



AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

MØTEINNKALLING

Plan- og utviklingsutvalget innkalles til møte på **Rådhuset**

22.01.2015 kl. 19:00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

Erik Vitanza vil informere utvalget om kommuneplanarbeidet.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
1/15	OMRÅDEREGULERINGSPLAN - STRØMSFOSS.
2/15	DISPENSASJON FRA REULERINGSPLANEN FOR KIRKENG
3/15	FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR 70 BNR 42 NÆS I VESTFJELLA
4/15	SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOM - DEL AV EIENDOMMEN NÆS VESTFJELLA GNR 70 BNR 42

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

Aremark, 15.01.2015

Jacob Natvig Skolleborg
(sign.)

Delegerte vedtak

Dato: 22.01.2015 Utvalg: PUV Plan og utviklingsutvalget

- 14/346 07.11.2014 DS 54/14 VPMT//KOB NAVN Vei
André Hanssætre
TILLATELSE TIL OMBYGGING AV LANDBRUKSVEI KLASSE 4 OG 7,
SAMT MASSEUTTAK
- 14/426 11.11.2014 DS 55/14 VPMT//FLI GNR 60/1/2
Frode Kampenes
TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG PÅ FRITIDSBOLIG. GNR 60
BNR 1 FNR 2 - TANGENÅSEN HYTTEFELT
- 14/444 11.11.2014 DS 56/14 VPMT//FLI GNR 57/1/88
JI Bygg AS
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG. GNR 57 BNR 1 FNR 88.
SKODSBERGÅSEN HYTTEFELT
- 14/394 25.11.2014 DS 57/14 VPMT//FLI GNR 32/9
Advokat Trond Lexerød
TILLATELSE TIL DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING
GNR 32 BNR 9 MO HYTTEFELT - UTVIDELSE AV TOMT GNR 32 BNR 22.
- 14/451 25.11.2014 DS 58/14 VPMT//FLI GNR 32/9
Advokat Trond Lexerød
TILLATELSE FOR DELING OG OPPMÅLINGSFORRETNING FOR
OPPRETTING AV GRUNNEIENDOM FRA FESTE GNR 32 BNR 9 FNR 2.
GNR 32 BNR 9 - MO
- 14/303 02.12.2014 DS 59/14 VPMT//KOB NAVN Vei
Dag Peterson
SØKNAD OM Å FLYTTE UTAKSOMRÅDE FOR KNUST FJELL
- 14/470 09.12.2014 DS 60/14 VPMT//FLI GNR 20/2
Nils Anders Kollerød
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE/REDSKAPSBOD VED
VÅNINGSHUS. GNR 20 BNR 2 - FLADLANDSTEIGEN
- 14/476 09.12.2014 DS 61/14 VPMT//FLI GNR 53/9
Aremark kommune
FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR 53 BNR 9 FOR 3
INDUSTRITOMTER PÅ SOMMERO, NR 12, 13 OG 14.

Delegerte vedtak

Dato: 22.01.2015 Utvalg: PUV Plan og utviklingsutvalget

- | | | | | |
|--------|--|----------|-----------|--------------|
| 14/285 | 11.12.2014 | DS 62/14 | VPMT//ACJ | GNR 18/42 |
| | Åge Sandtorp
FRITAK FRA KOMMNALE AVGIFTER | | | |
| 14/480 | 16.12.2014 | DS 63/14 | VPMT//FLI | GNR 18/1/16 |
| | Jan Tore Skofterud
TILLATELSE TIL UTLEGGING AV KOLLEKTORSLANGE GNR 18 BNR 1
FNR 16 - GLADHEIM | | | |
| 14/475 | 19.12.2014 | DS 64/14 | VPMT//FLI | GNR 23/81 |
| | Pöyry Norway AS
TILLATELSE TIL TILTAK - REHABILITERING/SANNERING AV VA-
LEDNINGER I LILLEBYFELTET. | | | |
| 14/486 | 19.12.2014 | DS 65/14 | VPMT//FLI | GNR 23/67/15 |
| | Aremark kommune
SØKNAD OM FRADELING FRA FESTETOMT TIL GRUNNEIENDOM GNR
23 BNR 67 - FOSBYÅSEN | | | |

REFERERES 22.01.2015

- Vegtrafikkulykker i Østfold 1. – 3. kv. 2014

OMRÅDEREGULERINGSPLAN - STRØMSFOSS.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	10/312	/L12/

Sektor: RÅDMANN**Saksbehandler:** STK

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
1/15	Plan- og utviklingsutvalget	22.01.2015
/	Kommunestyret	

Innstilling:

Områdereguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Strømsfoss egengodkjennes i henhold til Pbl. §12-12, jfr. §12-2 Områderegulering.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse av områderegulering av Strømsfoss – datert 3.12.2014.
- Reguleringsbestemmelser for Strømsfossområdet – datert 3.12.2014.
- Plankart – datert 3.12.2014.
- Notat - Gjennomgang av innkomne uttalelser – datert 3.12.2014.
- Kopi av mottatte uttalelser etter 1. gangs offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Det forberedende arbeidet med varsel om oppstart av planarbeidet ble iverksatt i mai 2010. Aremark kommunestyre vedtok planprogram for reguleringsarbeidet 04.05.2011, sak 5/11.

Vedtatt planprogram ble kunngjort 18.05.2011, og høringsinstansene ble tilskrevet. Kommunestyret vedtok i møte 08.12.2011, sak 71/11 å iverksette områderegulering i Strømsfoss basert på innholdet i planprogram for Strømsfoss.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Plan og utviklingsutvalget 19. desember 2013, sak 36/13.

Vurdering:

Rådmannen viser til foranstående orientering om planprosessen og de vedlagte plandokumentene.

Det vises spesielt til notatet med arkitekt Erlend Kristiansens gjennomgang av de innkomne uttalelsene. Merknadene og tilråinger fra Fylkesmannen i Østfold, Østfold fylkeskommune og private interessenter er i hovedsak hensyntatt og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene inneholder bestemmelser som både ivaretar bygningsmiljøet i området ved slusene og gir utfyllende bestemmelser og rekkefølgebestemmelser om tiltak og aktivitet i området for øvrig samt Ana boligområde. Det legges til rette for en utvidelse av

boligområdet med frittliggende og konsentrert bebyggelse etter råd fra Østfold fylkeskommune.

Statens Vegvesen har i brev av 14.8.14 trukket sin innsigelse på bakgrunn av befarings og møte 11.6.14 forutsatt at formålet gatetun endres til vegformål på fylkesveg 124. Vegvesenet ønsker at farten i området settes ned til 30 km/t gjennom Strømsfoss, og at det etableres fartsdumper i området. Det tilligger Statens vegvesen å fatte endelig vedtak om dette etter forutgående høringsrunde til politiet, Østfold fylkeskommune og Aremark kommune. Tiltaket kan gjennomføres i 2015 under forutsetning av positive tilbakemeldinger under høringen.

Fylkeskonservatoren har i epost datert 16. oktober d.å. uttalt at det ikke ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner under den arkeologiske registreringen i forbindelse med reguleringsplanen. Det ble gjort oppmerksom på at dersom det under arbeidet med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, for eksempel i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren skal varsles.

Når et forslag til en reguleringsplan er ferdigbehandlet etter offentlig ettersyn og innhentede uttalelser fra regionale og statlige myndigheter skal planen i henhold til Pbl. §12-12 legges fram for kommunestyret til godkjenning.

Som nevnt ovenfor er merknader innkommet i forbindelse med høringen av planen hensyntatt og innarbeidet i plandokumenter og reguleringsbestemmelser. Rådmannen foreslår således at områdereguleringsplanen for Strømsfoss egengodkjennes.



Aremark kommune

PLANBESKRIVELSE

for

OMRÅDEREGULERING STRØMSFOSS



Beskrivelse datert:	05.10.2012
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	03.12.2014
Dato for kommunestyrets vedtak:	XX.XX.XXXX

INNHOOLD

1	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	3
1.1	Oppstart av reguleringsarbeidene	3
1.2	Forhistorie og idéutvikling	3
2	PLANOMRÅDET	6
3	EIENDOMSFORHOLD	7
4	PLANSTATUS I OMRÅDET	10
4.1	Overordnede planer	10
4.2	Reguleringsstatus	12
5	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	13
5.1	Kulturminner og vernehensyn	13
5.2	Friluftsliv og naturområder	14
5.3	Biologisk mangfold	14
5.4	Erosjonsrisiko	15
5.5	Flomfare	16
5.6	Bonitet	16
5.7	Energi	17
5.8	Vannkvalitet	18
5.9	Radonforekomst	18
5.10	Skredfare	18
5.11	Forurenset grunn	18
5.12	Geologi	19
5.13	Trafikk, fremkommelighet og trafiksikkerhet	20
5.14	Støy	22
6	MEDVIRKNING OG SAMORDNING	22
6.1	Forhåndsvarsling	22
6.2	Innkommne uttalelser til kunngjøring og planprogram	22
6.3	Møte og befaring med fylkesmyndighetene	26
6.4	Informasjonsmøte	26
6.5	Øvrige innspill	26
6.6	Barns medvirkning	27
7	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	28
7.1	Sluseområdet Stømsfoss	28
7.2	Planområde med arealbruk	30
7.3	Overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser	31
7.4	Bebyggelsen	31
7.5	Veisystem og parkering	35
7.6	Universell utforming	35
7.7	Støy	35
8	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER (RPR)	35
8.1	RPR for samordnet areal- og transportplanlegging	35
8.2	RPR for barn og unges oppvekstvilkår	35
8.3	RPR for verna vassdrag	36
9	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	36
10	GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV	36

1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN

1.1 *Oppstart av reguleringsarbeidene*

Planen er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS, på oppdrag fra Aremark kommune. Regulerings-saken for Strømsfoss inngår i kommunens planstrategi som prioritert planoppgave i perioden.

Formålet med omreguleringen er å tilrettelegge ytterligere for rekreasjon og turistnæring i Strømsfossområdet, ved å utnytte de attraksjoner som allerede er på stedet, og utvikle disse videre.

Arbeidene startet etter gammel plan- og bygningslov, og på NGO3 kartverk. I løpet av prosessen ble det innført ny plan- og bygningslov, og EUREF89 kartverk. Planen er utført på nytt kartverk, samt i henhold til ny plan- og bygningslov.

Foreberedende arbeider for prosess og gjennomføring av reguleringsarbeidet ble startet i mai 2010, og kommunen varslet oppstart av planarbeidene og høring av forslag til planprogram 21.juli 2010. Aremark kommunestyre vedtok planprogram for regulerings-saken 04.05.2011, som sak 5/11. Vedtatt planprogram ble kunngjort 18.05.2011, og høringsinstansene varslet med brev av 12.05.2011.

I arbeidet med planprogram, samt høring og vedtak av dette, er det konkludert med at omreguleringen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Kommunen hadde forut for dette samarbeidet med grunneier Alf Ulven, som hadde lansert ulike turist- og fritidsbaserte prosjekter på Strømsfoss.

Mai 2011 vurderte Alf Ulven å igangsette detaljregulering for "Gråstasstunet" på Strømsfoss. Oktober 2011 ble det avholdt samordningsmøte mellom Ulven og kommunen, og det ble avtalt å kjøre en samordning av planarbeidene. SG Arkitekter utarbeidet konseptskisser for hotell og Gråstasstunet, som skulle legges til grunn for kommunens omregulering.

Alf Ulven har senere gitt kommunen beskjed om at han stanser videre arbeider med disse prosjektene, senest i sin høringsuttalelse av 25.03.2014. Kommunen har allikevel valgt å kjøre reguleringsprosessen for Strømsfoss videre og ferdigstille planen.

Kommunestyret vedtok iverksetting av planarbeidene – i tråd med vedtatt planprogram – i møte 08.12.2011, som sak 71/11.

Kommunen kunngjorde også dette vedtaket i februar 2012, både med brev, på nettsiden og med avisannonse.

1.2 *Forhistorie og idéutvikling*

Aremark kommune og grunneier Alf Ulven har tidligere lansert et program for utvikling av det gamle tettstedet til en turistdestinasjon basert på stedets naturlige og kulturelle forutsetninger.

Tiltakene er allerede delvis igangsatt ved etablering av dampskipskaien med parkeringsplass og servicehus og ved opprusting av D/S Turisten, M/S Strømsfoss og slepebåten Thor, som ligger fortøyet ved kaien.

Det ble i 2008 avholdt en arkitektkonkurranse (BFS ARK.AS og KRITT arkitekter as). Kanaltangen er også utviklet som et attraksjonsområde, hvor det har vært oppført utendørs skuespill: Stubbefolket.

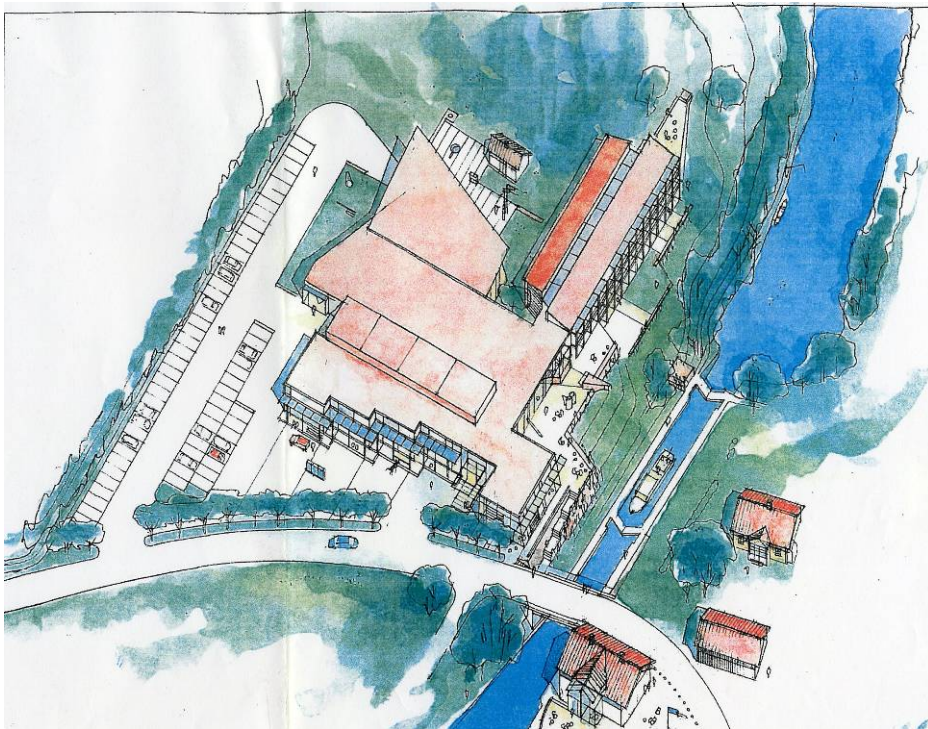
Hovedformålet med å igangsette omreguleringen var å oppdatere gjeldende plan som nå er over 10 år gammel i forhold til de nyeste tiltakene som har skjedd på Strømsfoss, samt å tilrettelegge for videreutvikling av dette satsningsområdet for kommunen.

Forprosjektet hadde som mål å videreutvikle miljøet i de tre soner som utgjør Strømsfoss:

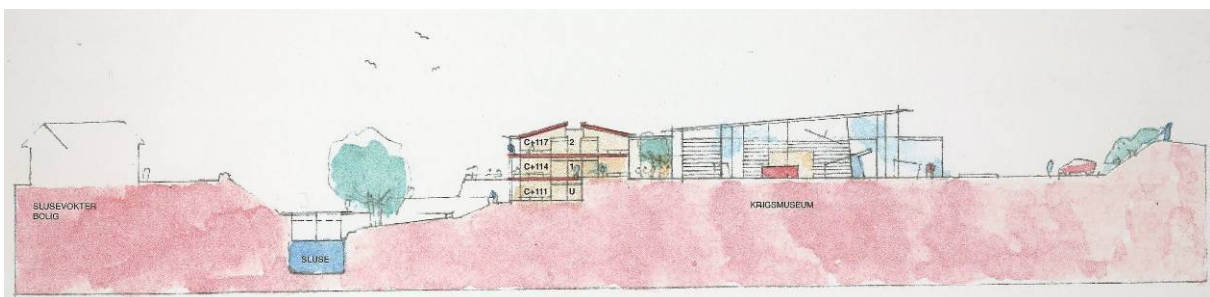
- Fossen med Mølla (kunstutstillinger og demonstrasjonsdrift av den gamle mølla), Kraftstasjonen og Møllerens hus (husfild/ brukskunst og kafé)
- Tangen med friluftsområde, slusevokterbolig, friluftsscene/ -teater
- Kanalen med sluse, landhandleri/forretning og turistanlegg/hotell og museum/tørredokk for D/S Turisten

De tre sonen har glidende overganger og er knyttet sammen av broene over vassdraget, slik at de samlet fremstår som en helhet, som et sted.

Nedenstående illustrasjoner er hentet fra disse idékonseptene.



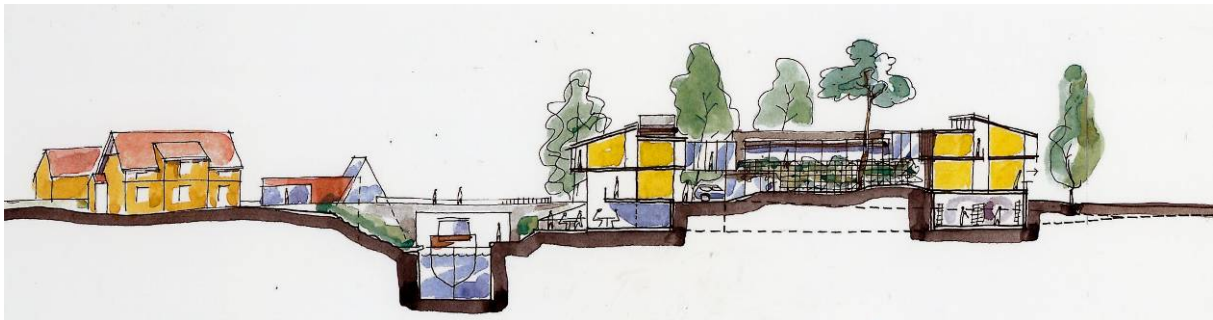
Idéskisse, perspektiv, BFS ARK.AS



Idéskisse, snitt, BFS ARK.AS



Idéskisse, perspektiv, KRITT arkitekter as



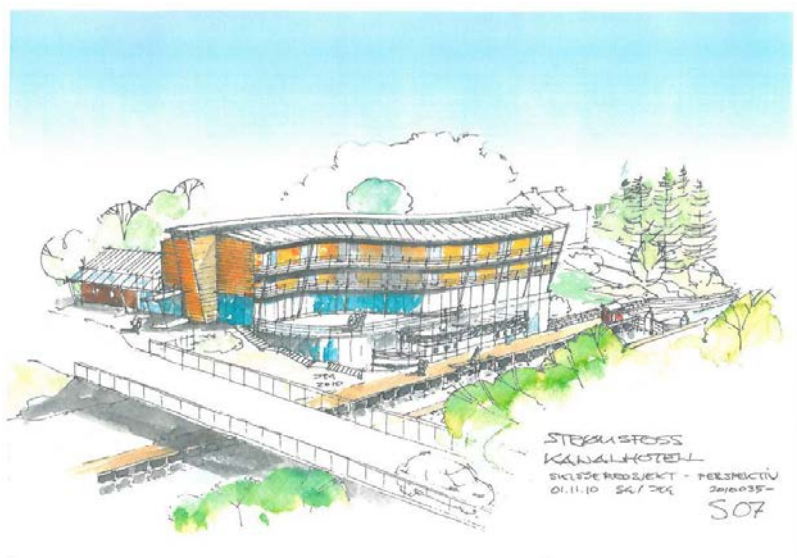
Idéskisse, snitt, KRITT arkitekter as

Idéskisse for Strømsfoss Kanalhotell

Et slusehotell vil kunne bidra til å "sette Strømsfoss på kartet" og øke aktiviteten i sentrum samtidig som det er vinterhjem for D/S "Turisten".

