

14/6481

1 MAR 2018
ØB

28 FEB 2018

H.S.

Thor Asbjørn Signebøen
Skauskrokveien 177
1765 HALDEN

Gribsrød 27.02.2018

Halden kommune
Planavd.- overordnet Plan
v/ Espen Sørås
INNSPILL NY KOMMUNEPLAN

Sak 1:

Jeg viser til tidligere søknad om dispensasjon for hyttefelt på min eiendom gnr 250 bnr 1 av 23.10.2014.

Viser også til svar fra Halden kommune, Planavd. v/ Stine Lerhol av 28.01.2015, ref. 2014/6481-2.

Der innvilges ovenfornevnte søknad.

Pga feil hos kommunen er dette hyttefeltet IKKE kommet med i kommuneplanen.

Jeg søker derfor om unntak fra dispensasjon for tomtene gnr 250 bnr 18, 21 og 22.

Slik at disse kan fradeles UTEN dispensasjons-søknad.

Sak 2:

Dette gjelder framtidig utnyttelse av eiendommen gnr 250 bnr 1.

En forutsetning for å kunne opprettholde eiendommen som landbrukseiendom, er at det finnes alternative inntektskilder.

Dette hyttefeltet er i så måte av stor betydning.

Derfor ønsker jeg som grunneier å komme med et innspill til kommende kommuneplans arealdel.

Jeg ønsker en utvidelse av hyttefeltet som ligger i LNF-område.

Utvidelsen vil være syd for dagens felt og fortsatt i LNF med grense mot Elgåfossen.

Jeg er selvsagt klar over at en eventuell innvilgelse og framtidig fradeling av flere hyttetomter vil kreve en reguleringsplan.

Se vedlagte kart.

Med hilsen


Thor Asbjørn Signebøen

Vedlegg: Saksdokumenter som omhandler tidligere korrespondanse.

