det tydeligvis tillatt med fotgjengerovergang i 60- sone.

Jeg kan ikke forstå at det går an å legge en fartsdump i en 60- sone, men mener at forslaget viser med all tydelighet at de like godt kunne ha akseptert den beste og sikreste løsningen, nemlig fotgjengerovergang.

Kan jeg be Rådmann og ordfører om å ta kontakt med Statens vegvesen for å få fotgjengerovergang ved krysningen av fylkesvei 21 ved Joker i Aremark ?


Øivind Strand

Rådmann og ordfører kontakter Statens vegvesen vedrørende saken.

Vedtak

PS 70/19 Orienteringer

PS 71/19 Forespørsler