Plasseringen ved siden av den eksisterende slusen er dramatisk, og vil kunne øke attraktiviteten av det eksisterende sluseanlegget og sørge for et hotellopphold utenom det vanlige for gjestene.

Tegning: SG Arkitekter



”Turisten” kan senhøstes bukses inn i en ny sluse noen meter fra den eksisterende, heves opp til øvre eksisterende slusenivå og plasseres på tverrgående stålbjelker. Deretter kan vannet tømmes, og båten ligger i tørrdokk over vinteren. Det er helt sentralt med glassvegg mot sluse og veibro slik at båten er godt synlig for publikum. Båten vil kunne lyssettes og stråle i mørke vinternetter – et helt spesielt syn!

Også ytterligere idéer om attraksjoner og tiltak har vært vurdert under planprosessen. Det vært arbeidet med tanker om å etablere ”Gråtass-tunet” (Barne-TV-serie om en grå traktor) som et lite småbruk, åpent for allmennheten i området på nordsiden av Fv-124 i tilknytning til kaiområdet med parkering, men dette prosjektet er nå ikke lenger aktuelt.

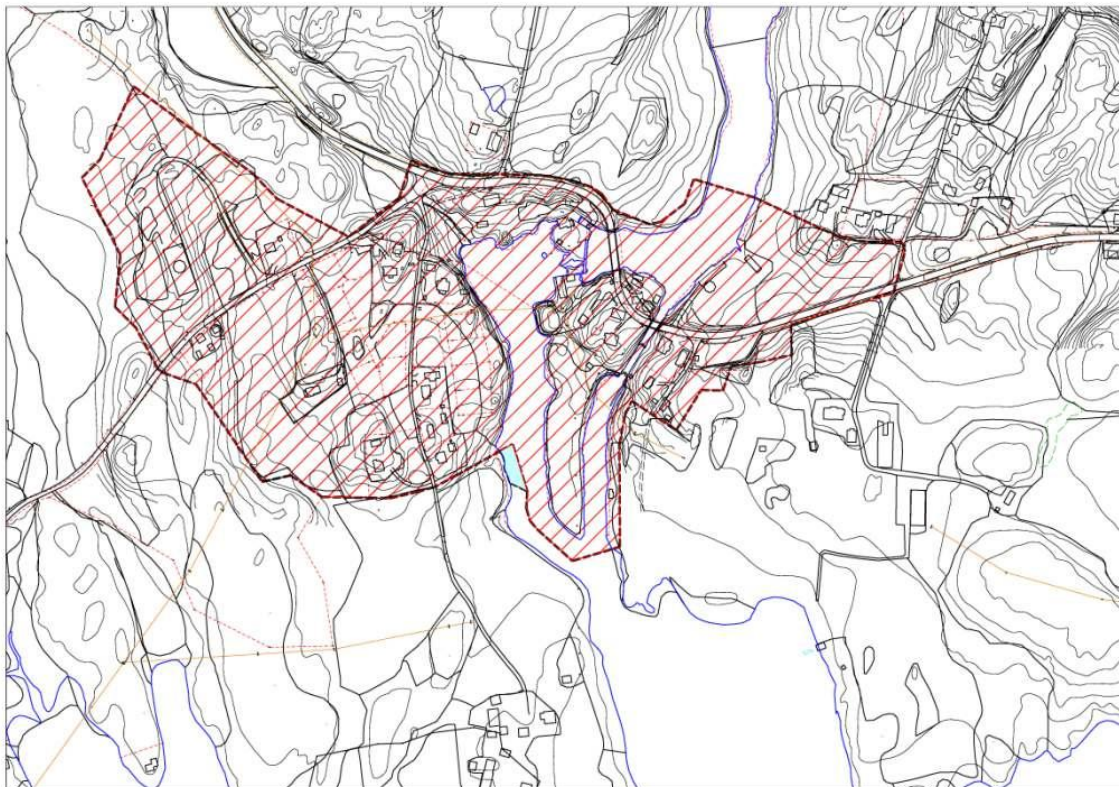
Plangrunnlag

Kommunen har ved disse ovenstående konseptskissene fra 3 ulike arkitektfirma fått et godt grunnlag for å vurdere mulighetene på Strømsfoss, selv om det pr dato ikke er fattet noen konkrete beslutninger om utbygging.

Fylkeskonservatoren har i møte og brev signalisert at et hotellbygg på Strømsfoss må få en god tilpasning til det antikvariske miljøet. Fylkeskonservatoren fremhever at ny bebyggelse må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en god måte, både i byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Fylkeskonservatoren har ikke gitt sin tilslutning til skisseprosjektene/ illustrasjonene.

Illustrasjonene er ikke på noen måte bindende for reguleringsplanen, og det er isteden lagt inn kvalitative krav i reguleringsbestemmelsene. Det er også krav om at et konkret byggeprosjekt må forelegges fylkeskonservatoren til vurdering og uttalelse.

2 PLANOMRÅDET



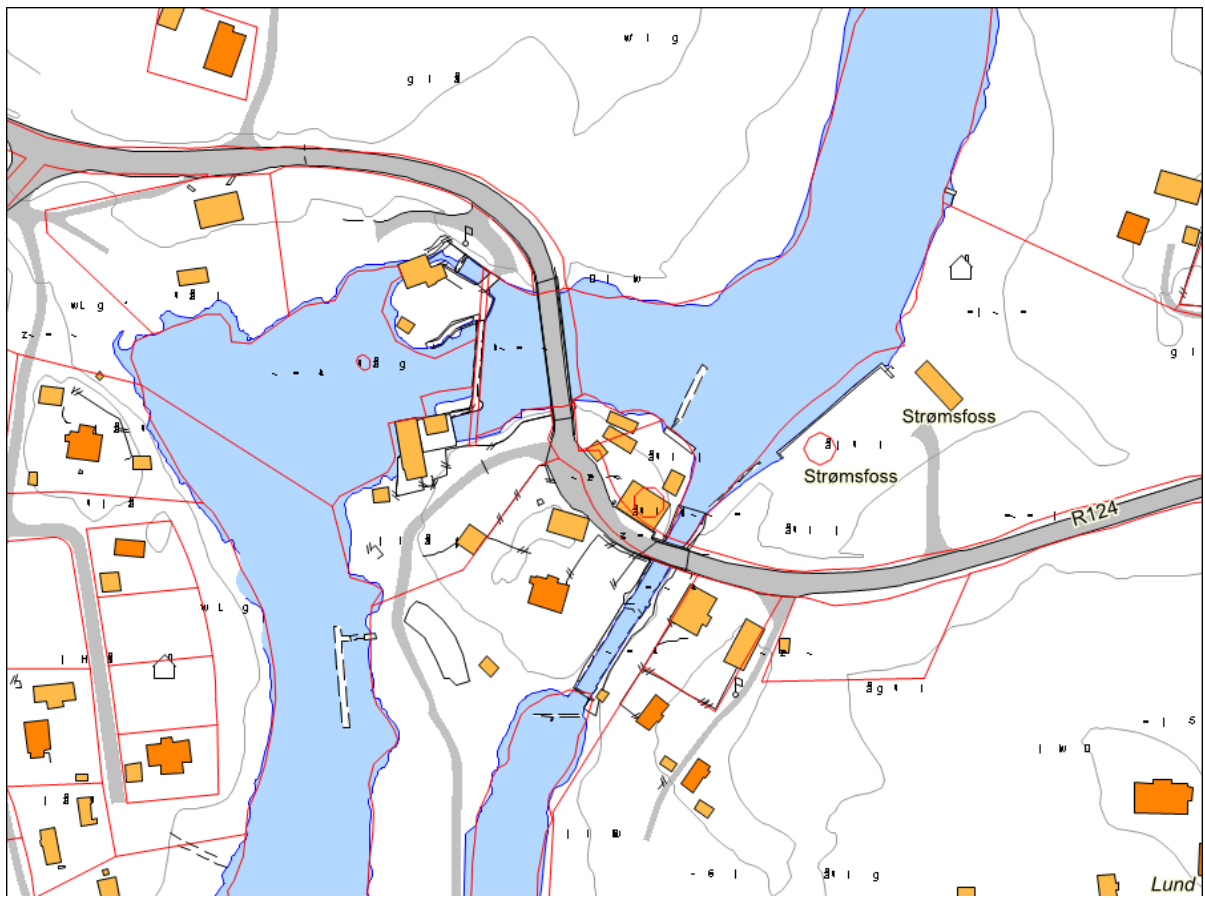
Planområdet er omtrent identisk med gjeldende regulering for Strømsfoss. Unntaket er en liten utvidelse av sjøområde (lyseblått) for småbåtbrytte i tilknytning til boligfeltet på Ana, samt en mindre sydlig utvidelse av hotell-tomta.

3 EIENDOMSFORHOLD

Område	Gnr/ bnr	Eier
Fylkesveg 124		Østfold fylkeskommune/ Statens vegvesen
Fylkesveg 861		Østfold fylkeskommune/ Statens vegvesen
Adkomstveg AV2		Aremark kommune
Jordbruksområder J1-2, Lund	5/1	Alf Ulven
Hotell H1	5/8 5/1	Thor Arid og Mona Holth Alf Ulven
Parkering P5	5/14	Alf Ulven
Fornøyelsespark FP1, parkering P1-4, Fritid/ turistformål FT1-2, adkomstveg AV1, grønnstruktur G1-10	5/1	Alf Ulven
Kai K1	5/13	Alf Ulven
Vannområde ved kai SH1		Haldenvassdraget Kanalselskap AS
Gatetun GT1		Østfold fylkeskommune/ Statens vegvesen, Aremark kommune, Haldenvassdraget Kanalselskap AS
Slusen S1-4	5/3	Haldenvassdraget Kanalselskap AS
Småbåtbygge SH2		Haldenvassdraget Kanalselskap AS
Landhandel B/F/K1	5/2 5/3 5/3/1	Aremark kommune Haldenvassdraget Kanalselskap AS Fester av 5/3/1: Arne Holth
Slusemestergården B/F/K2	5/3	Haldenvassdraget Kanalselskap AS
Toalett-/ dusjhus ST1	5/2	Aremark kommune
Gangveger Kanaltangen GV1-2	5/2	Aremark kommune
Kanaltangen FFT1	5/3	Haldenvassdraget Kanalselskap AS
Naturområde N7	5/1	Alf Ulven
Gjestebyggen SH3		Haldenvassdraget Kanalselskap AS
Kraftstasjonen E3	5/2	Aremark kommune
Strømsfossen EV1-2		
Naturområde N8		
Mølla FL1	71/2	Aremark kommune
Møllerens Hus F/B1	71/12	Aremark kommune, Fester Anne Sande
Parkering og slipp P6-7	71/12	Aremark kommune, Fester Anne Sande
Grønnstruktur G12	71/12	Aremark kommune, Fester Anne Sande
Adkomstveg Ana AV3	70/3 71/1	Alf Ulven John Einar Sande

Adkomstveg AV4	70/28	Alf Ulven, Fester: Arne Holth
Naturområder N1 og N2	70/1 70/3	John Einar Sande Alf Ulven
B1	70/17	Gerd Åse Strøm
B2	70/14	Jørn Oddvar Espelund
Lekeklass L1	70/3	Alf Ulven
T1 (justert tomtegrenser)	70/34	Jan Helge Lervik
Trafo E1	70/3	Alf Ulven
Pumpestasjon/ Vann- og avløpsanlegg VA1	70/3	Alf Ulven
T2 (justert tomtegrenser)	70/31	Alf Ulven
T3	70/32	Alf Ulven
T4-5 (slått sammen)	70/33, 34	Jan Helge Lervik
T6 (justert tomtegrenser)	70/35	Alf Ulven
T7 (justert tomtegrenser)	70/36	Alf Ulven
KS3 Vertikaldelt tomannsbolig (T8)	70/37	Ole Henrik Lagerholt
T9	70/38	Steinar Myhre
T10-11 (slått sammen)	70/39, 40	Gretha Evelyn Buraas, Kari Anne Varner
T12	70/41	Thorbjørn Helgesen
B3	70/20	Marit Lindis Murtnes
B4	70/21	Hans Petter Dammen Karl Arthur Dammen
B5	70/18	Terje Hans Kristoffersen Britt Guro Aamodt Larsen Karin Evy Lie
B6	70/23	Jan Erik Winås
B7	70/26	Marit Lindis Murtnes
Småbåthavn SH4		
Friområde F2	70/3	Alf Ulven
Friområde F1 og F3	70/3	Alf Ulven
Naturområder N3 og N4	70/3	Alf Ulven
B8 (justert tomtegrenser)	70/19	Inger Lise T. Bøen Espen Andre Holth
FS1-8	70/3	Alf Ulven
Lekeklass L2	70/3	Alf Ulven
B9	70/24 70/6 70/6,1	Div.arvinger Tor Øvergård Usikre eiendomsgrenser
B10	70/16	Arne Håkon Kvisler
FS9-14	70/28	Alf Ulven, Fester: Arne Holth
Lekeklass L3	70/28	Alf Ulven, Fester: Arne Holth
Lager/ næring N/L1-3	70/28	Alf Ulven, Fester: Arne Holth
Vegetasjonsskjerm VS1-2	70/28	Alf Ulven, Fester: Arne Holth
Trafo E2	70/28	Alf Ulven, Fester: Arne Holth
Naturområde N5	70/28	Alf Ulven, Fester: Arne

		Holth
Naturområde N6	71/1	John Einar Sande
	70/30	Alf Ulven



4 PLANSTATUS I OMRÅDET

4.1 Overordnede planer

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til offentlige og allmenntilgjengelige formål, næringsvirksomhet, boligområder, friområder og LNF-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse.



Utsnitt fra gjeldende arealdel av kommuneplan for Aremark.

IDRETT- OG FRILUFTSPLAN, Handlingsprogram 2010-2013

(Vedtatt av kommunestyret sak 39/09 10.12.09)

Strømsfoss og Bøensætre er to satsningsområder i Aremark. Både for Strømsfoss og Bøensætre er det aktuelt med tilretteleggingstiltak som fremmer friluftslivet. Områdene er likevel holdt utenfor handlingsprogrammet fordi begge disse kulturlandskapsområdene står i en særstilling i kommunen og krever spesiell oppmerksomhet.

FYLKESPLANEN

Reguleringen er ikke i strid med fylkesplanen, og inngår også som en viktig brikke i Regionalpark Haldenkanalen.

Utdrag fra datagrunnlaget til fylkesplanens arealstrategi:

21. Strømsfoss

Mølle, kraftverk og sluse. En av landets få hellekister (utgravd 2000) ligger i nærheten, på Søndre Fange. Det store antall slike fornminner på andre siden av riksgrensen, hvor det er gjort mer systematiske undersøkelser, tyder på potensiale for flere funn i området.



Strømsfoss med sine sluser, damanlegg, kraftstasjon og mølle utgjør et kulturmiljø i nordenden av Aremarksjøen. (foto: Lars Ole Klavestad).

18. Strømsfoss Aremark

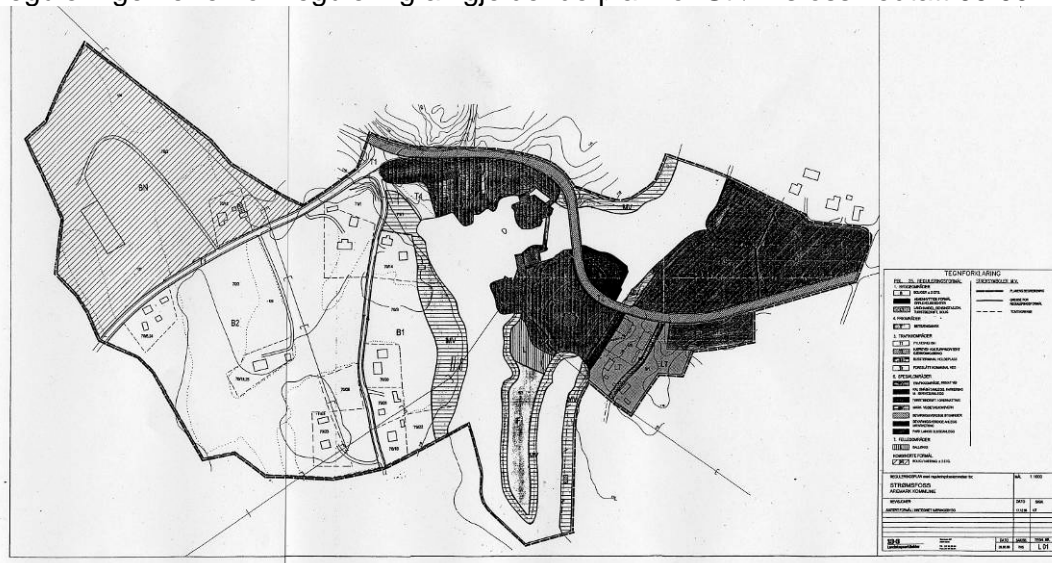
Tre kjerneområder. Frodig og variert jordbrukslandskap med hagemark, store eiketrær, buktende elveløp, sund, øyer, vegetasjons- og våtmarksbremmer. Historisk slusemiljø med tilhørende bygninger, hage, butikk, kraftverk (museum), mølle (galleri), brygge og friluftsområde.

Trusler: veiutvidelse/sanering, uheldig endring av bygningsmiljø, fjerning av karakteristisk trevegetasjon og naturstruktur langs vannet.

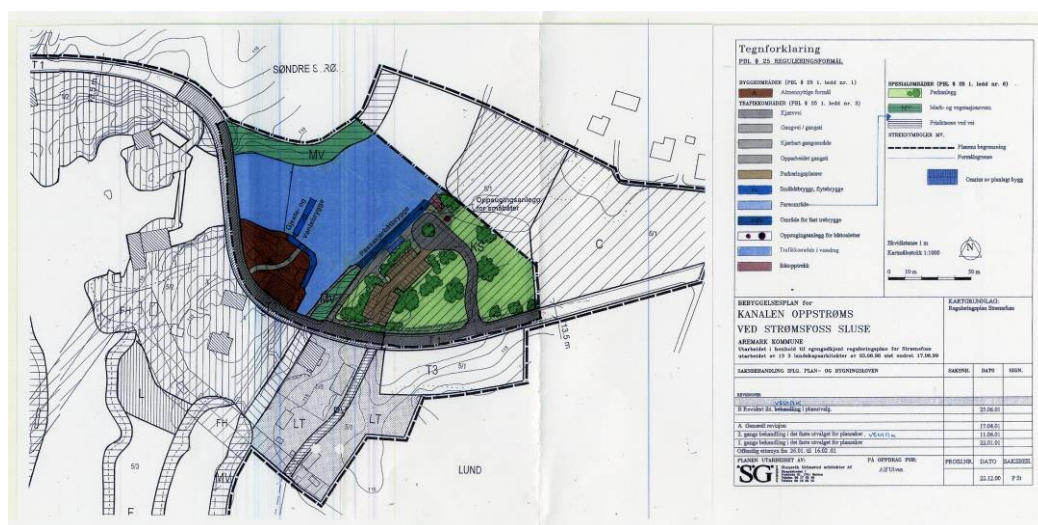
Trusler og hensyn ved eventuell utbygging	
Byggepress	✓ Lite byggepress/fortsatt landbruk
	Stort byggepress/krav til vern og landskapstilpasning
	✓ Tåler noe utbygging forutsatt at det tas strenge landskapshensyn (form, farge, materialbruk, belysning, vegetasjon, terreng)
Tålegrense	✓ Kun i form av fortetning/fornyelse innenfor bebygde områder
	Kun småhusbebyggelse, ikke større næringsbygg, blokker, høyhus
Landskapskrav	Må tilpasses og integreres i eksisterende tunbebyggelse
	Eventuelt næringsområde må skjermes og integreres i landskapsbildet uten dominerende visuelle uttrykk
	Støre bygg/inngrep kun i mindre, lukkede landskapsrom visuelt skjermet mot åpne jorder
	✓ Strenge krav til estetikk
	Annet

4.2 Reguleringsstatus

Reguleringen er en omregulering av gjeldende plan for Strømsfoss vedtatt 09.09.1999.