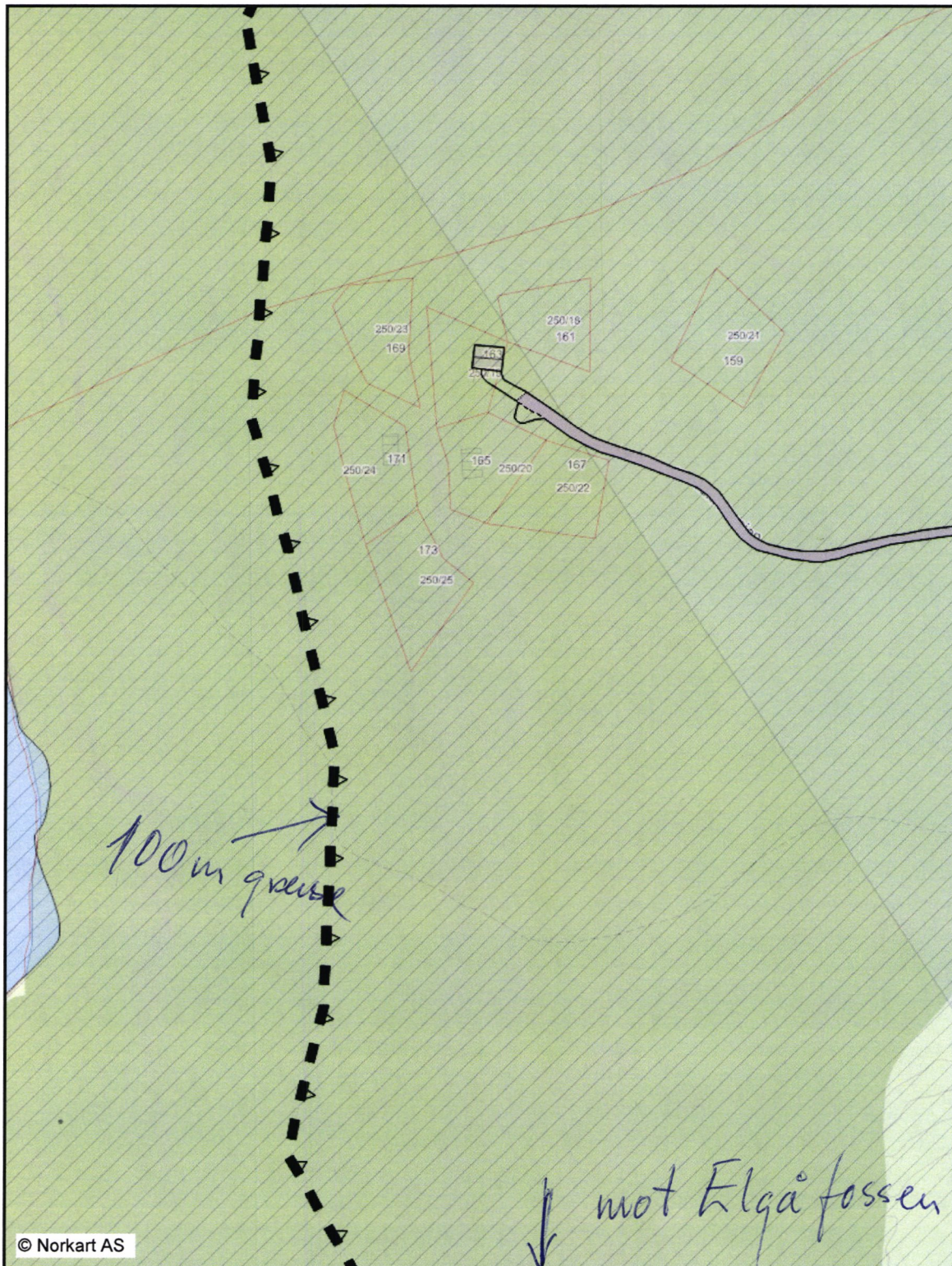
28 FEB 2018

Øversikt eks. hyttefelt m.m. ^{H.S}



1:2000

28.02.2018



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig

28 FEB 2013

H.S

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindr.
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
Anqitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

Anqitthensynsgrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for areallformål

Hovedveg - nåværende

Innsjøer og vassdrag

Innsjøkant usikker

Innsjøkant

Elv/Bekk usikker

Elv/Bekk midt

Kanal/Grøft kant usikker

Kanal/Grøft kant

Kanal/Grøft midt usikker

Kanal/Grøft midt

Vegsituasjon

Veg

Vegkant

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Avgrensning mot avkjørsel

Autovern

Annen samferdsel

Traktor/Kjerreveg kant

Bygninger

Bygning

Takkant

Grunnmur

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Menelinje

KPLAN tillegg

Byggegrense

Halden kommune
Planavdelingen
Postboks 150
1751 HALDEN

28 FEB 2013

H.S.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (2011 – 2023).

Søknad om dispensasjon gjelder samlet for 7 tomter – gnr. 250 bnr. 18, 20, 21, 22, 23, 24 og 25 i Halden kommune.

De nevnte tomtene ble godkjent fradelt til fritidshytter i henholdsvis 2006 og 2007 (fradeling datert 25.04.2006, sak nr. 040-C/06 og fradeling datert 06.07.2007, sak 054-C/07). Se vedlegg

Etter godkjenningen har jeg lagt ned mye tid og penger i opparbeidelse av hyttefeltet.

I forbindelse med gjeldende kommuneplan (2011 – 2023) har tomtene, uten at jeg var informert om det, fått status som LNF.

Da jeg ble oppmerksom på dette ble Halden kommune straks kontaktet og jeg mottok i den forbindelse brev fra Halden kommune med svar datert 29.05.13 om at tomtene fortsatt var godkjent til fritidsbebyggelse og at det ikke være krav om dispensasjon ved behandling av byggesøknader (se vedlegg).

Siden den gang er 2 nye tomter solgt og kjøper får avslag på sin byggesøknad (ref. 2014/4105-4) med beskjed om å søke dispensasjon.

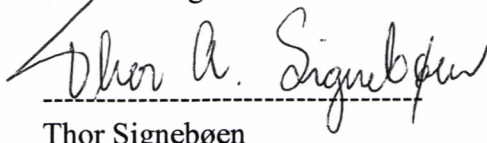
At tomtene i hht. gjeldende kommuneplan har blitt LNF mener jeg må skyldes at det er gjort en feil av Halden kommune i forbindelse med prosessen (hvor kommunen i denne sammenhengen trolig ikke var oppmerksom på delingstillatelsene de selv hadde gitt bare noen få år tidligere).