I området er det også utarbeidet en bebyggelsesplan: Kanaltangen oppstrøms ved Strømsfoss sluse, vedtatt 25.06.2001.



Disse planene vil bli opphevet som følge av ny samlet plan, når denne vedtas av kommunestyret.

Det som er aktuelt å videreføre fra de to gamle planene er lagt inn i ny plan, med de nødvendige tilpasninger i forhold til nytt lovverk.

Planen er også oppdatert i forhold til boligfeltet på Ana (under utvikling/ utbygging).

5 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

5.1 Kulturminner og vernehensyn

Haldenvassdraget inngår i vernede vassdrag. Haldenkanalen (herunder Strømsfoss) er et kulturminne av nasjonal betydning.

Fylkeskonservatoren/ Fylkesmannen har registrert Strømsfoss som både regionalt verdifullt kulturmiljø og regionalt viktig landskap i kartvedleggene til fylkesplanen, samt Kulturminneplan for Østfold 2010-22.

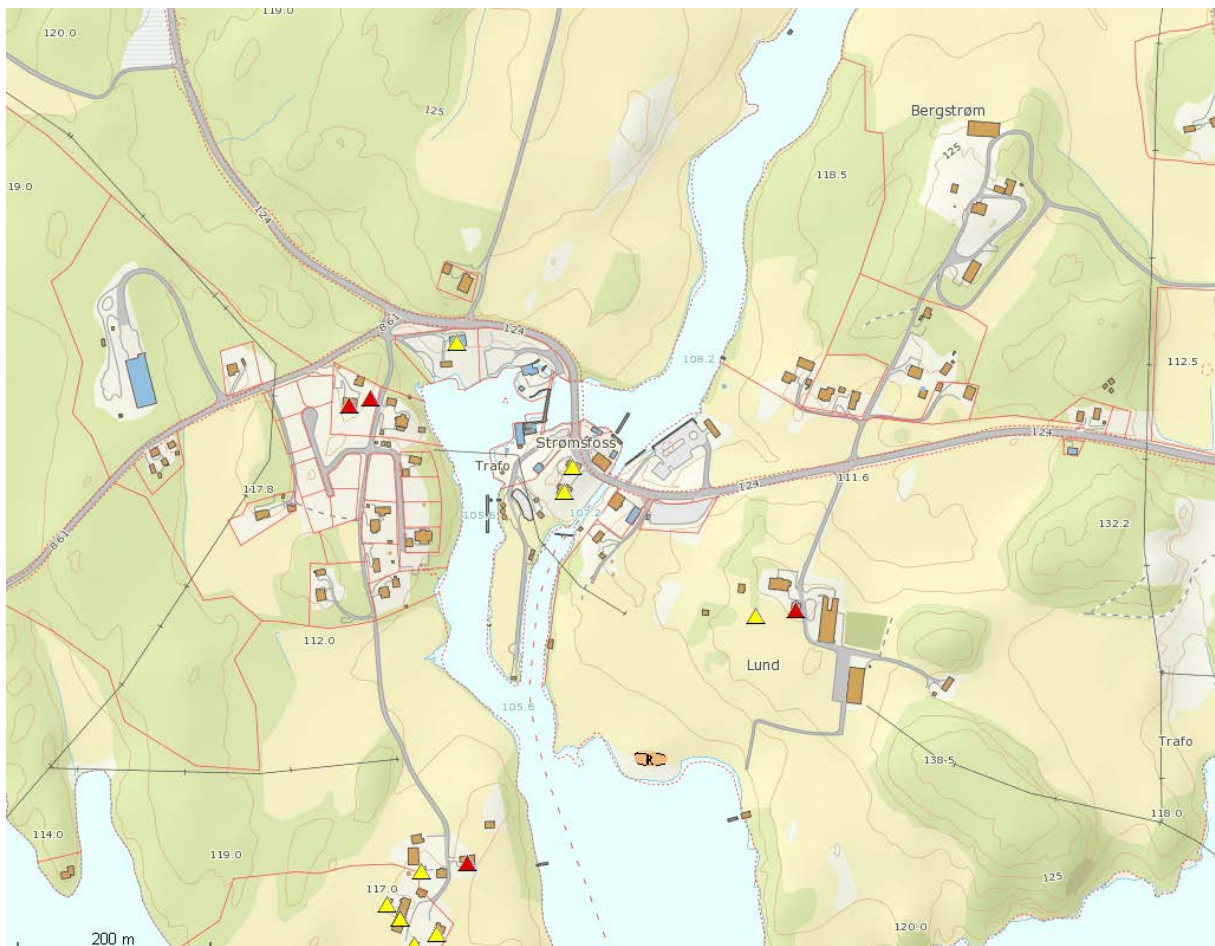
(I Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Arealis er imidlertid Strømsfoss ikke registrert som nasjonalt eller regionalt viktig kulturlandskap.)

Bebyggelsen i kurvene på begge sider av fylkesvei 124 i området den krysser vassdraget og kanalen utgjør miljøet.

Slusene, Mølla, kraftstasjonen, landhandleriet, Møllerenes hus og kai for de historiske båtene i vassdraget er viktige punkt i det lille stedet.

I gjeldende reguleringsplan er disse bygningene med omgivelser regulert til bevaring.

Møllerenes hus og slusemesterboligen m/ uthus er også SEFRAK-registrerte bygninger. Det er forøvrig ikke registrert fredede områder eller bygninger i området.



Det er markert et uvisst/ uavklart kulturminne (R på kartet) utenfor/ syd for planområdet.

Forholdet til bygningsvern og kulturminner må ivaretas ved innføring av nye elementer og bygninger på Strømsfoss. Det er lagt inn egne bestemmelser og hensynssoner i planen for å sikre dette.

5.2 Friluftsliv og naturområder

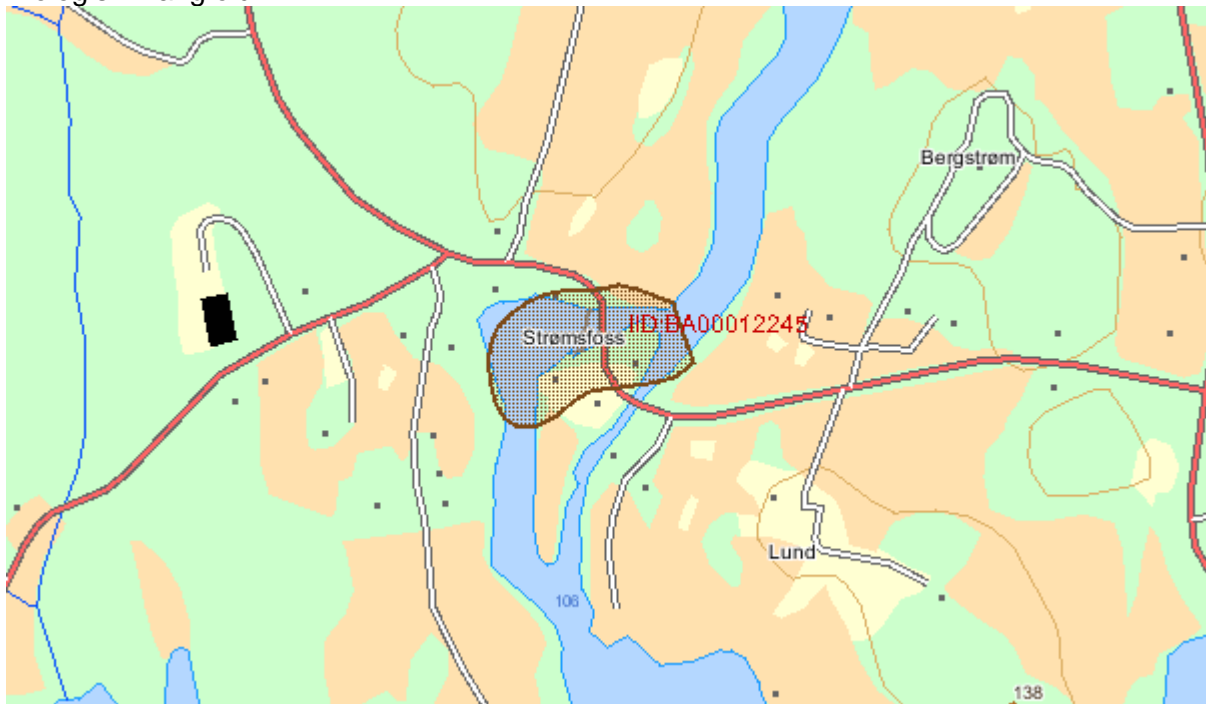
I Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning er det ikke registrert nasjonalpark, landskapsvernområde, naturreservat, artsfredning, vernede enkeltobjekter eller annen fredning på eller i nærheten av Strømsfoss. Det er heller ikke foreslåtte verneområder.

I basen er det heller ikke avsatt viktige nasjonale eller regionale naturtyper etter DNS håndbøker.

Reguleringen berører ikke statlige sikrede friluftslivområder eller naturområder uten inngrep. Hensikten med reguleringen er blant annet å bedre tilbudet for friluftsliv (Strømsfoss som knutepunkt for ferdsel både i vassdraget/ kanalen og naturområdene rundt). Reguleringen vil ikke få uheldig innvirkning på sårbare naturområder, og vil gjennom tilrettelegging bety en forbedring av mulighetene for rekreasjon og friluftsliv.

5.3 Biologisk mangfold

Data og kart er hentet fra Direktoratet for naturforvaltnings naturbase for dokumentasjon av Biologisk mangfold.



Artsforekomst skravert: Registrert i 1996 som rasteområde for sangsvane.

Ellers er det i Strømsfossen (ved brua) registrert makrellterne i 2007, fiskemåke i 2007 og 2009, og stær i 2009.

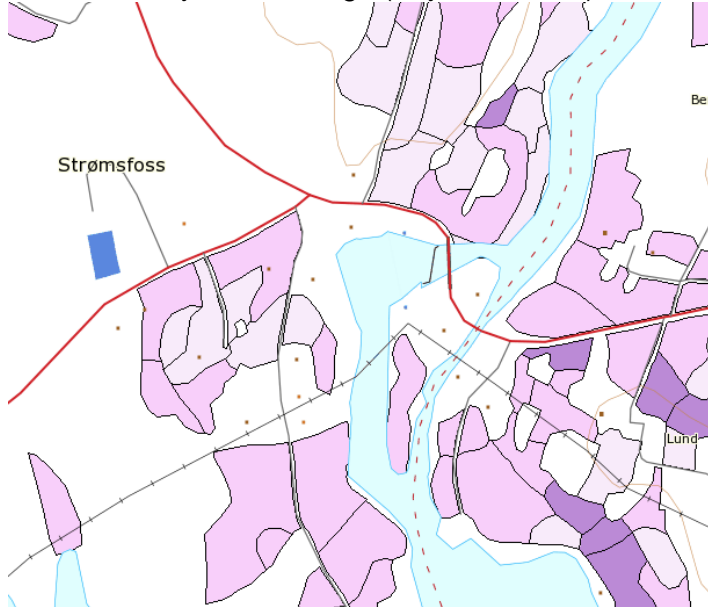
Bak/ syd for slusemesterboligen er det registrert: Makrellterne, sanglerke, strandsnipe, tårnseiler, stær, hettemåke og fiskemåke.

Området er vurdert i forhold til naturmangfoldloven med tilhørende forskrift om utvalgte naturtyper. Formålet med loven er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det atrsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig. Videre er målet at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder.

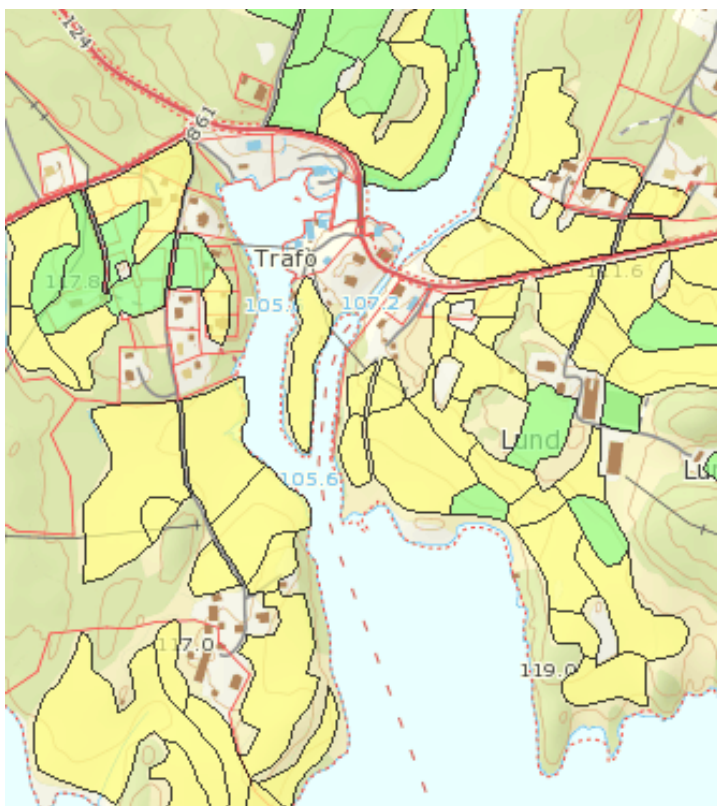
Omreguleringen forverrer/ endrer ikke betingelsene for det biologiske mangfoldet, og heller ikke utvalgte naturtyper etter forskriften (slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog, kalksjøer).

5.4 Erosjonsrisiko

Hentet fra Miljøstatus Norge (Miljøatlas KLIF).



Stor risiko er mørkest, middels er mellomfarget, og liten risiko er lysest. Det er ikke registrert svært stor erosjonsrisiko i området.



Tiltak: Grønt betyr ingen tiltak nødvendig, gult betyr redusert jordbearbeiding.

Det er ikke avsatt strenge soner (Redusert jordbearbeiding med avlingsreduksjon eller Permanent grasdekke anbefales)

Det er ikke planlagt tiltak i reguleringen som vil påvirke fare for erosjon i negativ retning.

5.5 Flomfare

Det er ikke registrert fare for flomrisiko, verken i 10-års eller 100-årsperspektiv. Vannstanden på Stømsfoss varierer, og stiger ved kraftig og langvarig nedbør, og i forhold til tappingen av vassdraget ved Brekke kraftstasjon (sluser).

Kraftstasjonen på Stømsfoss er relativt liten, og ved stor vannføring i vassdraget, går mye vann rett gjennom fossen. Det oppstår da kraftige virvler under fossen.

Plan for Strømsfoss introduserer ingen ny tiltak som vil påvirke flom og vannføring. Vassdraget og eksisterende regulering av fossen endres ikke som følge av de tiltak reguleringen åpner for.

5.6 Bonitet



Kartet er hentet fra Arealis - skog og landskap. Mørk gult er fulldyrket jord, og lysegult er overflatedyrket jord. Grønt er skog der høyest bonitet er mørkest, og lavest/ uproduktiv skog er lysest. På Kanaltangen og langs kanalen stemmer ikke kartet med de faktiske forhold.

5.7 Energi

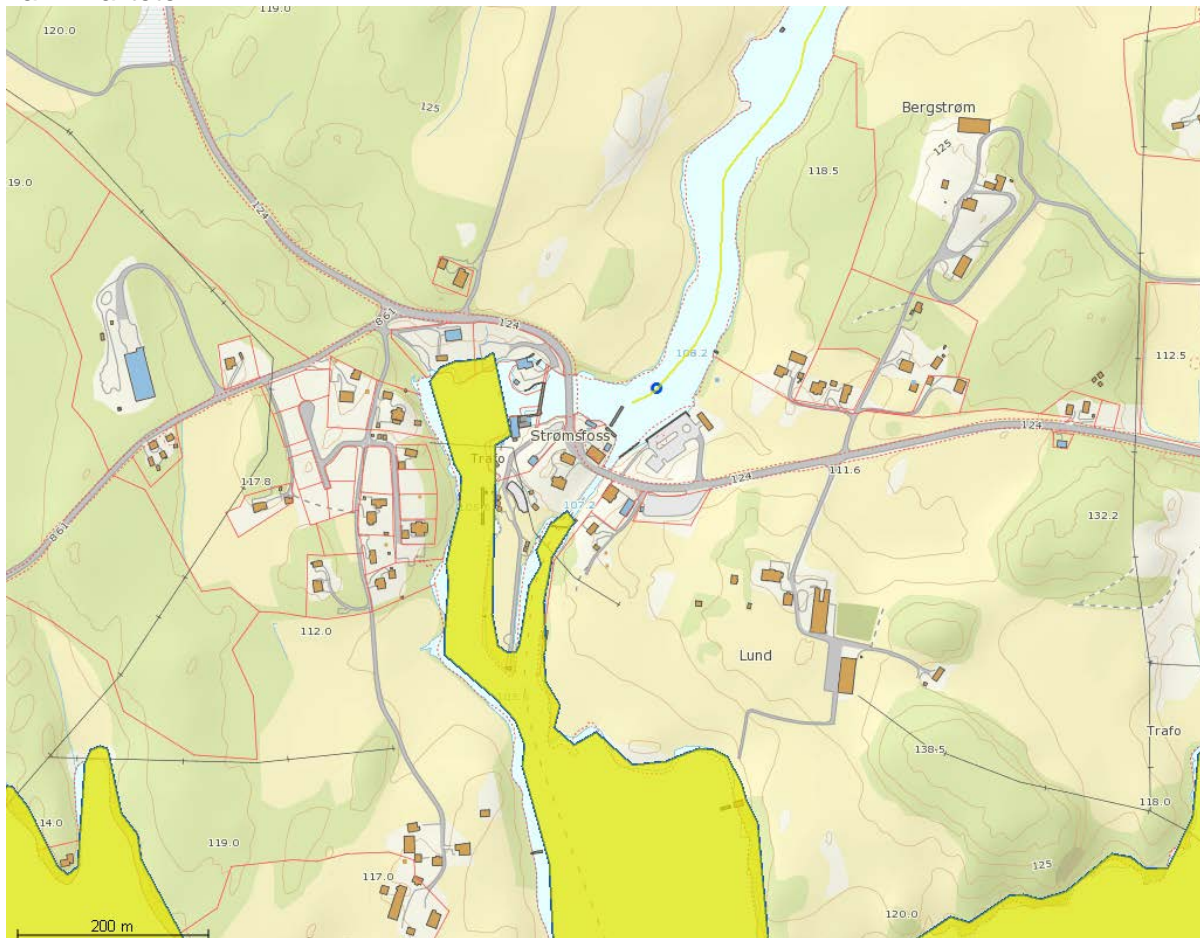


Det er et igangværende vannkraftverk på Strømsfoss. Dette er innarbeidet i planen, og det er ikke forutsatt tiltak som kan være til hinder for videre kraftproduksjon.



5.8 Vannkvalitet

Det er en målestasjon (vist med blå sirkel på kartet) over slusen/ kraftstasjonen i Strømselva. Vannkvaliteten (gult område) er vurdert som moderat. Det er ikke planlagt noen nye virksomheter eller tiltak som kan medføre miljøfarlige utslipp eller forringelse av vannkvaliteten.



5.9 Radonforekomst

Det er ikke registrert aktsomhetszone for radonforekomst på Strømsfoss (Miljøstatus Norge)

5.10 Skredfare

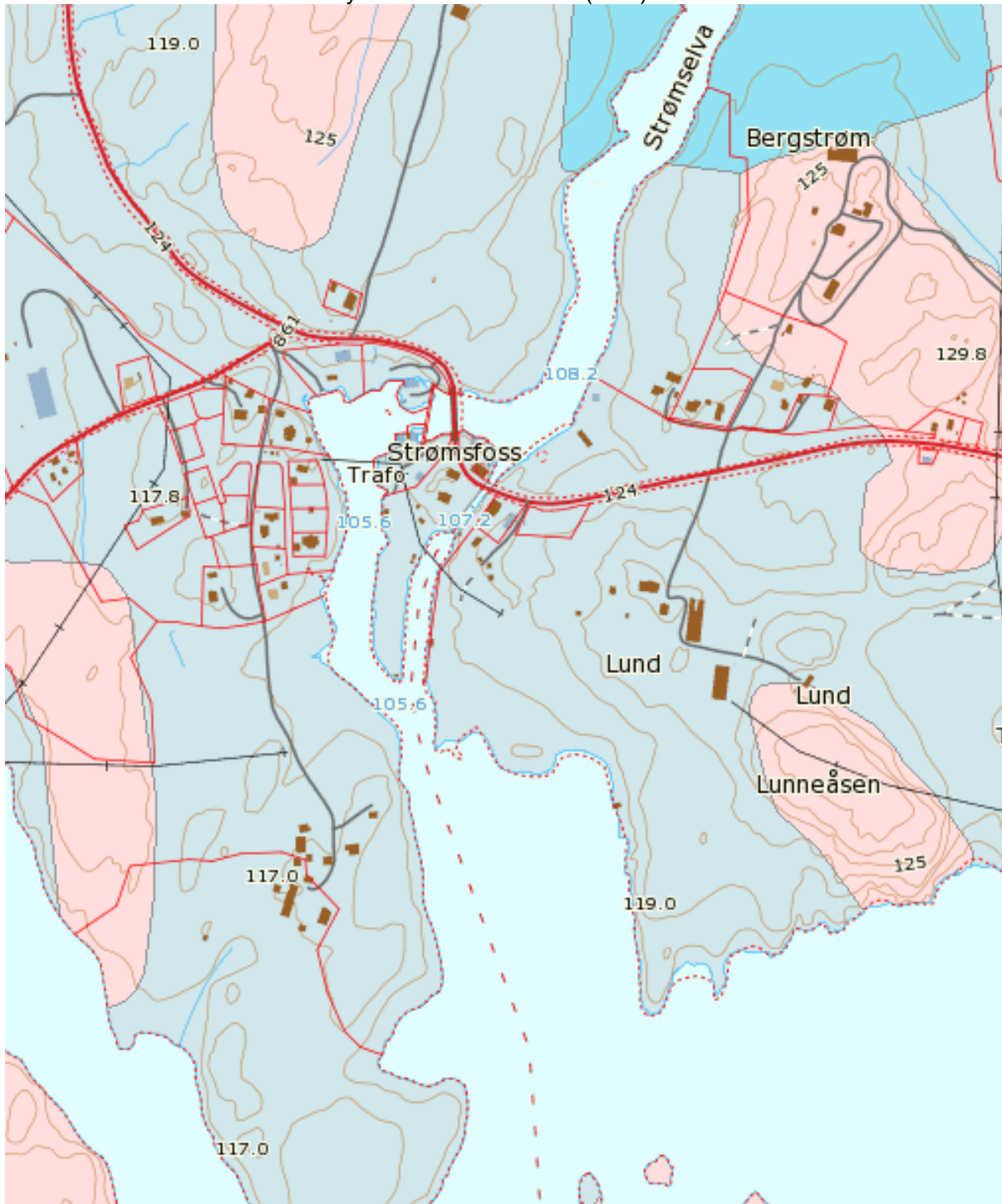
Det er ikke registrert skredfare eller risikosone kvikkleire på Strømsfoss (NGU/ Arealis og Miljøstatus Norge).

5.11 Forurenset grunn

I basen fra KLIF (Arealis) er det ikke registrert grunnforurensning, og heller ikke utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter. Det er heller ikke kjent tidligere virksomheter på Strømsfoss som kan ha forårsaket forurenset grunn.

5.12 Geologi

På NGUs kart over løsmassegeologi er Strømsfoss vist med tynn marin avsetning (lyseblått). Høyere opp i Strømsfosselva er det tykk marin avsetning (mørkeblått), og i noen nærområder rundt Strømsfoss tynt humus/ torvdekke (rosa).



5.13 Trafikk, fremkommelighet og trafikksikkerhet

Fylkesveg 124 går gjennom Strømsfoss, over 2 bruer.

Brua over fossen er 41m, og er fra 1957. Brua over slusen/ kanalen er 11m lang, og er fra 1958.

Bruavdelingen hos vegvesenet opplyser at tilstanden på disse bruene er grei. Vegkontoret i Østfold opplyser at bruene ikke er inne på fylkeskommunens prioriteringsliste for utbedring av bruer i Østfold (behandlet i SMK-komiteén i fylkeskommunen).

Imidlertid er komiteén opptatt av god fremkommelighet for gående og syklende på bruene i Østfold. Bruene har kun smale felt på ca 50-60 cm langs rekkverkene.

På kanalbrua kan det være en trafikksikkerhetsmessig utfordring når turister står ved rekkverkene og bivåner slusing av Turisten, og at det samtidig går folk ut og inn av landhandleriet som har forarealet rett ut i veien. Her foregår også korttids kantparkering, spesielt på sommerstid.

Bruene har ikke akkurat universell utforming, siden barnevogner og rullestoler må benytte veibanen. Dette kan bli en viss risiko ved møtende trafikk samtidig. Imidlertid er hastigheten lav, på grunn av trafikkarealenes beskaffenhet.

Som en av planforutsetningene ligger at tilgjengeligheten frem og tilbake på Stømsfoss (over bruene) skal tilrettelegges bedre for de myke trafikkantene – herunder også universell utforming.

Følgende alternativer er vurdert:

Kanalbrua:



Alt. 1:

Bygge ny gangbane på sydsiden.

Alt.2:

Innføre "shared space-løsning" og regulere til gatetun, som opparbeides og skiltes som 30 km/t-sone.

Valgt løsning:

Alt.2 ble lagt til grunn i reguleringsplanen. Dette på bakgrunn av at fylkeskonservatoren mener kanalen/ slusen skal utsettes for minst mulig inngrep, samt en kostnadsmessig betraktning.



Imidlertid varslet Statens vegvesen Østfold innsigelse dersom shared-space-løsningen ble lagt inn form av et regulert gatetun. Etter forhandlinger ble derfor formålet endret til vanlig vegformål (hovedveg), og isteden markert med skravur (H570), jf også bestemmelsenes § 18.

Brua over fossen:



Alt. 1:

Henge på ny gangbane på vestsiden (mot kraftverket). Denne må antagelig utføres som en lett konstruksjon på grunn av vekt-/ konstruksjonshensyn.

Alt. 2:

Innsnevre til ett kjørefelt, og etablere bred gang-/ sykkelbane i vestre kjørefelt.

Alt. 3:

Gangbane over portene i fossen, over kraftverket.

(Merknad: Skrinlagt av sikkerhetsmessige hensyn).

Valgt løsning:

Det var alternativ 2 som opprinnelig ble lagt til grunn i reguleringsplanen.

Dette på bakgrunn av kostnads- og konstruksjonsmessige forhold, og at løsningen sammen med alt.2 for Kanalbrua ville blitt et effektivt hastighetsregulerende tiltak.

Trafikksikkerheten ville økt betraktelig for de myke trafikkantene.

Fremkommeligheten for biltrafikk ville ha blitt noe redusert, ved at man måtte ha ventet på møtende trafikk ved hver ende av brua. I dette tilfellet ble dette vurdert som akseptabelt, siden strekningen kun er på 41m, sikten er god, og trafikkmengden relativt liten.

Det ville også ha vært sammenfallende med at Strømsfoss ønskes utviklet til et målpunkt, der det er ønskelig med stans/ opphold og lav hastighet, og at fremkommelighet/ gjennomgangstrafikk ikke er det vesentlige for denne vegstrekningen. Man la altså en miljøgate-strategi til grunn. Eventuelt tidstap for nyttetraffic er uvesentlig/ kan ses bort fra, da Fv-124 ikke inngår i et sentralt eller viktig transportnett for nyttetraffic.

Forslaget var tenkt innført som en ettårig prøveordning, der man kunne ha satt opp et midlertidig rekkverk og skilting, for å registrere om det skulle oppstå noen uforutsette problemer, før man etablerte løsningen permanent.

Imidlertid varslet Statens vegvesen Østfold innsigelse til dette, slik at gatetunet ble fjernet, og erstattet med vanlig kjøreveg. Området heter nå HV3, er merket med raster H570, og er også gitt bestemmelser i §§ 4 og 18. Vegkontoret har (14.08.2014) varslet at de i 2015 ønsker å etablere to fartshumper (en på hver side av bruene), og skilte denne strekningen med 30 km/t.

5.14 Støy

Trafikkmengden over Strømsfoss på Fv-124 er lav: Årsdøgntrafikken ved siste måling (2008) var på 500 ÅDT, sommerdøgntrafikken på 710 SDT og julitrafikken 820 JDT.

Tungtrafikkandelen ligger på ca. 15 % (kjøretøy lenger enn 16m).

Det er ikke utarbeidet støysonekart for vegtrafikk Strømsfoss, da behovet ikke er til stede for dette. Det er heller ikke andre faste støykilder på Strømsfoss – med eventuelt unntak av fossen når den går stri.

Suset fra fossen anses ikke som en uønsket støykilde det er aktuelt å iverksette avbøtende støyskjermingstiltak mot. Fossen må heller anses som en attraksjon.

6 MEDVIRKNING OG SAMORDNING

6.1 Forhåndsvarsling

Forslag til planprogram og igangsetting av reguleringsarbeidene ble kunngjort igangsatt i Halden Arbeiderblad 21.07.2010, og også kunngjort på kommunens hjemmeside. Naboer og offentlige høringsinstanser ble direkte varslet med brev.

Frist for innspill til planprogram og kunngjøring av oppstart ble satt til 27.08.2010.

6.2 Innkomne uttalelser til kunngjøring og planprogram

Østfold Fylkeskommune/ Fylkeskonservatoren, 24.08.2010:

Påpeker at planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Peker på problemstillinger som bør vektlegges:

Tilpasning til eksisterende miljø: Er skeptiske til et moderne hotell, og anbefaler en annen plassering. Viser til "Estetikkveileder for Østfold".

Universell utforming: Viser til MDs temaveileder "Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)" og Kommunalteknisk forenings hefte "Universell utforming og reguleringsbestemmelser". Viser også til fylkesplanens "Retningslinjer for energi- og arealbruk", samt NS 110001-1:2009 – Universell utforming av byggverk Del 1: Arbeids- og publikumsbygninger.

Særlige hensyn ved vann- og vassdrag: Viser til RPR for verna vassdrag. Risiko for flom må vurderes, og planen utformes slik at skade kan unngås.

Risiko og sårbarhet: (PBL § 4-3)

Støy: (T-1442). Mener det bør foretas støyberegninger

Trafikkforhold: Trafikksikkerhet, kollektivtrafikk

Leke- og uteoppholdsarealer: Hensynet til barn og unge, kommunal barnerepresentant

Grønnstruktur

Kulturminner: Haldenkanalen, herunder området ved Strømsfoss, er et kulturminne av nasjonal betydning. Regionalt verdifullt kulturmiljø og kulturlandskap. Vil ha området og eksisterende bygninger på Strømsfoss avsatt som hensynssone kulturmiljø, og varsler innsigelse i motsatt fall. Mener et hotell vil forringe den historiske intimiteten, og vil ha dette nord for fylkesveien.

Det er tidligere funnet en steinøks i området, og det varsles at det er nødvendig med en arkeologisk registrering (kommunen må kontakte fylkeskonservatoren for utarbeidelse av kostnadsoverslag).

Plandokumentene: Viser til MDs veiledningsmaterieell, og forutsetter en planbeskrivelse.

Kommentarer:

Plandokumentene er utformet i tråd med gjeldende lov og retningslinjer. Flomfare, støy og trafiksikkerhet er tema som inngår i ROS-analysen. For øvrig er regulering av vassdraget et anliggende som også berører hele Aremarksjøen. Det vises til høringsuttalelser fra NVE og Haldenvassdragets brukseierforening.

Grønnstruktur forutsettes som en viktig del av utviklingen av området, og har også eget formål i planen. Hensynet til vern av vassdraget er en planforutsetning. Universell utforming og hensyn til barn og unge inngår også som forutsetninger i planen. Planforslaget er forelagt

kommunens barnetalsperson (virksomhetsleder helse og barnevern Christian Gundersen)
Han har ingen merknader.

Det er i planprosessen foretatt en prinsipiell grenseoppgang i kommunen mellom bevaringstankegang og turisme/ næringsutvikling/ rekreasjon for Strømsfossområdet. De som er kjent med stedet og de senere års utvikling vet at ildsjeler og kommunen har ønsket å ta vare på det unike miljøet rundt fossen og slusen, samtidig som man ser at grunnlaget for handel stadig svekkes. Det har vært en klar dreining mot opplevelser og rekreasjon. Vedlikehold og teknisk stand på bygninger i området er noe varierende, og det er et spørsmål om dagens driftsform for landhandleriet vil være mulig å videreføre til neste generasjon (jf. egne uttalelser fra far og sønn Holth). Landhandleriet er i seg selv en institusjon og opplevelse slik det har vært drevet på "kremmer-vis", men det kan i praksis virke usannsynlig å få dette tilbakeført og drevet som en slags museal næringsvirksomhet. Man måtte i så fall forutsette betydelig offentlig støtte både investerings- og driftsmessig. Kommunen har ingen intensjon om å true eller ødelegge Strømsfoss sluse og kanalen som nasjonalt kulturminne – intensjonen er å gjøre dette mer tilgjengelig for flere mennesker. Å etablere et slags tematisk hotell er en del av denne tankegangen, men dette må selvsagt gjennomføres med nennsomhet og respekt. Det kan være et tankekors at tidligere temning og oppdemming av fossen ved etablering av mølle og kraftverk, samt anleggelse av sluse og kanal i dag kunne blitt karakterisert som et overgrep i et vernet vassdrag, og mot unike biotoper, natur og landskap. I dag er dette ansett som verdifullt kulturlandskap og kulturminner (menneskeskapte). Det bør ikke nødvendigvis være slik at det som gjøres i dag, i et langsiktig perspektiv vil bli ansett som galt. Det som ligger på Strømsfoss i dag er uttrykk for en annen tid. Å tilføre elementer fra vår egen tid og transformere bruk og bygninger kan gjøres på en måte som ikke ødelegger historiefortellingen. Aktiv bruk av bygninger er den beste form for vern, tilbakeføring og vedlikehold. Vern uten grunnlag for drift og bruk kan dessverre føre til forfall.

Fylkesmannen i Østfold 26.08.2010

Vil ha oppgitt størrelsen på arealbruksformålene (registrering i KOSTRA). Ønsker en mer avklart områdeavgrensning, og hvilken plantype dette skal være.

Etterlyser en nærmere avklaring av hvilke temaer som vil være sentrale i planarbeidet, og hvilke utredninger som skal foretas. Mener det kan bli aktuelt med KU, og at det er nødvendig med tematiske utredninger av naturmangfold og verna vassdrag. Mener bygging av et hotell i et sårbart natur- og kulturmiljø krever spesielle hensyn og tilpasning.

Samfunnssikkerhet: For eksempel grunnforhold, kvikkleire, radon, fare for ulykker eller annen fare.

Støy: T-1442

Forurensning: Vurdere behov for undersøkelse av eventuell forurenset grunn

Klima og energi: Kommunen skal ha klimaplaner, kollektivløsninger og gode løsninger for energiforsyning og transport

Kartfremstilling: Viser til regelverk og MDs veiledning

Kommentarer:

Områdeavgrensning er entydig vist på s. 11 i forslaget til planprogram som ble sendt på høring. To mindre områder for utvidelse er også redegjort for der. I forslag til program er behovet for KU vurdert. Forøvrig er det beskrevet at i ROS-analysen skal også vurdering av trafiksikkerhet, og sikkerhets- og risikoaspekter rundt kraftverket, fossen og slusen inngå. For øvrig fremgår det også av forslag til program at det ikke er registrert fredede områder eller bygninger i området. Det er heller ikke registrert naturtyper, kulturlandskap, nasjonalpark, landskapsvernområde, naturreservat, artsfredning, annen fredning eller vernede enkeltobjekter. Heller ikke forslag om slikt. Det er ikke statlig sikrede friluftsområder i området. Fylkeskonservatoren har varslet at det tidligere er funnet en steinøks i området, og at det er nødvendig med en arkeologisk registrering. Kommunen har kontaktet Fylkeskonservatoren og det ble inngått avtale om gjennomføring av dette. Tilbakemelding foreligger nå, og det ble ikke gjort funn.

Oversikt for overgjødningstilstand, avløpsanlegg, forurensningstilstand eller miljøgifter i vannet foreligger ikke. Det er ikke registrert forurenset grunn i området.

Det er heller ingen indikasjoner (eller tidligere virksomhet) som skulle tilsi at det skulle være forurenset grunn der det er planlagt hotell. Kommunens intensjon er at de vurderinger og undersøkelser som har beslutningsrelevans skal gjennomføres i planprosessen. Del av formålet med å sende forslag til program på høring til fylkesmannen var også at det eventuelt kunne varsles om særlige vernehensyn man kjente til, men som ikke er registrert eller kjent i kommunen.

For øvrig minnes det om at området allerede er regulert, og således tidligere er undergitt en grundig reguleringsmessig behandling, med tilsvarende høringsrunder og offentlig behandling. Dette dreier seg om en omregulering, og tilpasning/ oppdatering. Arealformålene til gjeldende regulering ligger også inne i kommuneplanens arealdel. Det kan slik sett ikke være grunnlag for å iverksette en større konsekvensutredning.

Aktuell plantype er områdeplan (med plankrav for visse områder), og med øvrige områder på detaljplan-nivå (med direkte gjennomføringshjemmel).

Statens vegvesen, 27.08.2010

Anslår ÅDT til ca 600 kjøretøy på fylkesveg 124 gjennom området, med ca 15% yrkestransport.

Viser til håndbok 017. Vil ha regulert 6m tofeltsvei + sideareal/grøfter og fortau, og avsatt byggegrenser. Over bruene må det vurderes å henge på egne gangbaner. Det må avsettes tilstrekkelig med parkering i forhold til aktivitetene. Det må reguleres bussholdeplass(er) med leskur og bussparkering. Avkjørsler og siktforhold må være etter håndbok 017. Trafikkstøy må vurderes (T-1442). Planen må ha rekkefølgebestemmelser for å sikre rettidig gjennomføring av tiltak.

Kommentarer:

Vegkontorets uttalelse ble lagt til grunn for planarbeidene. Det er avsatt 6m vegbredde for fylkesvegene, samt 3m siderareal. Det er avsatt fortau og gang- og sykkelveger. Det er avsatte betydelige parkeringsområder i planen. Bussholdeplass med leskur er allerede etablert i område P5. Byggegrenser er vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense, er den sammenfallende med formåls grensen.