At kommunen hadde tilbakeført tomtene til fritidsbebyggelse hadde etter mitt skjønn vært en fornuftig løsning, men for å ikke utsette mine kjøpere for ytterligere forsinkelser søkes det herved om dispensasjon fra Kommuneplan for de 7 nevnte tomter slik at eiendommene igjen kan benyttes som fritidsbebyggelse.

Med bakgrunn i at hele situasjonen skyldes en feil fra kommunen, samt at det vesentlige av saksbehandlingen knyttet til dispensasjon allerede er gjort i forbindelse med fradelingene krever jeg samtidig at jeg fritas for gebyr til dispensasjonssøknaden.

Halden den 23.10.2014

Med vennlig hilsen



Thor Signebøen

Vedlegg: Kvittring for nabovarsel, kopi av nabovarsel, fradeling datert 25.04.2006 sak nr. 040-C/06, fradeling datert 06.07.2007 sak 054-C/07, brev fra Halden kommune datert 29.05.13



Halden kommune
Byggesak

28 FEB 2015

H.S

Thor Signebøen
Gribsrød gård
1796 KORNSJØ

Deres ref: 2014/6481-2 Vår ref: 250/0001 Arkivkode: 250/0001 Saksbehandler: Stine Lerhol, Dato: 28.01.2015

**VEDR. GNR.250 /BNR.0001, GIBSRØD GÅRD.
SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PBL. KAP.19.**

Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, mottatt 24.10.2014.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra lanbruk-, natur- og friluftformålet (LNF) i kommuneplanens arealdel 2011-2013.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Ny fritidsbebyggelse må oppføres i samsvar med de til en hver tid gjeldende bestemmelser for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjonen gjelder for følgende 7 eiendommer som tidligere er fradelt eiendommen 205/1:

- 250/18
- 250/20
- 250/21
- 250/22
- 250/23
- 250/24
- 250/25

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte kart og beskrivelser.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 eller § 20-2. Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

28 FEB 2019

HS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av bygningsmyndighetene i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Halden kommune

v/byggesak

Postboks 150, 1751 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må dette begrunnes.

INNHALDET I KLAGEN

Det må presiseres:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

28 FEB 2013

H.S

Bygningsmyndighetene behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 13.03.2014, sak PS 2014/27.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjonen gjelder i 3 år fra vedtak er fattet. Etter dette faller dispensasjonen bort. Eventuelle tillatelser i etterkant forlenger ikke dispensasjonens gyldighet. Det vil si at oppføring av nye fritidsboliger må være omsøkt, godkjent og arbeidene påbegynt/igangsatt innen 3 år fra dette brevets dato.

Søknaden:

Søknad om dispensasjon gjelder fra landbruk-, natur- og friluftformålet (LNF) i kommuneplanens arealdel. Søknaden begrunnes med at de nevnte tomtene ble godkjent fradelt i henholdsvis 2006 og 2007. Hyttefeltet har etter den tid blitt opparbeidet. De ovennevnte tomtene er imidlertid ikke blitt bebygde, og ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2011 ble området omdisponert fra byggeområde for fritidsbebyggelse til LNF-område uten at tiltakshaver ble informert.

I søknaden hevder søker at omdisponeringen må bero på feil fra Halden kommune i prosessen med rullering av kommuneplanen og at kommunen trolig ikke var oppmerksom på delingstillatelsene som var gitt få år tidligere.

Søker ønsker primært at kommunen tilbakefører/endrer formålet til fritidsbebyggelse, men ønsker ikke å utsette eventuelle kjøpere av tomtene for en ytterligere forsinkelse og søker derfor om dispensasjon.

Til sist i søknaden krever tiltakshaver å bli fritatt for gebyr for dispensasjonsbehandlingen på bakgrunn av at dette etter hans oppfatning skyldes en feil fra kommunens side og at saksbehandling knyttet til dispensasjon allerede er gjort i forbindelse med fradelingen.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert og avsatt til landbruk-, natur- og friluftformål i kommuneplanens arealdel (2011-2023).

Uttalelser fra annen myndighet:

Ettersom søknaden gjelder forhold som er avklart tidligere i forbindelse med fradeling av tomtene til fritidsbebyggelse kan ikke bygningsmyndighetene se at saken vil berøre saksområdet til regionale eller statlige myndigheter. Saken er derfor ikke sendt slike myndigheter for uttalelse. Fylkesmannen i Østfold og Østfold Fylkeskommune vil imidlertid få vedtaket oversendt til orientering og vil da ha anledning til å påklage vedtaket.

Bygningsmyndighetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med gjeldende planformål – LNF-område – og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Vilkårene for å gi dispensasjon følger av pbl. § 19-2. Det fremgår av bestemmelsen at dispensasjon ikke kan 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

28 FEB 2013

H/S

Hensynet

Hensynet med å avsette et område til LNF-formål er å ivareta landbruk-, natur- og friluftsjnteressene i området. Det er allerede opparbeidet infrastruktur som adkomstvei og vann og avløp til tomtene og det er allerede godkjent og oppført 1 hytte innenfor hyttefeltet. Området består av noe kupert fjellterreng med spredt vegetasjon. Området er etter bygningsmyndighetenes vurdering lite egnet for landbruk/skogbruk. Videre er dette et begrenset område i areal og det er store omkringliggende områder som ivaretar natur- og friluftsjntformålet.

Bygningsmyndigheten konkluderer på denne bakgrunn med at hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Etter pbl. § 19-2 er det videre et selvstendig vilkår for å kunne gi dispensasjon at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordelene med å innvilge dispensasjon i denne saken vil være knyttet til tiltakshavers forventning om at tomtene skal kunne bebygges med fritidsboliger. Vi kan ikke se at det vil medføre ulemper for omgivelser eller allmennheten med å innvilge dispensasjon da det er store naturområder omkring det omsøkte området som er egnet for naturopplevelser og friluftsliv.

Etter en samlet vurdering mener bygningsmyndigheten derfor at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er etter dette oppfylt.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten å kunne gi dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen som omsøkt. Dispensasjonen gis på følgende vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd:

- Ny fritidsbebyggelse må oppføres i samsvar med de til en hver tid gjeldende bestemmelser for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Gebyr:

Da søknad om dispensasjon er mottatt 24.10.2014 er det gebyrregulativet for 2014 som legges til grunn for beregning av gebyr. I henhold til gebyrregulativet § 4-4-1 er gebyret for behandling av søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen 18.900 kroner pr. dispensasjon.

Søker Thor Signebøen ber om at han fritas for gebyr da han mener hele situasjonen skyldes en feil fra kommunens side. Halden kommune innrømmer at det i dette tilfellet har oppstått en uheldig situasjon. Vi reduserer derfor gebyret med 50% til 9.450,-.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Fakturagrnnlag

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Harald Nøding Østvik

Kst enhetsleder

Stine Lerhol
fagleder

28 FEB 2010

HS

Kopi til:

Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502	MOSS
Østfold Fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG



Halden kommune
Kommunalavdeling Teknisk
Administrativ Forvaltning
Plan

Saksbeh.: Jon Rongen
Tlf.: 69 17 47 24
Mobiltlf.:
Telefaks: 69 17 47 12
E-post:

Vedlegg 1

Thor Signebøen
Fagerholtveien 6

1765 HALDEN

28 FEB 2010

H/S

Deres ref:

Vår ref:
06/00808-7

Arkivkode:
250/1

Dato:
25.04.2006

Delingstillatelse

Svar på søknad om tillatelse til deling av grunneiendom etter Plan- og bygningsloven § 93, 1. ledd h)

Saksnr.: 040 - C / 06

Adresse: Gribsrød gård

Gnr./bnr.: 250 / 1

I medhold av Plan – og bygningslovens §§ 63 og 95 godkjennes fradeling som angitt på kart vedlagt søknad datert 21.02.2006.

Tillatelsen omfatter fradeling av tre parseller à ca. 1000 m² – fra eiendommen, gnr. 250/bnr. 1, til fritidshytter.

Det foreligger ikke merknader fra naboer til søknaden.

Avdelingen for administrativ forvaltning behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 20.11.2003.

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

Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av tre parseller til fritidseiendommer fra eiendommen gnr. 250./bnr. 1. Parsellstørrelsene er i søknaden oppgitt til ca. 1000 m² for hver av de omsøkte parsellene. Planlagt adkomst vil skje gjennom en utvidet bruk av eksisterende avkjørsel og videre opparbeiding av skogsveg. Søknadskartet viser ikke adkomst til hver enkelt av tomtene. Søknaden oppgir ikke privetløsning, men etter samtale med søker har en kommet fram til at hyttene skal benytte et godkjent biologisk klosett, forbrenningstolett eller lignende. Søknaden har vært nabovarslet. Det er ikke innkommet nabomerknader.

Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.03, viser angjeldende fradelingsparsell som Landbruk-, natur- og friluftsområde med bestemmelser om spredt utbygging (LNF – 2).

Avdelingen for administrativ forvaltning's samlede vurdering

De omsøkte parsellene er lagt til en høyde. Dette kan i mange tilfeller gi en uheldig landskapsmessig fjernvirkning. Kartgrunnlaget for området er ikke nok detaljert for å kunne bedømme lokaltopografien, men kotegrunnlaget kan sammen med flyfoto gi inntrykket av at det er mulig å "gjemme" hyttene inn i landskapet. Det er viktig å bevare mest mulig av vegetasjonen rundt hyttene.

Søknaden klargjør ikke hvor adkomsten til hver enkelt av parsellene vil ligge. Dette kan ha noe med kartgrunnlaget å gjøre. Det kan være aktuelt med en felles biloppstillingsplass for hyttene. Det må allikevel opparbeides en midlertidig veg i anleggperioden som siden kan fungere som sti.

Det aktuelle området er ved en tidligere anledning befart av kulturminnestyresmaktene. Arkeolog hos Østfold fylkeskommune, Linda Nordeide, kan i telefonsamtale bekrefte at det ikke er funnet automatisk fredete kulturminner som er i konflikt med tiltaket.

Landbruksavdelingen i kommunen kan i møtebok datert 20.04.2006, med saksnummer 010106 00027DEL, bekrefte at tiltaket ikke vil være til økonomisk, miljømessig eller driftsmessig ulempe for landbruket.

En kan ikke se at søknaden strider mot gjeldende plangrunnlag eller annet regelverk, og finner at fradelingen kan godkjennes. Om tiltaket endres, må det søkes om ny deletillatelse.

Betingelser

Følgende betingelser er knyttet til gjennomføringen av delingstillatelsen:

1. Tinglyst rettighetserklæring:

Det må underskrives og tinglyses en erklæring som sikrer eiendommene nødvendige rettigheter for framtida for drift og vedlikehold.

- De nye parsellene skal ha vegrett frem til offentlig veg.
- Det må for tomtene tinglyses rettigheter for eventuelle ledninger som måtte legges over annen manns grunn, og rett til adkomst og vedlikehold av dette.

2. Andre vilkår:

- Det tillates oppsatt fritidsboliger på parsellene
- Tillatt bruksareal (T-BRA) for parsellene er 95 m², hvor største tillatte bygg er 80 m². Takvinkel/detaljering av anneks/uthus skal korrespondere med hovedhytta.
- Tomtene kan ikke deles.
- Tillatt gesimshøyde inntil 3 m, mønehøyde inntil 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Eventuelle ledninger skal gå som jordkabel, fortrinnsvis i vegen.
- For hver hytte kreves det biloppstillingsplass for to biler.
- Som privetløsning kreves godkjent formuldningsklosett eller forbrenningsklosett.

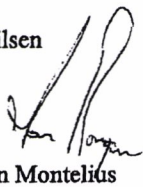
Klageadgang

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Videre behandling

Saken vil med det første bli overført Oppmålingsseksjonen. Gebyr etter "Betalingsregulativ for Plan- og byggesaker iht. Plan- og bygningslovens § 109" vil bli innkrevd sammen med oppmålingsgebyret etter avholdt kart- og delingsforretning. Gebyret for kart- og delingsforretning innkreves i henhold til "Forskrifter om gebyr etter Delingslovens § 5 - 2", vedtatt av Halden kommunestyre.

Med hilsen


For Asbjørn Montelius

Enhetsleder

Jon Rongen
Arealplanlegger

Vedlegg: Søknadskart



Halden kommune
Kommunalavdeling Teknisk
Administrativ Forvaltning
Plan

Saksbeh.: Jon Rongen
Tlf.: 69 17 47 24
Mobiltlf.:
Telefaks: 69 17 47 12
E-post:

Thor Asbjørn Signebøen
Gribsrød gård

1796 KORNSJØ

Deres ref:

Vår ref:
07/00026-4

Arkivkode:
250/1

Dato:
06.07.2007

Delingstillatelse

Svar på søknad om tillatelse til deling av grunneiendom etter Plan- og bygningsloven § 93, 1. ledd h)

Saksnr.: 054 – C / 07

Adresse: Gribsrød

Gnr./bnr.: 250 / 1

I medhold av Plan – og bygningslovens §§ 63 og 95 godkjennes fradeling/bortfeste som angitt på kart vedlagt søknad datert 03.01.2007.