NVE, e-post 26.08.2010

Ber om at Haldenvassdragets brukseierforening og Norsk grønnkraft orienteres av kommunen. Gjør oppmerksom på at planen vil kunne medføre at det blir stilt strengere sikkerhetskrav til dammen.

Kommentarer:

Østfold Energi eier 25% av Norsk grønnkraft. De har tidligere blitt varslet, og vil også få planforslaget til høring. Haldenvassdragets brukseierforening har inngitt egen høringsuttalelse. NVE vil kunne vurdere sikkerhetskrav til dammen konkret når planforslag er utarbeidet og utlegges til offentlig ettersyn.

Tore Paulsen-Næss, Kjærlighetsstien 8, 1781 Halden, 23.08.2010

Mener det kan stilles spørsmål ved om det er korrekt det som er skrevet i planprogrammet, og påpeker at Haldenkanalen ikke har forbindelse med havet (kanalisert strekning Tistedal – Skulerud i Høland). Gir en kort historikk over kanalens utvikling.

Stiller også spørsmål ved om skipet Turisten var involvert i tømmertransporten.

Kommentarer:

Teksten i planprogrammet var basert på tilgjengelig informasjon, og er ikke forfattet av kommunen selv. Paulsen-Næss historiske gjennomgang av kanalens utvikling tas til etterretning.

Thor Arild Holth/ Mona Irene Holth-Rølleid, Brygge, 1798 Aremark, 25.08.2010:

Ber om at deres eiendom i Strømsfoss i planen gis mulighet for både næringsvirksomhet og boligformål, fordi fremtidig bruk og deres næringsinteresser i området er uavklart.

Kommentarer:

Arealbruken er vurdert i planprosessen. Gjeldende reguleringsformål i gammel plan er LT: landhandel, bensinstasjon, turistbedrift, bolig. Forslag til arealbruk i ny plan er H1: Hotell. Imidlertid er det laget en reguleringsbestemmelse (§ 11) som sier at inntil det blir utarbeidet detaljplan for nytt hotell, er arealbruken bolig- og næringsformål (tilsvarende eksisterende/ dagens bruk). Planforslaget vil bli utlagt til offentlig ettersyn, og Holth vil da igjen kunne uttale seg. Det bemerkes at bygningen i tidligere plan var avsatt som verneverdig. Denne statusen er ikke videreført i ny plan.

Arne Holth, Strømsfoss, 1798 Aremark 25.08.2010:

Viser til at hans eiendom i dag er regulert som næringsseiendom. Da det er usikkert angående butikkdrift i fremtiden, ønsker han en regulering der huset både kan brukes til næring og bolig.

Kommentarer:

Arealbruken er vurdert i planprosessen. Gjeldende reguleringsformål i gammel plan er A: Allmennyttig formål, opplevelsessenter. Forslag til arealbruk i ny plan er B/F/K1: bolig/ forretning/ kontor. Boligformål kan være i 2.etasje (§15.1). Eksisterende bygning (Landhandleri) er avsatt som verneverdig – tilsvarende som i gammel plan, og er regulert med den form og høyde den har. Ved eventuell oppføring av nye bygninger eller innretninger i området skal disse være tilpasset eksisterende verneverdig bebyggelse.

Bjørn Lervik, 25.08.2010:

Er bekymret for bølge-erosjon fra økt båttrafikk (utvasking av matjord, næringsstoffer og sedimenter). Mener kantfylling/ pæling kan være fornuftig.

Kommentarer:

Det er ikke lagt inn krav om kantfylling eller pæling i reguleringsplanen. Behov for slike tiltak kan vurderes, og er nødvendigvis ikke avhengig av en reguleringsplan.

Karin Aanonsen, Berit og Tore Bredholt, 23.08.2010:

Er som naboer positive til utviklingen som har skjedd i Strømsfoss så langt. Ber om å bli tatt med på råd så tidlig som mulig i videre planprosess.

Kommentarer:

Det ble i tillegg til lovpålagt varslings også avholdt et åpent informasjonsmøte for naboer, interesserte og berørte når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Fortum, 16.08.2010:

Ingen bemerkninger. Vedlegger kart med traséer.

Haldenvassdragets brukseierforening, 09.09.2010:

Primærinteressen er vassdragsteknisk i relasjon til vassdragsregulering og drift av kraftstasjoner. Kan ikke se at planforslaget har noen betydning for deres virksomhet i vassdraget. Planen kommer ikke i konflikt med verken Vassdragsloven eller Vassdragsreguleringsloven.

Det bes om at det tas hensyn til mulige flomsituasjoner ved nyetableringer.

Den siste betydelige flomsituasjonen inntraff høsten 2000 da følgende maksimumsnivå ble registrert (HRV= høyeste regulerte vannstand, moh= meter over havet):

Øymarksjøen: Ved Ytterbøl (sentralt i sjøen) 1,21m over HRV=109,57 moh. Ved Strømsfoss 0,72m over HRV= 109,08 moh.

Aspern/ Ara, Nedre Stømsfoss: 1,38m over HRV= 107,25 moh.

Det ønskes lykke til med planarbeidet.

Kommentarer:

Det er lagt inn minimums kotehøyder for nyetableringer i reguleringsbestemmelsene (§ 5.4), i tråd med uttalelsen.

Haldenvassdragets Kanalselskap AS, 27.09.210:

Saken ble behandlet i styremøte 24.0.9.2010, sak 52/10.

I saksfremlegget beskrives bygging og restaurering av Strømsfoss sluse. Beskriver også tidligere bruk av "Gunnengbygningen". Mener nytt hotell bør etableres i god avstand fra "Gunnengbygningen" og slusa, og at området øst for kanalen og sør for sluseanlegget kan være en vel så god plassering.

Styret ser positivt på den planlagte utvikling med hotell og øvrige turistanlegg, og har merket seg Daglig leders innstilling. Ønsker ivaretatt begge hensyn; både planlagt utbygging, og en skånsom bevaring av kulturmiljøet. Hvis dette kan gjøres uten å fjerne tradisjonsrike hus, er det å foretrekke. Også nybygg må designes og plasseres slik at det bidrar til et godt helhetsinntrykk. Kanalselskapet ønsker å bli trukket inn i videre dialog om prosjektet for å bidra til en god løsning.

Kommentarer:

"Gunnengbygningen" er ikke vedlikeholdt i særlig grad, og bærer preg av tidens tann. I gammel plan ligger den i område LT: landhandel, bensinstasjon, turistbedrift, bolig. Forslag til arealbruk i ny plan er H1: Hotell. Imidlertid er det laget en reguleringsbestemmelse (§ 11) som sier at inntil det blir utarbeidet detaljplan for nytt hotell, er arealbruken bolig- og næringsformål (tilsvarende eksisterende/ dagens bruk). Det kan være vanskelig å se for seg at "Gunnengbygningen" kan la seg integrere i et nytt bygge-prosjekt, men det er ikke lagt inn noe "rivningspåbud" i planen.

6.3 Møte og befaring med fylkesmyndighetene

Det ble 03.11.2010 avholdt et orienteringsmøte med Østfold fylkeskommune, Fylkeskonservatoren og Fylkesmannens miljøvern avdeling vedrørende planer for utviklingen av området. Det ble da også avholdt befaring, og gitt innspill/ synspunkter fra fylkesmyndighetenes side.

Det ble 11.06.2014 avholdt befaring og møte mellom kommunen og Statens vegvesen. Det kom her til enighet om en løsning, slik at varslet innsigelse ble trukket (bekreftet med brev 14.08.2014).

6.4 Informasjonsmøter

Kommunen avholdt 24.03.2011 informasjonsmøte på Aremark rådhus for beboere og velforening på Strømsfoss. Her ble forslag til planprogram gjennomgått, og det ble gitt en foreløpig orientering om de planer og prosjekter som var aktuelle i området. Det ble også avholdt nytt informasjonsmøte i forbindelse med det offentlige ettersyn. Planforslaget ble også fremmet i regionalt planmøte på Fylkeshuset i forbindelse med høringen.

6.5 Øvrige innspill

Østfold fylkeskommune, 21.06.2011 og 06.03.2012.

I forbindelse med at høringsinstansene ble varslet med brev av 12.05.2011 om vedtatt planprogram, innkom en uttalelse fra Østfold fylkekommune. Det vises der til deres tidligere innspill, samt møtet 3.november 2010. Etterlyser innarbeidelse av de seneste utviklingsskisser i planprogrammet, samt innspillene de kom med. Innspillene gikk særlig på plassering og arkitektonisk uttrykk for et hotell, universell utforming, og at vernehensyn bedre må ivaretas. Fylkeskonservatoren har konkretisert uttalelse vedrørende Haldenkanalen – herunder Stømsfoss – og mener pkt 3.0 i planprogrammet må revideres. Det vises også til at fylkeskonservatoren har varslet behov for arkeologisk registrering i området.

Det påpekes også at fremdriftsplanen ikke er oppdatert. Man ønsker programmet supplert/oppdatert.

I forbindelse med kommunens nye varsel i brev 15.02.1021, kom nytt brev fra Østfold fylkeskommune, der man registrerer at kommunestyret har vedtatt å igangsette planarbeidet uten at det er foretatt endringer i programmet. Fylkeskommunen forutsetter likevel at tidligere innspill blir hensyntatt i planarbeidet.

Kommentarer:

I planprogrammet heter det: "*Planprogrammet vil i den påfølgende reguleringsplanprosess bli omarbeidet og supplert til en planbeskrivelse, som vil følge reguleringsplanen.*"

Innspillene fra fylkeskommunen og fylkeskonservatoren er nå tatt inn i denne foreliggende planbeskrivelse, og er hensyntatt i planarbeidet.

Fylkeskonservatoren har etter dette gjennomført arkeologiske søk, og det ble ikke gjort funn (meddelt 16.10.2014).

Alf Ulven, 18.03.2012

Ønsker å få omdisponere et areal (kart vedlagt) fra skog til jordbruksareal der det er hensiktsmessig (løpende vurdering etter hvert som han går gjennom områdene med gravemaskin). Viser til at Lund vil miste mye jordbruksjord i forbindelse med boligutvikling på ANA og forslag til regulering av hans arealer på Strømsfoss. Gjør oppmerksom på at noe av skogen i bekkefarete er "vernet" av HAVASS.

Kommentarer:

Området Ulven ønsker å omdisponere er tilgrensende planområdet i vest, men inngår ikke direkte i planen for Strømsfoss.

6.6 Barns medvirkning

Kommunens barnetalsperson har vurdert og deltatt i planarbeidene. Barnetalspersonen er fornøyd med planforslaget, og har så langt ingen merknader.

Det har ikke vært gjennomført spesielle møter innrettet direkte mot barn og unge, men det i prosessen med utarbeidelsen vært avholdt et åpne informasjonsmøter der alle kunne delta – herunder også småbarnsfamilier på Ana.

Utvikling av Strømsfoss som turistmål, opplevelser, rekreasjon og fritidsopplevelser vil også gagne barn og unge i Armemark og i nærområdene, selv om det ikke er noen stor fast bosetting på Strømsfoss.

7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Sluseområdet Strømsfoss

HALDENKANALEN



Haldenkanalen er den eldste av de to kanalene i Norge, og er et kulturminne av nasjonal betydning. Kanalen ble bygget i årene 1852-1860, men i 1861 ble slusene lengst syd ødelagt. Disse ble gjenbygget først i 1877. Ørje sluser og Strømsfoss sluse er fra 1860.

Gjennom tidene har i alt 25 dampbåter trafikkert kanalen, og 6 av disse gamle dampbåtene er fortsatt i kanalen. Haldenkanalens historie presenteres på Haldenvassdragets Kanalmuseum som ligger inntil Ørje sluser.



I 2009 ble det foretatt en storrestaurering av Strømsfoss sluseanlegg med blant annet nye fenderstokker og nye gangbaner. Sluseportene ble totalrestaurert i 2013.

Turisten i slusen på Strømsfoss en gang mellom 1909-24



TURISTEN

DS «Turisten» ble bygget ved Nylands Mek. Verksted i Kristiania i 1887 (byggenr. 65). I de første årene var skipet – navnet til tross – en arbeidshest. I en veiløs tid fraktet den sildetønner, salt og sirup til et snes brygger oppover vannveien og hentet slaktekyr, smør og egg fra bygdene og ned til Tistedal og Fredrikshald (Halden), samt lokale passasjerer med ærend i byen. Skipet var også sterkt involvert i tømmertransporten. Den fornemste passasjereren steg på i 1909 – kong Haakon – for anledningen iført admiraluniform. I 1898 kom Urskog–Hølandsbanen, en smalsporet jernbane, til Skulerud. Det ble et gjennombrudd for turisttrafikken. En populær rundreise ble etablert; tog fra hovedstaden, båttur med DS «Turisten» fra Skulerud til Tistedal og tog tilbake til hovedstaden. Da banen ble lagt ned, falt rundreisen bort, og i 1963 var det slutt også for dampskipet. Fire år senere

ble den ribbet og senket i Femsjøen ved Halden. Til det alle den gang trodde skulle bli en evig hvile på Femsjøens bunn.

Men i 1997 ble vraket hevet, og i dag er DS «Turisten» restaurert til fordums stolthet og igjen i drift



Turisten seiler på original kjøll, men har fått byttet ca. 80% av stålet i skroget, klinket sammen med 60.000 nagler slik den opprinnelig ble bygget. Likeledes er hele innmaten ny, men bygget etter nøyaktige spesifikasjoner i samsvar med Riksantikvarens anvisninger og råd. Resultatet er blitt en historisk reise i skipsbyggerkunst. Mange aktører har medvirket til å fullføre et meget krevende og resultatmessig godt prosjekt. Skipet har i dag som før den originale dampmaskinen som gjør den til et flytende teknisk museum. Norsk Teknisk Museum hadde i perioden skipet lå på sjøens bunn fra 1967-1997 maskinen utstilt i sine lokaler i Oslo, men friga denne når rederne maktet jobben med å ta henne opp og tilbakeføre skipet.



SKIPETS FAKTA:

Vekt: 75 tonn i kran, 57 Bruttoregistertonn

Antall passasjerer: 60

Mannskap: 4-8

Mål: 25,5 meter lang og 4,4 meter bred, 1,8 meter dyptgående

Drivstoff: Kull (pt. polsk steinkull)

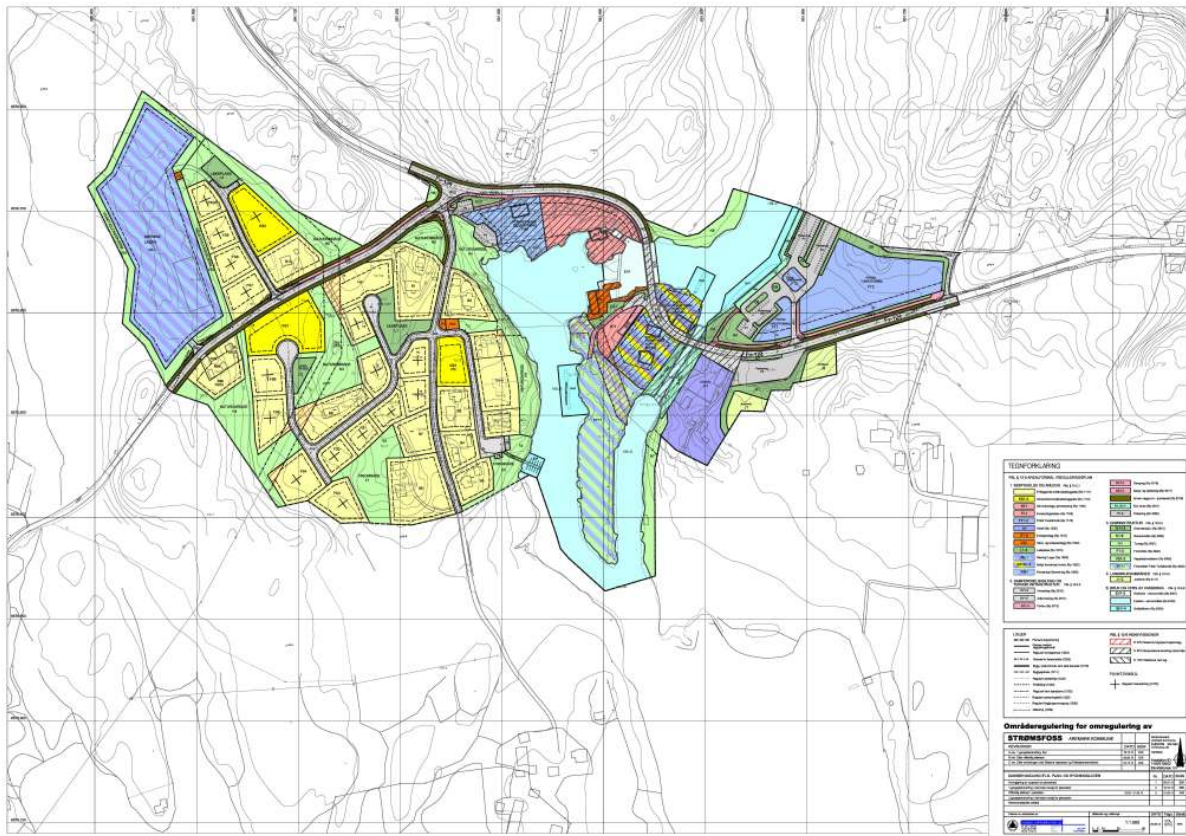
Dampkjele: Skotsk kullfyrt 6,0 tonn.

Maskin: Tripple expansion damp, 100 HK - 5,5 tonn. Reverserbar – direkte koblet til propellaksel.

Propell: 4 blads, 1,2 m diameter

Fart: Inntil 9 knop ved 130 omdreininger/minutt

7.2 Planområde med arealbruk



Plankartet

Det regulerte område har et areal på 205.430 m², og fordeler seg slik:

Rp	Formål	Areal m ²
1111	Frittliggende småhusbebyggelse	44.206
1112	Konsentrert småhusbebyggelse KS1-3	7.106
1160	Serviceanlegg, tjenesteyting ST1	864
1165	Forsamlingslokale FL1 (Mølla)	3.886
1170	Fritid/ Turistformål FT1-3	858+330+7.210
1320	Hotell H1	4.544
1510	Energianlegg (Kraftstasjon, trafoer) E1-3	62+50+742
1540	Vann- og avløpsanlegg VA1	132
1610	Lekeplasser L1-3	1.384+467+581
1800	Næring/ Lager N/L1	16.167
1802	Bolig/ forretning/ kontor B/F/K1-2	1.408+2.823
1900	Forretning/ Bevertning F/B1	2.854
2010	Hovedveg HV1-2	1.312+3.773
2010	Hovedveg HV3 (skravert)	2.076
2011	Adkomstveger AV1-5	8.690
2012	Fortau FO1-3	1.368
2016	Gangveg GV1-2	244+183
2017	Gang- og sykkelveg GS1-2	403+621
2019	Annen veggrunn - grøntareal	3.894
2041	Kai, sluse K1+S1-4	679+1.469
2080	Parkering P1-4, P5, P6-7, P8-9	3.459+1.443+705+107

3001	Grønnstruktur	5.071
3020	Naturområder N1-8	21.120
3031	Turveg TV1	53
3040	Friområder F1-2	4.365
3060	Vegetasjonsskjerm VS1-2	3.430+1.407
3900	Friområde/ Fritid/ Turistformål FFT1	8.310
5111	Jordbruk J1-2	723+897
6001	Kraftverk – vannområde EV1-2	1.742+93+210
6100	Ferdseil - vannområde	21.823+6.875
6230	Småbåthavner SH1-4	1.296+543+1.018+354
Planområdets areal:		205.430

7.3 Overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser

Reguleringsendringen er ikke i strid med fylkesplan, kommuneplan eller rikspolitiske retningslinjer. Det er ikke avdekket forhold som er i strid med kulturminneloven eller naturmangfoldsloven, eller øvrige vernehensyn. Endringen er i tråd med ønske om liv og virksomhet i Strømsfoss, og utvikling av Kanalpark Halden.

7.4 Bebyggelse og arealbruk – endringer i forhold til gjeldende regulering



Boligformål: I gjeldende regulering er Ana boligfelt (B1-2) flateregulert, og kun veg nord-syd (T4 "foreslått kommunal veg") er vist. Området mot vannet (MV) er avsatt til "Markvegetasjonsvern". I ny plan er det avsatt komplett vegsystem, med tomteinndeling, byggegrenser, lekeplasser, naturområder og friområder, samt vann- og avløpssystem og trafo. Gammel plan hadde ikke faresoner for høyspentlinje. Dette er nå lagt inn, og hensyntatt i forhold til planlagt plassering av formål. Området langs vannet er avsatt som naturområde. Videre er det avsatt

snu plasser, samt parkering og en liten småbåthavn (10 plasser).

Området i nord-vest er i gammel plan (BN) avsatt flateregulert som blandet formål bolig/næring, uten angitt vegsystem. I ny plan er det tatt utgangspunkt i eksisterende veg, og området er delt i to, med næring/lager mot vest (med egen adkomst), og boliger mot øst (på begge sider av vegen), med en lekeplass. Videre er det her avsatt naturområder og vegetasjonsskjerm.



Møllerens Hus og Mølla er i gammel plan flateregulert som "Bevaringsverdige anlegg m/ parkering". Det er ikke vist adkomst eller parkering. I ny plan er området vist som F/B1 (Møllerens Hus) og FL1 (Mølla), med fortau langs riksvegen. Videre er det vist grønnstruktur, intern gangveg, parkering, båtslipp og byggegrenser. Møllerens Hus og Mølla er avsatt som

bevaringsverdige bygninger, og områdene avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø.



I gammel plan er fylkesveg 124 (tidligere riksveg) vist som kjørevei T2 "kulturprioritert gjennomkjøring" med skravur. I ny plan er den sentrale delen ved landhandleriet vist som hovedveg HV3 med skravur H570, men på begge sider av denne som vanlig hovedveg HV1 og HV2 uten skravur (se kap. 5.13 over, og kap.7.5 under). Fylkesveg 861 er gammel plan vist som veg T1, og tilsvarende som hovedveg (HV2) i ny plan.



I gammel plan er kraftstasjonen i fossen og nordlig del av Kanaltangen med Slusemesterboligen også vist som "Bevaringsverdige anlegg m/ parkering". I ny plan er dette detaljert og skilt i ulike formål: Kraftstasjonen er eget formål (E3), Servicehuset med dusj og toaletter (ST1) er eget formål, og gangveger er avsatt (GV1-2), med grøntstruktur mot kraftverket (G11).

Etter ønske fra Fylkeskonservatoren er også kraftstasjonen avsatt som verneverdig, med tilhørende vernebestemmelser.



Slusemester-eiendommen har eget formål (B/F/K2), med hensynssone bevaring kulturmiljø, og med bygningene vist som bevaringsverdige.

Strømsfoss Sluse er i gammel plan vist som delvis "Bevaringsverdige anlegg m/ parkering", og delvis "Park langs sluseanlegg" samt "mark- vegetasjonsvern".
I ny plan har slusen eget formål Sluse (S1-4), og både vann- og landarealet til slusen er avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø.



I gammel plan er landhandleriet vist som allmennyttig formål, opplevelsessenter (A), og kun bygningen er vist som verneverdig.
I ny plan er hele området (B/F/K1) avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø, og bygningen er tilsvarende vist som verneverdig. Formålet er endret til bolig/ forretning/ kontor.

Kanaltangen er i gammel plan regulert til beite/ engmark med randsone mark-vegetasjonsvern, og balløkke L i nord-enden.

I ny plan er Kanaltangen regulert til blandet formål FFT1: Friområde, fritids- og turistformål, i tråd med den aktivitet og det som i senere tid er etablert der.



I gammel plan er det ikke vist småbåthavner eller kai for veteranbåtene. Dette er nå lagt inn i ny plan, i tråd med hva som allerede er etablert.

I gammel regulering er vannområdene ikke gitt reguleringsformål (med unntak av selve slusen – "bevaringsverdige anlegg m parkering"). I ny plan er vannområdene generelt regulert til ferdsel. Slusen er også regulert til ferdsel, og i tillegg vernet med hensynssone bevaring kulturmiljø (tilsvarende som land-delen av slusen). Vannområdet rundt kraftverket er nå gitt dette spesifikke formålet, med egne bestemmelser vedrørende sikring og ferdsel.



"Gunnengbygningen" vis-a-vis landhandleriet, samt den røde uthusbygningen inngikk i gammel plan i område LT med blandet formål: Landhandel, bensinstasjon, turistbedrift, bolig.

Gunnengbygningen var avsatt som verneverdig, men ikke området forøvrig.

I ny plan er området heller ikke gitt noen vernestatus, og heller ikke selve Gunnengbygningen eller uthuset.

Dette innebærer ikke noen form for "rivingspåbud", da det er gitt en egen bestemmelse om at området og bygningene benyttes til bolig- og næringsformål (tilsvarende tidligere/ dagens bruk) inntil det utarbeides en ny detaljreguleringsplan. I planprosessen har det (som det fremgår tidligere i planbeskrivelsen) vært ulike syn på Gunnengbygningens betydning for Strømsfossområdet.

På den ene siden er det lett å være enig i at den har stor betydning for det gamle bygningsmiljøet på Strømsfoss. På den andre siden er det også lett å være enig i at et nytt Slusehotell og/eller rehabiliteringssenter vil bety et voldsomt løft for Strømsfossområdet. Noen har også ment at det bør være plass til begge deler, og at ny virksomhet får ligge et annet sted enn akkurat her. Noen mener også at Gunnengebygningen kan integreres/ sammebygges med et hotellprosjekt.

Med i bildet hører også at bygningen ikke er vedlikeholdt, og at det vil ligge store økonomiske utfordringer i å istandsette den på en antikvarisk riktig måte, og da med et nødvendig driftsgrunnlag/ bruk for å kunne gjøre dette. Så langt har dette vist seg vanskelig, men det er i det siste varslet interesse/ initiativ for å kunne få til dette.

Slik sett kan man da si at områdereguleringen ikke gir noe endelig svar på dette, og har utsatt den endelige beslutningen (eventuelt at alt blir ved det gamle). Dersom man etter hvert får opp et bærekraftig prosjekt for dette området, må det da gjennomføres en ny detaljplanprosess hvor man avgjør om Gunnengbygningen inngår eller ikke. Dersom man allerede nå i områdereguleringen hadde avsatt Gunnengbygningen som verneverdig, hadde dette blitt en bindende foring for detaljreguleringen, og flere av løsningene som har vært vurdert så langt ville ikke vært mulige å gjennomføre. Kostnaden ved å istandsette Gunnengbygningen ville i så fall også ligge i dette prosjektet, og antagelig gjøre det økonomisk vanskelig, da det kan bli en utfordring med Gunnengbygningen som del av et hotell, samtidig som den eventuelt var blitt vernet.

Parkeringsplassen/ bussholdeplassen er i gammel plan regulert til T3 "Bussterminal holdeplass", mens dette i ny plan er avsatt form parkeringsområde P5, der det i reguleringsbestemmelsene nærmere er angitt som gjesteparkering for allmennheten i Strømsfossområdet. Videre er det tillatt med bussholdeplass og leskur i forbindelse med dette. Det kan også etableres kildesortering/ avfallsmottak i dette området. Dette er i tråd med måten det benyttes på i dag.

I gammel plan er den nord-østlige delen av planområdet avsatt til C "Turistbedrift/ overnatting, mens det i ny plan er avsatt til fritids- og turistformål FT3 (tidl.OS1 - opplevelsessenter), der det er stilt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Inntil så har skjedd benyttes arealet til jordbruksformål. Det er også lagt inn ny gang- og sykkelveg langs fylkesvegen her.

I gammel plan er området mellom C og vannet avsatt som område KS: Kai småbåtanlegg, parkering m. serviceanlegg. Området er opparbeidet i tråd med dette, og er dermed regulert mer detaljert enn tidligere: Kai K1 med tilliggende vannområde SH1, grønstruktur, parkering (P1-4) og fritid/ turistformål (FT1-2).

7.5 Veisystem og parkering

Hovedvegssystemer (riksvegene) opprettholdes slik de er. Det var opprinnelig introdusert et shared space-område/ gatetun (jf kap.5.13) ved landhandelen/ bruene der kjørende skulle ferdes på de myke trafikkanters premisser, og med lav hastighet. Dette området har i hver ende tilslutning til gang- og sykkelveg eller fortau, som også henger sammen med parkeringssystemet som er planlagt (og delvis utbygget). Etter forhandlinger med Statens vegvesen Østfold er dette nå i planen endret til kjøreveg (HV3) merket med skravur H570 – hensynssone bevaring kulturmiljø, og i tillegg gitt bestemmelser i § 18, slik at noen av de opprinnelige intensjoner kan bli hensyntatt.

Videre er det avsatt 5 adkomstveger: AV1 til kai/ parkering for Turisten og turistsenter/ opplevelsessenter, AV2 til eksisterende bebyggelse nord-øst for området, AV3 er adkomstveg/ internvegssystem for Ana boligfelt, AV4 er adkomstveg/ internvegssystem for boligfeltet nord for Fv-861 og AV5 er adkomst til nærings-/ lagerområde samme sted.



Parkeringsområdene P1-4 er felles for FT1-3 (Fritid/ Turistformål) og kai (brygge for Turisten). Som midlertidig arealbruk kan områdene P3-4 benyttes til båtopplag i påvente av opparbeidelse av nye parkeringsplasser.

Parkeringsområde P5 benyttes til gjesteparkering for allmennheten i Strømsfossområdet. Videre er det tillatt med bussholdeplass, snumulighet og leskur i forbindelse med dette. Det kan også etableres kildesortering/ avfallsmottak i dette området.

Parkeringsområdene P6-7 kan benyttes av besøkende til område F/B1 (Møllerens Hus) og besøkende på Strømsfoss for øvrig. Område P7 kan også benyttes i forbindelse med slipp for fritidsbåter.

Parkeringsområdene P8-9 benyttes i forbindelse med småbåthavn SH 4.

7.6 Universell utforming

Nasjonale føringer for universell utforming legges til grunn, så langt dette lar seg gjøre i forhold til bebyggelse, parkering og terreng.

7.7 Støy

Området er ikke støyutsatt.

8 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER (RPR)

8.1 RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Fortettingen er ikke i strid med retningslinjen. Eksisterende infrastruktur benyttes og videreutvikles. Planen tilrettelegger for styrking av Strømsfoss som lokalsenter i Areamark.

8.2 RPR for barn og unges oppvekstvilkår

Vilkårene for barn og unges rekreasjon og fritidsopplevelser vil bedres ved gjennomføring av planen. Det er ikke avdekket negativ innvirkning på barn og unges opplevelsesvilkår.

8.3 RPR for verna vassdrag

Omreguleringen går ikke ut over hensynene i RPR for verna vassdrag.

9 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Endringen er en oppgradering av gjeldende reguleringsplan.

Det er ikke avdekket vesentlige negative konsekvenser for samfunn og miljø ved omreguleringen.

Trafikksikkerheten vil bedres som følge av gjennomføring av planen.

10 GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV

Reguleringen er en områderegulering, som også forutsetter utarbeidelse av detaljregulering for to av delområdene: Fritid/ turistformål FT3 og hotell H1. Dette kan også gjøres som en samlet detaljregulering, da det kan være en direkte sammenheng mellom bruken av disse to områdene. I planen er det lagt bestemmelser som gjør at inntil detaljregulering gjennomføres, skal eksisterende arealbruk (nærmere angitt i bestemmelsene) videreføres.

For planen for øvrig er det ikke krav om utarbeidelse av mer detaljregulering. Boligfeltet Ana er under utbygging/ utvikling, og er foreslått utvidet, slik det fremgår av plankartet.

Området på nordsiden av fylkesveg 861 er her også mer detaljert enn gjeldende regulering (blandet formål BN bolig/næring), med et klart skille mellom boligformål og næring/ lager, avgrenset med vegetasjonsskjerm og naturområder.

Gjennomføringen av Stømsfoss-planen er avhengig av tilskuddsmidler fra stat og fylke, samarbeid med utviklere, samt utviklingen av Kanalpark Halden.

Planen synliggjør og fastlegger en langsiktig strategi for utvikling av dette lokalsenteret i Aremark.



Aremark
kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

STRØMSFOSS

Områderegulering

Bestemmelsene er datert: 01.11.2013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.12.2014

Dato for Kommunestyrets vedtak:

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg, § 12-5.1

Frittliggende småhusbebyggelse (Rp 1111)

Konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)

Serviceanlegg, tjenesteyting (Rp 1160)

Forsamlingslokale (Rp 1165)

Fritid/ Turistformål (Rp 1170)

Hotell (Rp 1320)

Energianlegg (Rp 1510)

Vann- og avløpsanlegg (Rp 1540)

Lekeplass (Rp 1610)

Næring/ lager (Rp 1800)

Bolig/ forretning/ kontor (Rp 1802)

Forretning/ Bevertning (Rp 1900)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; § 12-5.2

Hovedveg (Rp 2010)

Adkomstveg (Rp 2011)

Fortau (Rp 2012)

Gangveg (Rp 2016)

Gang- og sykkelveg (Rp 2017)

Annen veggrunn – grøntareal (Rp 2019)

Kai, sluse (Rp 2041)
Parkering (Rp 2080)

3. Grønnstruktur, § 12-5.3

Grønnstruktur (Rp3001)
Naturområde (Rp3020)
Turveg (Rp 3031)
Friområde (Rp 3040)
Vegetasjonsskjerm (Rp 3060)
Friområde/ Fritid/ Turistformål (Rp 3900)

4. Landbruksområder, § 12-5.5

Jordbruk (Rp 5111)

5. Bruk og vern av vassdrag, § 12-5.6

Kraftverk - vannområde (Rp 6001)
Ferdseil – vannområde (Rp 6100)
Småbåthavn (Rp 6230)

§3 Hensynssoner H 370 og H 140:

1. **H 370, Faresone høyspenningsanlegg:** I de rød-skraverte områdene tillates det ikke oppført bebyggelse for varig opphold.
2. **H 140, Frisiktsoner:** I frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5m over fylkesvegens kjørebanelnivå.

§4 Hensynssoner H 570: Bevaring kulturmiljø

1. I de skraverte områdene skal hensynet til eksisterende kulturmiljø tillegges vekt, og bygninger vist med tykk strek (1210) tillates ikke revet. Sluseanlegget skal bevares, og tillates ikke revet eller endret. Bygninger og anlegg tillates ikke endret vesentlig med henblikk på form, uttrykk, materialbruk og detaljer – med mindre dette innebærer ønsket tilbakeføring til tidligere historisk uttrykk.
2. Alle byggetiltak eller inngrep i disse områdene skal forelegges Fylkeskonservatoren for vurdering og uttalelse.
3. Ved oppføring av nye bygninger og anlegg, samt tiltak, tilbygg, påbygg eller endring av eksisterende bebyggelse, skal det tas særskilt hensyn til strøkets egenart, med samspill mellom bygninger i samme område. Materialbruk skal baseres på gode kvaliteter som tre, mur, tegl og puss eller øvrige velprøvde og bestandige materialer. Detaljer skal være ekte (tilsvarende materiale som bygningen) og solide (bestandig kvalitet).
4. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilpasser seg bygningen, bakgrunnen og omgivelsene på en god måte. Lyskasser tillates ikke. Det skal benyttes frittstående bokstaver eller malte fasadebokstaver. Eventuell belysning av skilt skal være nedadrettet og blendingsfri.

§5 Generelle bestemmelser

1. **UNIVERSELL UTFORMING:** Det skal sikres god tilgjengelighet for all brukergrupper av befolkningen, herunder funksjonshemmede. Arealene skal

utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

2. STØY: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442/2012, (eller til en hver tid gjeldende retningslinje) gjøres gjeldende.
3. REKKEFØLGEBESTEMMELSE: Teknisk infrastruktur – herunder håndtering av overvann – skal være etablert og i drift/ funksjon før ny bebyggelse tillates oppført. Avløpssystem skal være tilrettelagt for tilkobling til kommunalt renseanlegg. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for fortau, gang- og sykkelveger, kryss, avkjørsler og andre tiltak langs fylkesvegene før gjennomføring.
4. I planområdet skal det av hensyn til flom ikke oppføres nye bygninger med gulvnivå lavere enn:
 - Oppstrøms/ over fossen: kote 111
 - Nedstrøms/ under fossen/ Aremarksjøen: kote 109
5. Dersom det under anleggsarbeider 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. juli 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

§6 Bebyggelse og anlegg: Frittliggende småhusbebyggelse

1. I områder avsatt med lysegult til frittliggende småhusbebyggelse (Rp1111) kan det oppføres eneboliger i inntil to etasjer (maksimalt 6m til gesims, og maksimalt 8m til møne). Det kan innredes hybel i bolighus, dette etter søknad om tiltak til kommunen.
Garasjer, uthus og boder kan oppføres med byggehøyder maksimalt 2,5 m til gesims. Maksimalt 6m til møne for garasjer, og maksimalt 4,5m til møne for boder/ uthus. Loft eller 2.etasje eller del av garasje/ uthus kan ikke benyttes til boligformål eller varig opphold. Maksimalt bebygd areal for garasjer er 70 m². Parkering kan også løses som integrert del av bygning med boligformål. Maksimal grad av utnytting for hver tomt er BYA=30%. Maksimal takhelling på bygninger er 37 grader. Parkeringsdekning (garasje og/ eller biloppstillingsplass) skal løses på egen grunn.
2. Bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet, og bygningers orientering skal være som regulert møneretning, der dette er vist på tomtene på plankartet.

§7 Bebyggelse og anlegg: Konsentrert småhusbebyggelse KS1-3

1. I områder avsatt med gult til konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112) kan det oppføres tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og tunløsninger i inntil to etasjer (maksimalt 6m til gesims, og maksimalt 9,5m til møne).
Garasjer, uthus og boder kan oppføres med byggehøyder maksimalt 2,5 m til gesims. Maksimalt 6m til møne for garasjer, og maksimalt 4,5m til møne for boder/ uthus. Loft eller 2.etasje eller del av garasje/ uthus kan ikke benyttes til boligformål eller varig opphold. Disse kan oppføres som fellesanlegg eller frittliggende. Parkering kan også løses som integrert del av boligbygningene.

Maksimal grad av utnyttning for hver tomt er BYA=42%. Maksimal takhelling på bygninger er 37 grader. Parkeringsdekning (garasje og/ eller biloppstillingsplass) skal løses på egen grunn.

2. Bygningene skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet, og bygningers orientering skal være som regulert møneretning, der dette er vist på plankartet. Det kan gjøres unntak fra byggegrense for garasje/carport med inntil 1m fra eiendomsgrense, dersom det er minimum 5m manøvreringsareal på egen grunn foran garasjeport/ innkjørselsåpning.