Tillatelsen omfatter fradeling/bortfesting av fem parseller à ca. 1000 m² – fra eiendommen, gnr. 250/bnr. 1, til fritidshytter.

Det foreligger ikke merknader fra naboer til søknaden.

Avdelingen for administrativ forvaltning behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 20.11.2003.

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

Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av tre parseller og bortfeste av to parseller til fritidseiendommer fra eiendommen gnr. 250./bnr. 1. Parsellstørrelsene er i søknaden oppgitt til ca. 1000 m² for hver av de omsøkte parsellene. Planlagt adkomst vil skje gjennom en utvidet bruk av eksisterende skogsveg og videre opparbeiding av skogsveg som følger en naturlig trase. Søknadskartet viser ikke adkomst til hver enkelt av tomtene. Søknaden oppgir ikke privetløsning. Søknaden har vært nabovarslet. Det er ikke innkommet nabomerknader.

Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.03, viser angjeldende fradelingsparsell som Landbruk-, natur- og friluftsområde med bestemmelser om spredt utbygging (LNF – 2).

Avdelingen for administrativ forvaltning's samlede vurdering

De omsøkte parsellene er lagt på en naturlig hylle opp mot en kolle. Tomtene er etter forholdene godt tilpasset terrenget. Det er viktig å bevare mest mulig av vegetasjonen rundt hyttene.

Søknaden skisserer en vegtilkomst nordøst for hyttene. Vegen bør opparbeides så skånsomt som mulig. Det anbefales at en etablerer en felles biloppstillingsplass for de tre vestligste hyttene.

Tomtene som er skissert inn på kartet som følger søknaden bør i størst mulig grad tilpasses landskapet ved oppmåling.

Det aktuelle området er ved en tidligere anledning befart av kulturminnestyresmaktene. Arkeolog hos Østfold fylkeskommune, Linda Nordeide, kan i telefonsamtale bekrefte at det ikke er funnet automatisk fredete kulturminner som er i konflikt med tiltaket.

Landbruksavdelingen i kommunen kan i møtebok datert 19.06.2007, med saksnummer 010107 00011 DEL, bekrefte at tiltaket ikke vil være til økonomisk, miljømessig eller driftsmessig ulempe for landbruket.

En kan ikke se at søknaden strider mot gjeldende plangrunnlag eller annet regelverk, og finner at fradelingen kan godkjennes. Om tiltaket endres, må det søkes om ny deletillatelse.

Betingelser

Følgende betingelser er knyttet til gjennomføringen av delingstillatelsen:

1. Tinglyst rettighetserklæring:

Det må underskrives og tinglyses en erklæring som sikrer eiendommene nødvendige rettigheter for framtida for drift og vedlikehold.

- De nye parsellene skal ha tilkomstrett frem til offentlig veg.
- Det må for tomtene tinglyses rettigheter for eventuelle ledninger som måtte legges over annen matts grunn, og rett til adkomst og vedlikehold av dette.

2. Andre vilkår:

- Det tillates oppsatt fritidsboliger på parsellene
- Tillat bruksareal (T-BRA) for parsellene er 95 m², hvor største tillatte bygg er 80 m². Takvinkel/detaljering av anneks/uthus skal korrespondere med hovedhytta.
- Tomtene kan ikke deles.
- Tillatt gesimshøyde inntil 3 m, mønehøyde inntil 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det er saltak, skal hovedmøneretningen ligge parallelt med koteretningen.
- Eventuelle ledninger skal gå som jordkabel, fortrinnsvis i vegen.
- For hver hytte kreves det biloppstillingsplass for to biler.
- Som privatløsning kreves godkjent formuldningsklosett eller forbrenningsklosett.

Klageadgang

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningssmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Videre behandling

Saken vil med det første bli overført Oppmålingsseksjonen. Gebyr etter "Betalingsregulativ for Plan- og byggesaker iht. Plan- og bygningslovens § 109" vil bli innkrevd sammen med oppmålingsgebyret etter avholdt kart- og delingsforretning. Gebyret for kart- og delingsforretning innkreves i henhold til "Forskrifter om gebyr etter Delingslovens § 5 - 2", vedtatt av Halden kommunestyre.

Med hilsen

For 
Asbjørn Montelius


Enhetsleder

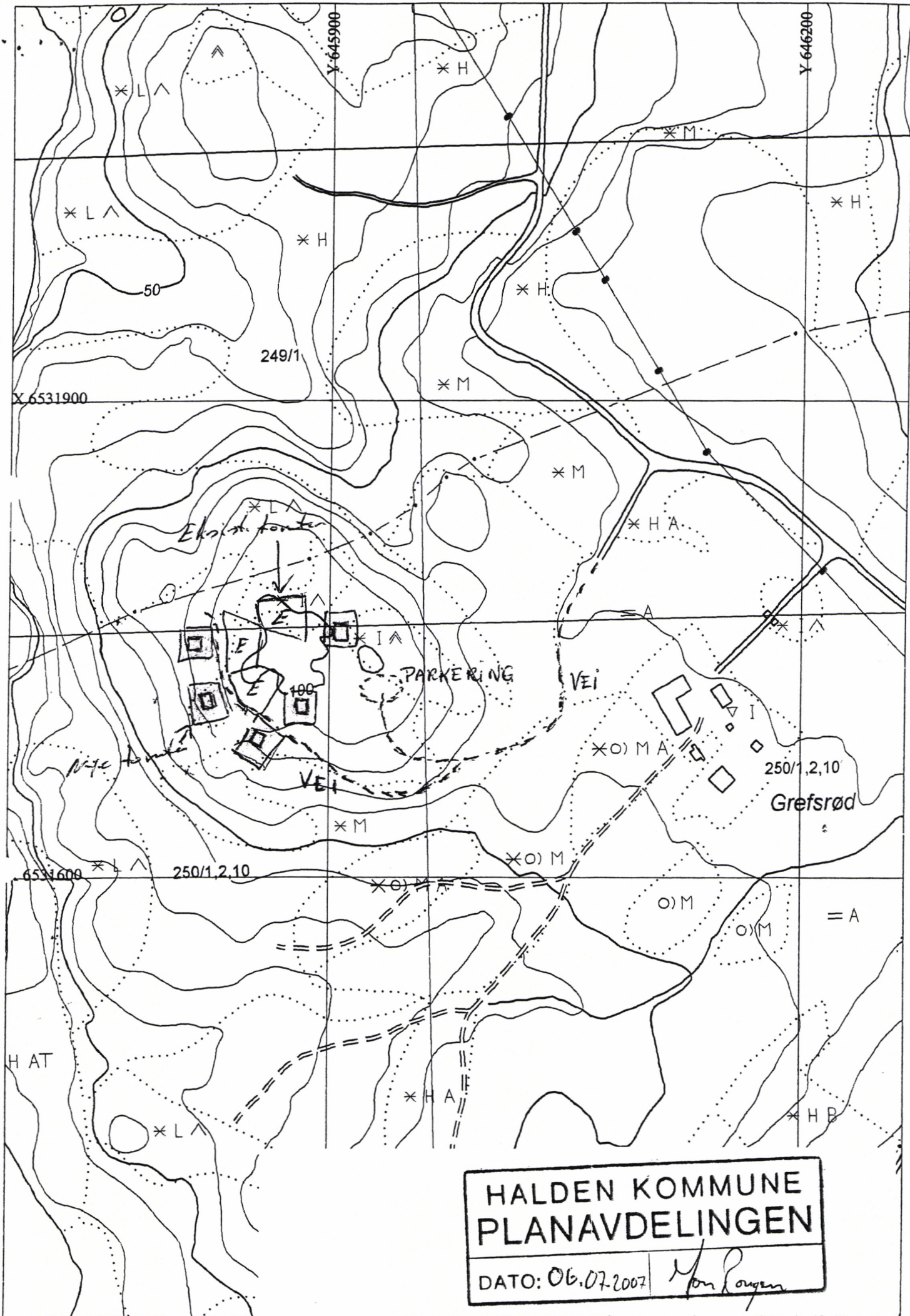
Jon Rongen

Arealplanlegger

Vedlegg: Søknadskart



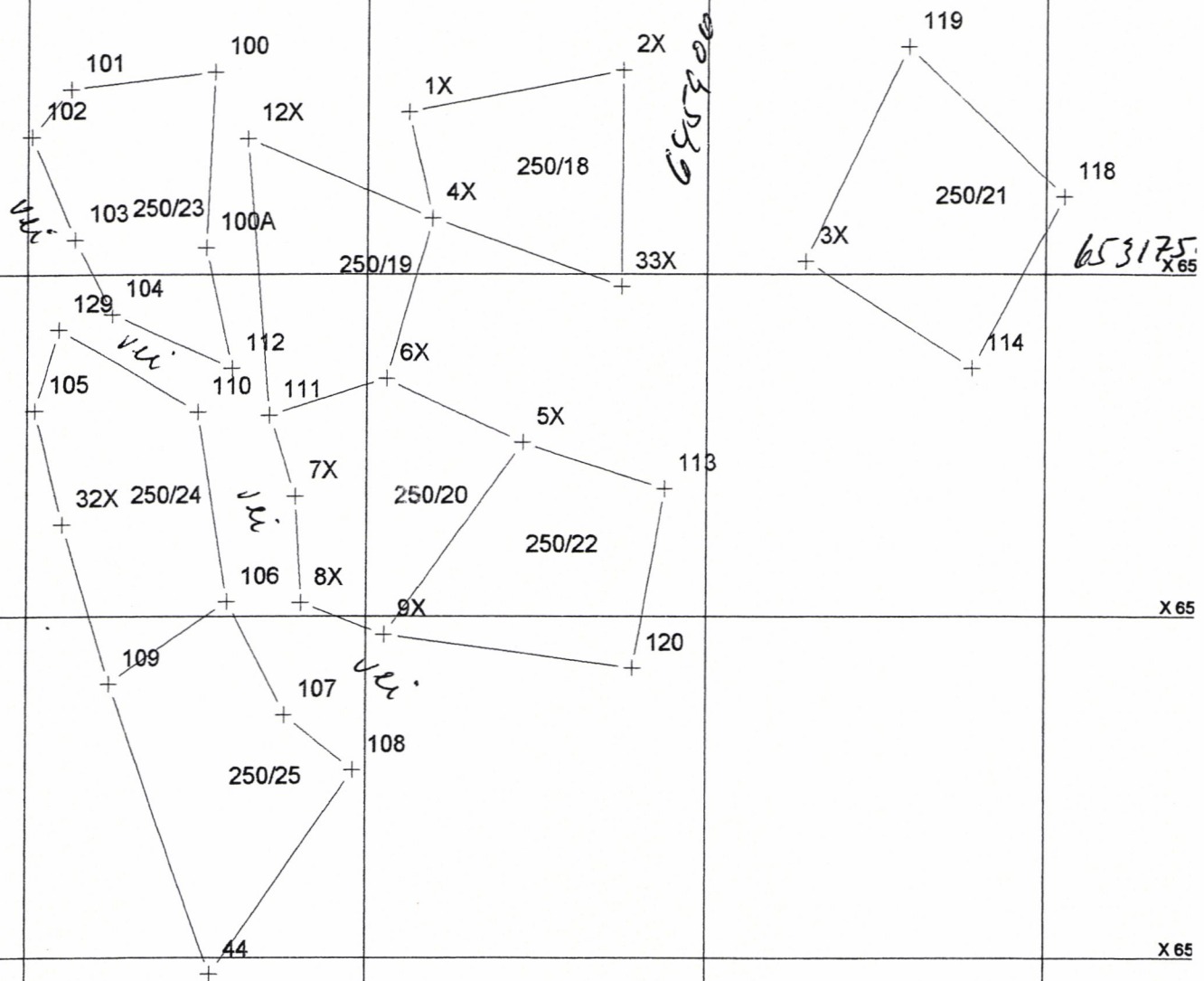
	<p>Signebøen situasjonskart 20.11.2012 Målestokk 1:1000</p>
---	---



**HALDEN KOMMUNE
 PLANAVDELINGEN**
 DATO: 06.07.2007 *Jon Røysen*

M = 1:3000

S11X



M 1:1000