§8 Bebyggelse og anlegg: Serviceanlegg, tjenesteyting

1. I område ST1 kan det etableres offentlig serviceanlegg for turister, ferierende og tilreisende. Bebyggelse kan oppføres i inntil 1 etasje, med maksimal gesimshøyde 3m. Bebyggelse skal være tilpasset eksisterende verneverdig bebyggelse i tilliggende område B/F/K2. I den del av området som er avsatt med skravur som fareområde tillates det ikke oppført bebyggelse for varlig opphold (jf § 3.1).

§9 Bebyggelse og anlegg: Forsamlingslokale

1. Område FL1 benyttes til forsamlings-/ utstillingslokale og museum, med tilhørende utomhusanlegg og parkering. Eksisterende bygning (Mølla) er verneverdig, og er regulert med den form og høyde som den har – jf §4.
Ved eventuell oppføring av nye bygninger eller innretninger i område FL1 skal disse være tilpasset eksisterende verneverdig bebyggelse, herunder også verneverdig bebyggelse i tilliggende område F/B1.

§10 Bebyggelse og anlegg: Fritid/ Turistformål

1. I områdene FT1-2 kan det etableres serviceanlegg for turister, ferierende og tilreisende. Bebyggelse kan oppføres i inntil 1 ½ etasje, med maksimal gesimshøyde 4,5 m. Maksimal takhelling på bygninger er 37 grader.
2. Nye bygninger og installasjoner skal underordne seg og tilpasses det tilstøtende kulturmiljøet på en god måte med hensyn til målestokk, farge og materialbruk.
3. PLANKRAV: I område FT3 kan det etableres opplevelsessenter/ turistformål. Det stilles krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3 før dette kan skje. Her fastsettes bruken nærmere. Inntil så har skjedd benyttes arealet til jordbruksformål. Dette kan også gjøres samlet med område H1, og i den forbindelse kan også detaljreguleringen omfatte tilliggende og mellomliggende formål og arealer.
4. Nye tiltak innenfor område FT3 skal passe med Strømsfoss eksisterende steds karakter og bidra til å forsterke denne. Dette bør være aktiviteter og tiltak som bygger opp under sluse- og dampbåt-miljøet i Haldenvassdraget.

§11 Bebyggelse og anlegg: Hotell

1. PLANKRAV: I område H1 kan det etableres hotell som hovedformål. Eventuelle supplerende formål som museum/ utstilling, turistkontor, handel og

næring kan også vurderes tillatt. Det stilles krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3 før dette kan skje, og endelig valg av formål/ «hotellmiks» foretas her. Inntil så har skjedd benyttes arealet til bolig- og næringsformål (tilsvarende tidligere/ dagens bruk). Detaljregulering kan også gjøres samlet med område FT3, og i den forbindelse kan også detaljreguleringen omfatte tilliggende og mellomliggende formål og arealer.

2. Ny bebyggelse i H1 skal ha en god estetisk og høyverdig arkitektonisk utforming. Bebyggelsen skal utformes av fagkyndige, der intensjonen skal være å etablere et signalbygg med arkitektoniske referanser til slusen/ Haldenkanalen og Aremark. Det skal tas hensyn til områdets karakter, med samspill mellom bygninger i samme strøk. Direkte stilkopiering skal unngås. Det skal være godt samspill i nåtidens formspråk, som samtidig ivaretar Strømsfoss egenart.
3. Eksisterende bygninger innenfor H1 skal bevares inntil detaljregulering foreligger. For disse bygningene skal § 4 gjelde inntil detaljregulering er vedtatt.

§12 Bebyggelse og anlegg: Energianlegg

1. Områdene E1 og E2 skal benyttes for trafostasjon.
2. Område E3 er kraftverk i Strømsfossen. All uautorisert ferdsel i dette området er forbudt. Området skal sikres forsvarlig med inngjerding og låste porter.

§13 Bebyggelse og anlegg: Lekeplasser

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSE: Avsatte lekeplasser (L1-3) skal opparbeides med lekeapparater og hvilebenker senest samtidig med oppføring av ny boligbebyggelse.

§14 Bebyggelse og anlegg: Næring/ lager

1. I områdene N/L1 kan det etableres salgs-, nærings- og lagervirksomheter. Maksimal byggehøyde 9m, og BYA=35%. Parkeringsdekning skal skje på egen grunn, i forhold til virksomhetens art.
2. Det er ikke tillatt med støyende eller forurensende virksomheter eller produksjon, som kan virke sjenerende for tilliggende boliger.

§15 Bebyggelse og anlegg: Bolig/ forretning/ kontor

1. I områdene B/F/K1-2 er det tillatt med forretning, kontor og boligformål. For B/F/K1 kan det ikke være bolig i 1.etasje (skal i så fall ligge i 2.etasje).
2. Eksisterende bygninger (Landhandleri og Slusemesterbolig med uthus) er verneverdige, og er regulert med den form og høyde de har – jf § 4. Ved eventuell oppføring av nye bygninger eller innretninger i områdene skal disse være tilpasset eksisterende verneverdig bebyggelse.

§16 Bebyggelse og anlegg: Forretning/ bevertning

1. Område F/B1 benyttes til utsalg/ forretning, samt serveringssted. Eksisterende bygning (Møllerens Hus) er verneverdig, og er regulert med den form og høyde som den har – jf § 4.
2. Ved eventuell oppføring av nye bygninger i område F/B1 skal disse være tilpasset eksisterende verneverdig bebyggelse, herunder også verneverdig bebyggelse i tilliggende område FL1.
3. Parkering skal skje på områdene P6 og P7. Det kan eventuelt etableres supplerende parkering på egen grunn vest i området, med adkomst fra adkomstvegssystemet til P6-7.

§17 Samferdselsanlegg: Adkomstveger

1. Adkomstveg AV1 er felles for FT1-3 (Fritid/ Turistformål), kai (brygge for Turisten), samt tilhørende parkeringsanlegg P1-4.
2. Adkomstveg AV2 er felles for tilliggende eiendommer.
3. Adkomstveg AV3 er felles for boligfeltet Ana, gårdseiendommen 70/4, samt tilkomst til parkeringsarealene P6-9.
4. Adkomstveg AV4 er felles for boligtomtene FS7-10 og KS2, samt eiendommen gnr.70, bnr.16 (B10). Eksisterende adkomst til 70/16 saneres, og ny adkomst via AV4 etableres ved opparbeidelse og anleggelse av fortauet langs fylkesveg 861.
5. REKKEFØLGEBESTEMMELSE AV3: Adkomstveg AV3 med vegkrysset til fylkesvegen skal være opparbeidet før ny bebyggelse i boligfeltet Ana tillates oppført. Byggetegningen for kryssløsningen med fylkesvegen skal være forelagt og godkjent av Statens vegvesen før opparbeidelse.

§18 Samferdselsanlegg: Hovedveg

1. Hovedveg HV3 med sideområder vist med skravur H570 skal opparbeides på en slik måte at hastighet for kjørende blir lav, og at ferdsel kan skje på myke trafikanterers premisser.
2. Før ombygging av dette området skal det utarbeides en utbyggingsplan som skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen og Aremark kommune.
3. Trafikkområdet skal gis en tiltalende og estetisk god utforming, med høyverdig og bestandig materialbruk. Eventuell gatemøblering og gatebelysning skal være ensartet, av estetisk høy kvalitet, og med bestandig materialbruk.

§19 Samferdselsanlegg: Kai og sluse

1. Kai K1 kaiområde for Turisten og veteranbåter som har sin ferdsel i vassdaget (ikke fritidbåter). Nødvendige kai-innretninger er tillatt.
2. Strømsfoss sluse (S1-4) er verneverdig, og er regulert med den utforming den har – jf § 4. Det tillates ingen endringer eller inngrep i dette området som kan forringe anlegget. Alle tiltak eller inngrep skal forelegges og godkjennes av Fylkeskonservatoren.

§20 Samferdselsanlegg: Parkering

1. Parkeringsområdene P1-4 er felles for FT1-3 (Fritid/ Turistformål) og kai (brygge for Turisten). Som midlertidig arealbruk kan områdene P3-4 benyttes til båttopplag i påvente av opparbeidelse av nye parkeringsplasser.
2. Parkeringsområde P5 benyttes til gjesteparkering for allmenheten i Strømsfossområdet, samt snumulighet for buss. Videre skal det være etablert bussholdeplass med leskur i forbindelse med dette. Bussholdeplass skal ha universell utforming. Det kan også etableres kildesortering/ avfallsmottak i dette området.
3. Parkeringsområdene P6-7 kan benyttes av besøkende til område F/B1 (Møllerens Hus) og besøkende på Strømsfoss for øvrig. Område P7 kan også benyttes i forbindelse med slipp for fritidsbåter.
4. Parkeringsområdene P8-9 benyttes i forbindelse med småbåthavn SH 4.

§21 Grønnstruktur: Friområde/ Fritid/ Turistformål

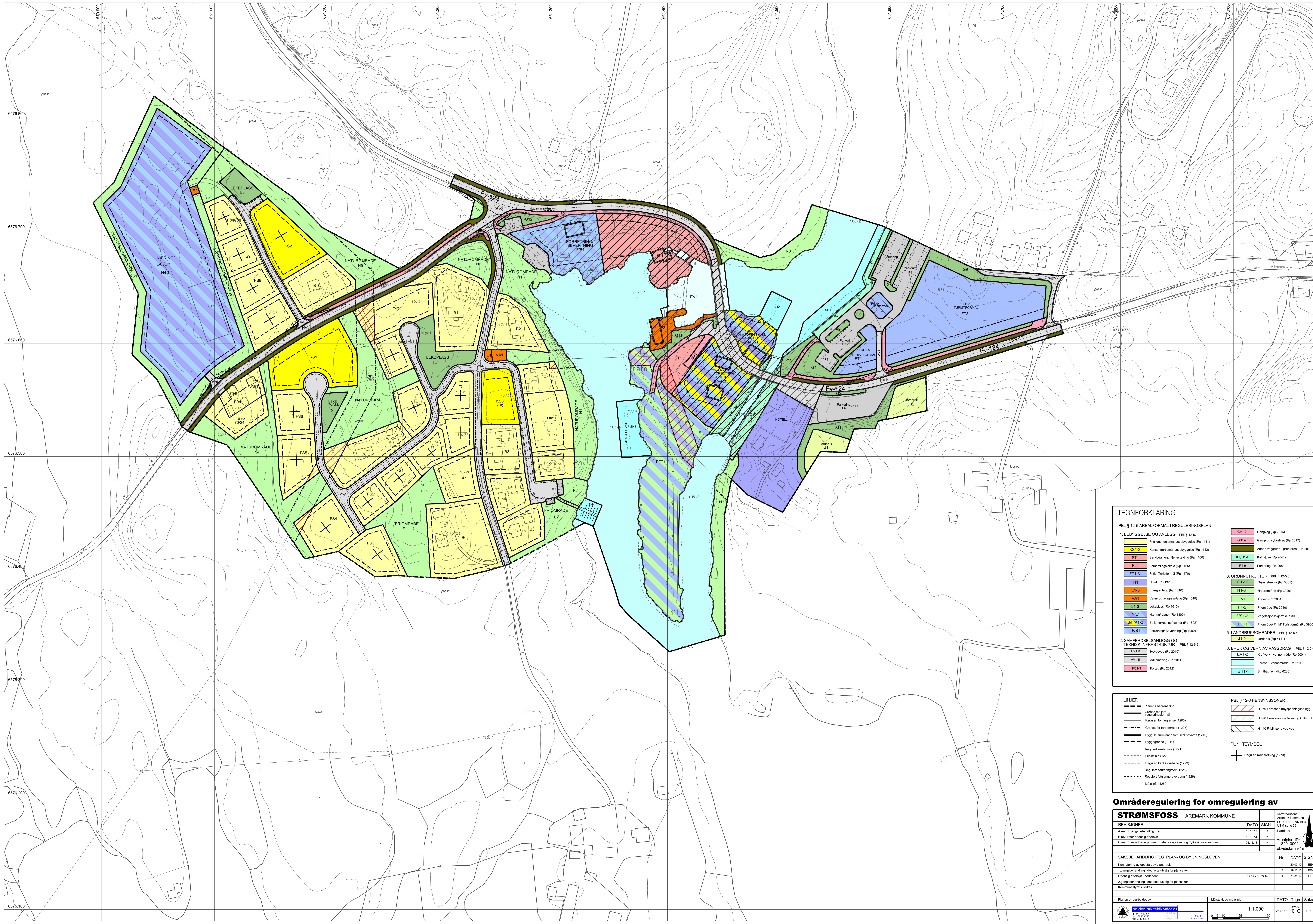
1. Område FFT1 skal benyttes som friområde for allmenheten, og det er også tillatt å etablere anlegg og innretninger for turisme, fritidsaktiviteter og opplevelser. Dette bør være aktiviteter og tiltak som bygger opp under sluse- og dampbåt-miljøet i Haldenvassdraget.
2. Kommunen skal godkjenne utomhusplan med beskrivelse, samt eventuelle byggemeldingspliktige arbeider før nye tiltak kan iverksettes. Kommunen kan avvise tiltak eller formål som etter kommunens skjønn ikke er i tråd med reguleringsplanens intensjoner.

§22 Bruk og vern av vassdrag: Kraftverk

1. All uatorisert ferdsel i dette området (EV1) er forbudt.
2. Området skal sikres forsvarlig med inngjerding og låste porter.

§23 Bruk og vern av vassdrag: Småbåthavner

1. Område SH1 er kaiområde for Turisten og veteranbåter som har sin ferdsel i vassdaget (ikke fritidsbåter). Nødvendige fortøynings-innretninger er tillatt.
2. Områdene SH2 og SH4 er småbåthavner for fritidsbåter.
3. Område SH3 er gjestebrygge for fritidsbåter.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

KS1-3	Frittliggende småhusbebyggelse (Rp 1111)	GV1-2	Gangveg (Rp 2016)
ST1	Konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)	GS1-2	Gang- og sykkelveg (Rp 2017)
FL1	Serviceanlegg, senesteying (Rp 1160)	K1, S1-4	Astent veggrunn - grøntareal (Rp 2019)
FT1-3	Fritidstilstøtte (Rp 1170)	PI-9	Parkering (Rp 2080)
HT	Hotell (Rp 1320)		
E1-3	Energianlegg (Rp 1510)	G1-12	Grønnstruktur (Rp 3001)
VA1	Vann- og avløpsanlegg (Rp 1540)	N1-8	Naturområde (Rp 3020)
LT-3	Lekeplass (Rp 1610)	T1	Turveg (Rp 3031)
NL1	Næring/ Lager (Rp 1800)	F1-2	Friområde (Rp 3040)
BFK1-2	Bolig forretnings kontor (Rp 1800)	VS1-2	Vegetasjonskjerm (Rp 3060)
F/B1	Foretning/ Boverning (Rp 1800)	FT1	Friområde Fritid Turistformål (Rp 3060)
HV1-3	Hovedveg (Rp 2010)		
AV1-6	Altkometveg (Rp 2011)	J1-2	Jordbruk (Rp 5111)
FD1-3	Fortau (Rp 2012)		

3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-6.3

G1-12	Grønnstruktur (Rp 3001)
N1-8	Naturområde (Rp 3020)
T1	Turveg (Rp 3031)
F1-2	Friområde (Rp 3040)
VS1-2	Vegetasjonskjerm (Rp 3060)
FT1	Friområde Fritid Turistformål (Rp 3060)

5. LANDBRUKSOMRÅDER PBL § 12-6.5

J1-2	Jordbruk (Rp 5111)
-------------	--------------------

6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG PBL § 12-6.6

EV1-2	Kalvehv - vannområde (Rp 6001)
EV1-3	Ferdest - vannområde (Rp 6100)
SH1-4	Småbåttann (Rp 6230)

LINJER

- Planens begrensning
- Grense mellom reguleringsplaner
- Regulert tomtegrense (1203)
- Grense for fareområde (1205)
- Bygg, kulturminner som skal bevares (1210)
- Byggsgrense (1211)
- Regulert sentrelinje (1221)
- Friidkeltje (1222)
- Regulert kant kjørbane (1223)
- Regulert parkeringsfelt (1225)
- Regulert fotgjengerovergang (1226)
- Målestreke (1259)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- H 370 Faresoner hayspenninganlegg
- H 570 Hensynszone bevaring kulturminne
- H 140 Friskonsone ved vng

PUNKTSYMBOL

- Regulert manerering (1273)

Områderegulering for omregulering av

STRØMSFOSS AREMARK KOMMUNE

REVISJONER	DATE	SIGN
A-ny, 1-gangsbehandling: Kall	18.12.13	EKK
B-ny, Etter offentlig uttale	05.05.14	EKK
C-ny, Etter avklaringer med Statens vegvesen og Fylkeskonservatoren	03.12.14	EKK

Kartproducent: Aremark kommune
 EUS/EF/RS - 10/15/14
 UTM-zone 32
 Kartbase:
 Anropstjen-ID: 1162010002
 Ekvivalens: 1m

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Nr.	DATE	SIGN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	1	20.07.10	EKK
1-gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker	2	18.12.13	EKK
Offentlig uttale i parkord:	3	31.03.14	EKK
2-gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			

Planen er utarbeidet av: **Byråds utvalgte kontor av** Miljø og måling: **1:1.000** DATE: 25.09.13
 H. P. 12.2013 30.24 1270
 10/15/14 11/15/14 01C
 0 5 10 25 50

NOTAT 2

GJENNOMGANG AV UTTALELSER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Områderegulering STRØMSFOSS

Aremark kommune

Høringsperiode 19.02 – 31.03.2014**Dato:** 06.05.2014**Rev:** 03.12.2014**1. Fylkesmannen i Østfold, 24.03.2014**

Viser til at det på Elvetangen er avsatt et kombinert formål (FFT) som inneholder friområde kombinert med fritids- og turistformål – uten at planbestemmelsen definerer dette. Mener dette må spesifiseres nærmere.

Mener Gunnengbygningen bør kunne bevares inntil nytt prosjekt foreligger, og anbefaler rekkefølgebestemmelse.

Mener det vil være synd hvis man ikke klarer å realisere intensjonene om mer turisme i Haldenvassdraget, og at dette bør komme tydeligere frem i planen som et satsingsområde. Mener aktivitetene bør være forankret i sluse- og dampbåtmiljøet.

For øvrig ingen merknader. Kommunestyret kan for Fylkesmannens del egengodkjenne reguleringsplanen.

Kommentarer:

Det er lagt inn en ny reguleringsbestemmelse til formålet FFT (ny § 21). Det er her også tatt inn en passus om at kommunen på forhånd skal godkjenne alle nye tiltak og arbeider, og at kommunen også står fritt til å etter eget skjønn avvise tiltak eller formål som ikke er i tråd med planens intensjoner. Det er vanskelig å lage en uttømmende opplisting av hvilke konkrete tiltak som er lovlige og hvilke som er ulovlige i forhold til hva som sorterer under begrepene turisme, fritidsaktiviteter og opplevelser. Det må i den sammenheng legges til grunn at kommunen selv er den nærmeste til å vurdere dette, og at kommunen har egeninteresse i å skape et godt områdemiljø. Kommunen har gjennom reguleringsbestemmelsen uansett grunnlag til å kunne gripe inn i forhold til uønskede tiltak. For øvrig vises det også til kommentarene under fylkeskommunens uttalelse nedenunder. Det er (også i tråd med Fylkeskonservatorens råd) tatt inn rekkefølgebestemmelse om Gunnengbygningen (§ 11.3), slik Fylkesmannen anbefaler.

Det er i reguleringsbestemmelsen § 21.1 fokusert på at aktivitetene bør bygge opp under sluse- og dampbåtmiljøet i Haldenvassdraget. Det vises også til §§ 10.2 og 10.4 i så måte.

2. Østfold fylkeskommune, 30.03.2014

Fylkeskonservatoren ønsker følgende endringer/ tillegg:

- I § 9 må det tas inn en setning om at nye boliger og installasjoner skal underordne seg og tilpasses det tilstøtende kulturmiljøet på en god måte mhp målestokk, farge og materialbruk.

- I § 10 må det tas inn et punkt om at nye tiltak innenfor dette området skal passe med Strømsfoss eksisterende steds karakter og bidra til å forsterke denne.
- I § 11 bør det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at eksisterende bygninger innenfor HR1 (nå H1) skal bevares inntil detaljregulering foreligger. For disse bygningene skal § 4 gjelde inntil detaljregulering er vedtatt.
- Kraftstasjonen må også vises med tykk strek for bygning som skal bevares, samt at E3 også blir markert som hensynssone kulturmiljø på plankartet.

Fylkeskommunen aksepterer ikke at adkomst til næringsområdene NL er lagt gjennom boligområdet. Det må finnes en annen løsning. Anbefaler at det åpnes for tett/ lav eller flerfamilieboliger i tillegg til eneboligtomtene, for å få et litt mer variert botilbud.

Mener ROS-analysen kunne hatt en oppsummering. Mener ROS-analysens pkt 5.5 i liten grad omhandler fare for flom og konsekvenser av dette. Forholdet er allikevel ivaretatt i reguleringsbestemmelsenes § 5.4.

Mener det kan være behov for å presisere kravet om lekeplasser samtidig med ny bebyggelse, siden utbyggingen delvis er i gang.

Stiller spørsmål ved kombinasjonen av friområde og turistformål (FFT1) på Kanaltangen, og anbefaler en presisering av forholdet mellom disse. Forutsetter at kommunen også har vurdert om området skal være offentlig eller privat.

Mener det i reguleringsbestemmelsen til område P5 bør endres fra «det er tillatt med bussholdeplass» til et krav. Det bør videre vurderes bussholdeplass ved boligområdet, og bussholdeplasser må ha universell utforming.

Fylkeskommunen understreker forøvrig at eventuelle spørsmål om tilskudd må behandles separat knyttet til konkrete prosjekter.

Kommentarer:

Fylkeskonservatorens krav om nye bestemmelser er lagt inn, og kraftstasjonen er lagt inn med tykk strek og hensynssone kulturmiljø på plankartet slik det bes om. Dette betyr at hele § 4 (bevaringsbestemmelser) nå også gjelder for kraftstasjonen. For øvrig har fylkeskonservatoren gjennomført undersøkelser på stedet, og orienterte 10.10.2014 om at det ikke ble gjort funn (søk og undersøkelser er avsluttet – rapport er under utarbeidelse). Det er nå lagt inn ny og separat adkomst til næringsområde NL1, etter ønske fra Fylkeskommunen. Videre er noen eneboligtomter nå erstattet med konsentrert småhusbebyggelse, etter råd fra Fylkeskommunen.

Vedrørende beskrivelse av flomrisiko er det benyttet offentlig tilgjengelige data. Videre er det også slik at vannstanden nedstrøms til en viss grad kan reguleres med slusen og inntakslukene til kraftverket, og dermed hvor stor mengde vann som slippes gjennom Strømsfossen og ned i Aremarksjøen. Det er som det fremgår tatt hensyn for å forebygge eventuelle flomskader, gjennom reguleringsbestemmelsenes § 5.4; «I planområdet skal det av hensyn til flom ikke oppføres nye bygninger med gulvnivå lavere enn: Oppstrøms/ over fossen: kote 111, og nedstrøms/ under fossen/ Aremarksjøen: kote 109.»

Kommunen vil håndheve reguleringsbestemmelsen om at lekeplasser skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse, men det er ikke mulig å gi dette tilbakevirkende kraft for eksisterende boliger som allerede er oppført. Imidlertid vil dette (med den nye rekkefølgebestemmelsen) komme på plass som forutsatt.

Det er Haldenvassdraget Kanalselskap AS som eier Kanaltangen/ FFT1, og denne er plassert under hovedformål grønnstruktur med kode 3900 (angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål). Altså Friområde (3040) kombinert med Fritid/ Turistformål

(1170). Som det fremgår er «fremherskende formål» grønnstruktur, siden området er plassert under PBL § 12-5.3, men med innslag av bygg og anlegg (PBL § 12-5.1) – dog i form av formålet fritid/ turistformål, som i praksis bør kunne kombineres med formål friområde. Dette er det kombinasjonsformål (av de som er mulige å velge mellom ved regulering) som «treffer best» i forhold til tiltenkt bruk. Som Fylkeskommunen anbefaler, er det også lagt inn en ny reguleringsbestemmelse om dette formålet (ny § 21).

Det er lagt inn tilføyelse og endring slik Fylkeskommunen ber om, vedrørende bussholdeplass med universell utforming i område P5 (§ 20.2). Busstopp ved boligfeltet er tenkt løst ved stopp i vegbanen (skiltet stopp), og ikke som en fullt opparbeidet busslomme med leskur (jf uttalelse fra Statens vegvesen av 14.08.2014 – der kantsteinstopp akseptere pga lav trafikkmengde og vanskelig terreng). Dette ble tatt opp og vurdert på befarings/møte 11.juni 2014 med Statens vegvesen.

3. Statens vegvesen, 31.03.2014 og 14.08.2014

Er enige i prinsippet om at myke trafikanter bør prioriteres på den strekningen som har formål gatetun i planforslaget, men mener dette er i strid med vegnormalene, og fremmer innsigelse (mener man ikke kan ha gatetun der det er gjennomgangstrafikk, og viser til trafikkreglene – særlig at det skal være kjøring i gangfart, og parkering kun på anviste plasser). Ønsker isteden 30 km/t og fartshumper, og aksepterer ikke innsnevring til ett kjørefelt på brua over fossen, men mener allikevel at det skal legges til rette for at folk kan stå og se på slusingen, uten å stå i vegbanen på slusebroa.

Mener det må vurderes hvordan parkering til landhandleriet skal løses.

Mener avkjørsel til HR1 (hotell/ rehabiliteringssenter – nå H1 hotell) bør avklares nå.

Mener at det bør reguleres en bussløsning etter gjeldende krav på område P5, og at det må være universell utforming. Mener det i tillegg er behov for en busslomme ved krysset Fv-124 og Fv-861. Påpeker at det ikke er tegnet opp parkeringsplasser for busser i planen, og mener at turistbusser må snu uten å rygge.

Registrerer at byggegrensene varierer langs fylkesvegene. Mener den bør være 15m fra senterlinje Fv-861. Aksepterer at byggegrense vest for Kanalbrua er 12m, men øst for kanalbrua bør den være 20m langs Fv-124. Ønsker dette målsatt og tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Forutsetter ellers reguleringsbredder på 6m fylkesveg, 3m grøft og gang- og sykkelveg, og 2m fortau.

Anser det som svært uheldig at næringsområdet N/L 1-3 har samme adkomst som boligfeltet nord for Fv-861, og at det må reguleres og bygges enda en vei (ny adkomst i tillegg).

Anser at eiendommen 70/16 må få adkomst via AV4, og at det må stilles rekkefølgekrav om stengning av eksisterende avkjørsel.

Forutsetter at gang- og sykkelveger, fortau og andre tiltak på og langs fylkesvegene som er vist i reguleringsplanen, er en del av infrastrukturen.

Påpeker at frisktsoner ikke er inntegnet, og ber om at dette inntegnes, med tilhørende reguleringsbestemmelse.

Krever inntatt bestemmelse om at vegkontoret skal godkjenne byggeplan for fortau, gang- og sykkelveger, kryss, avkjørsler og andre tiltak langs fylkesvegene før gjennomføring, og at dette legges inn som en reguleringsbestemmelse.

Ønsker etablert snarveier for gående og syklende til Fv-861 fra snuplassene i boligområdet,

mellom tomtene FS7 og FS8, T4 og T5.

Tar gjerne et møte for å diskutere hvordan myke trafikanter kan prioriteres i Strømsfoss, og for å få en nærmere beskrivelse av kollektivløsninger.

Det ble avholdt befarings/ møte mellom kommunen og vegkontoret 11.juni 2014 på Strømsfoss. Etter dette kom nytt brev (14.08.2014) fra Statens vegvesen, der deres varsel om innsigelse ble trukket tilbake. Avtalen er at formålet gatetun endres til vegformål. Ellers ønsker de å etablere to fartshumper (en på hver side av bruene), med fartsgrense 30 km/t, og vil etter hvert sende dette forslaget på høring. Videre anbefaler de en bussholdeplass, der kantsteinstopp aksepteres, ved krysset RV-124/ -861.

Kommentarer:

Det er i utgangspunktet ikke ønske om å etablere fartshumper (nødløsning) på Strømsfoss. Rp2014 Gatetun er et lovlig arealformål i reguleringsplaner. Løsning og begrunnelse fremgår av kapitlene 5.13 og 7.5 i planbeskrivelsen, og løsningen er basert på samtaler med vegvesenets egen bruavdelingen (tips om hvordan lignende forhold var løst andre steder i landet). At årsdøgntrafikken er så lav som 500 ÅDT burde tillegges vekt når man skal vurdere konkrete løsninger. Vegvesenets håndbok 017, omhandler i kap. C.3.12 miljøgater, men vi finner ellers ikke noe her om reguleringsformål gatetun, og at det eventuelt skulle være forbudt reguleringsformål dersom det er gjennomkjøring. I en reguleringsplan er det reguleringsbestemmelsene til det aktuelle formål som nærmere angir og fastsetter bruken. Ellers gjelder også trafikkreglene (forskrift FOR-1986-03-21-747) generelt sett, og det var i planen tilsiktet og mye av poenget ved valg av formålet at man skulle kjøre i gangfart på denne strekningen (jf forskrift om kjørende og gående trafikk, § 13.3). Det legges til grunn at lovgiver er klar over og at det er med hensikt at reguleringsformål Rp2014 er benevnt «Gatetun», og at det samme begrep er benyttet i forskriften. Det samme gjelder stans og parkering (jf forskriftens § 17.2 d), der det er tilsiktet at det skal parkeres på anviste plasser (de er avmerket på plankartet med linje 1225 i henhold til SOSI-standard). Imidlertid ligger det i «forhandlingsløsningen» at kommunen fjerner formålet gatetun, slik at vegkontoret dermed trekker sitt varsel om innsigelse.

For øvrig er plankart og tilhørende bestemmelser utformet slik at det ikke nødvendigvis må gjøres noen fysiske tiltak på brua over fossen, dersom vegholder (fylkeskommunen/ statens vegvesen Østfold) motsetter seg dette. Da blir alt værende som det er. Men man har mulighet for å gjøre noe hvis man vil – for eksempel en prøveordning som er beskrevet i planbeskrivelsens kap. 5.13. For øvrig er vegkontoret også sikret «hånden på rattet» gjennom reguleringsbestemmelsenes § 18.2 der det er krav om at utbyggingsplaner når det gjelder gatetun-området skal godkjennes av dem på forhånd.

Det vises også til at denne vegstrekningen (tidligere Rv-124) i gjeldende reguleringsplan er regulert til (T2 - skravert) «Kulturprioritert gjennomkjøring» med tilhørende reguleringsbestemmelser: «Fortau og sideterrang varieres i henhold til tiliggende bruk og anlegg. Det forutsettes at det for denne delen av veianlegget utarbeides detaljplaner som spesielt ivaretar hensyn til kulturanleggene i området og trafikksikkerheten, samt tilpasning mot Riksvei ved kryss Fylkesvei 861 og tilpasning mot Riksvei ved bussterminal. Detaljplanene må forelegges vegvesenet til godkjenning.»

I praksis ligger det nå an til at vegvesenet fremmer egen sak om etablering av fartshumper ved bruene på Strømsfoss, med fartsgrense 30 km/t (vil komme på høring til politiet, Østfold

fylkeskommune og Aremark kommune).

Reguleringen er på område-nivå, der det er skilt mellom områder som har direkte utbyggingshjemmel, og hvilke det er knyttet plankrav til. Område H1 (hotell) er et område med plankrav – sågar også mulig samordnet med detaljregulering av område FT3 (tidl. OS1). Slik sett vil det naturlig nok bære galt av sted å fastlegge konkret adkomst til noe som enda ikke er planlagt eller prosjektert (H1). Noen grad av fleksibilitet/ tilpasningsmulighet til prosjekt er mye av poenget med områderegulering og plankrav.

Når det gjelder turistbuss, er disse tenkt å holde og snu på område P2, rundt servicehuset FT2/ G6 (det er for så vidt revers på en turistbuss, om det eventuelt skulle være behov for manøvrering - kommer an på bussens størrelse), og som det fremgår av plankartet er det en del grått areal ved kaia til Turisten og veteranbåtene (basert på slik det allerede er opparbeidet – lite poeng i å eventuelt bryte opp igjen dette relativt nyanlagte området). Buss kan snu begge veier på Fv-124 ved å benytte område P5 og del av området foran hotellet.

For øvrig er det tanken at eventuell rutebuss rett og slett stopper i vegbanen ved krysset Fv-124 og Fv-861 (sette opp holdeplasskilt) – kantsteinestopp. Det er allerede etablert leskur der bussen holder på område P5. Det er litt vanskelig å se for seg en konkret uttegning av universelt utformet holdeplass på områdeplankartet, og bestemmelsen er nå isteden endret til et krav om dette (tilføyelse til § 20.2). «Ytelsesbeskrivelse» istedenfor konkret uttegning er også gjort under hensyn til at det ved eventuell senere realisering av hotellprosjekt kan bli aktuelt å flytte eller forskyve holdeplassen, og da står man noe friere til det.

Fortau, gang- sykkelveger og grøfter har 3m reguleringsbredder, og fylkesvegene er 6m. Det er ikke gitt noen forklaring eller begrunnelse for hvorfor vegkontoret ønsker 20 og 15m byggegrenser på Strømsfoss. Det kan være vanskelig å forstå at de byggegrensene som ble satt etter en konkret vurdering av stedet ikke skulle være tilstrekkelige, og hvilke hensyn som ikke skulle være ivaretatt. Imidlertid er det nå lagt inn 15m byggegrense langs Fv-861, noe som har konsekvenser for tomtene T4-5, KS1 (tidl.FS7-8), FS7, B1, B9 og B10. Dette har konsekvenser for eksisterende bygning på B1, og det bør også sjekkes i forhold til nybygg som er godkjent og oppført på T4-5. For øvrig er det fortsatt gjort unntak for de to eldre bygningene på B9a, der byggegrensen følger bygningenes fasadeliv.

På Fv-124 vest for Kanalbrua ved Mølla er byggegrensen 12,5m (og ikke 12m som vegkontoret sier de aksepterer). Byggegrensene er ikke endret ved slusemesterboligen og landhandleriet. Det er heller ikke lagt inn 20m byggegrense for hotellet – noe som ville stride fundamentalt mot mye av planens hensikt (jf også arkitektkonkurransen og senere idéprosjekt). Men for øvrig er det nå lagt inn ny 20m byggegrense på område for opplevelsessenter tidligere OS1 (nå FT3) og fritid/ turistformål FT1. Rent praktisk gjør dette store deler av disse byggeområdene (FT 1 og 3) ubebyggbare, og det er vanskelig å se noen rasjonell begrunnelse for et slikt syn planfaglig sett. Estetisk sett vil dette ha motsatt virkning av det man vil oppnå på Strømsfoss (intimitet), ved at brede belter langs tilfarstveien blir liggende åpne. Dette ble tatt opp på møtet/befaringen med Statens vegvesen 11.juni 2014, men de ønsket å beholde byggegrensen på 20m.

Eiendommen 70/16 er forutsatt å ha adkomst via AV4, og det er nå lagt inn rekkefølgekrav om stengning av eksisterende avkjørsel etter vegkontorets ønske (§ 17.4). Det er nå også lagt inn avkjørsel fra B9a (70/24) over grøft, etter vegkontorets ønske.

Når det gjelder vegkontorets ønske om å etablert snarveier for gående og syklende til Fv-861 fra snuplassene i boligområdet (mellom de tidligere tomtene FS7 og FS8, og T4 og T5) kan det synes som man antagelig ikke har oppfattet at denne snarveien er tenkt i N3 (som ligger mellom disse tomtene). Som det fremgår av plankartet er det også lagt opp til slike snarveier i N4 (i form av gangstier). Dessuten har man nok heller ikke fått med seg at T4-5 er ervervet og allerede utbygget som én boligeiendom. Videre er nå tidligere FS7 og FS8 endret til KS1.

Det er lagt inn bestemmelse om at vegkontoret skal godkjenne byggeplan for fortau, gang- og sykkelveger, kryss, avkjørslor og andre tiltak langs fylkesvegene før gjennomføring (§ 5.3). Frisiktsoner er inntegnet på plankartet, med tilhørende reguleringsbestemmelse (§ 3.2). Tidligere varslet innsigelse er nå formelt trukket, og kommunestyret har dermed adgang til å egenrevisere reguleringsplanen.

4. Direktoratet for mineralforvaltning, 31.03.2014

Reguleringsplanen kommer ikke i konflikt med noen geologiske ressurser av betydning.

5. Haldenvassdragets brukseierforening, 27.02.2014

Viser til NVEs uttalelse i pkt. 6.2 i planbeskrivelsen, der det heter at brukseierforeningen bør holdes orientert fordi det kan bli strengere krav til dammen ved Strømsfoss hvis det blir utbygging i området. Brukseierforeningen presiserer at det er Halden Kanalselskap som eier reguleringsdammen, og Norsk Grønnkraft som eier inntaksdammen til kraftstasjonen. Brukseierforeningen har ikke noe eierskap til damkonstruksjoner i Strømsfoss.

Kommentarer:

Dette tas til etterretning.

6. Haldenvassdragets Kanalselskap AS, 31.03.2014

Styret har gitt sin tilslutning til daglig leder (Steinar Fundingsrud) sin uttalelse.

Mener Gunnengbygningen bidrar til en helhetlig kulturopplevelse av sluseanlegget med innramning, og opplyser at de er i dialog med eier for å få kjøpt denne (jf også pkt. 10 nedenunder). Dersom dette går i orden vil Kanalselskapet kunne få midler fra Riksantikvaren til å sette i stand Gunnengbygningen m. uthus.

Mener derfor at planlagt plassering av hotell bør endres. Kanalselskapet mener et hotell inntil slusen vil kunne virke både skjemmende og dominerende, og skillet mellom gammel og ny tid blir for dramatisk. (Mener hotellet kanskje isteden kan ligge øst for kanalen og sør for sluseanlegget.)

Kommentarer:

Etter ønske og råd fra Fylkeskonservatoren og Fylkesmannen er Gunnengbygningen, inntil eventuelt hotellprosjekt kommer opp og stå, underlagt de samme vernebestemmelsene som de øvrige vernede bygningene på Strømsfoss. Imidlertid kan det nok virke u hensiktsmessig å eventuelt investere større statlige/ offentlige beløp i istandsetting av Gunnengbygningen, for deretter senere å rive den til fordel for et slusehotell. Mindre vedlikehold og istandsetting er imidlertid ikke noe problem, da det kan ta tid før et eventuelt hotellprosjekt lar seg realisere.

For øvrig er tiden nå inne for kommunestyret i Aremark (under hensyntagen til prosjektet med Haldenkanalen og de samarbeidende kommuner/ fylkeskommunen) å fatte en prinsippbeslutning på hvilken status Strømsfoss skal ha i turistsammenheng/ som

satsingsområde. Det kan virke som Fylkesmyndighetene har et relativt høyt ambisjonsnivå/ forventninger, mens Kanalselskapet synes å være mer opptatt selve slusene og bevaring av autentisk/ gammel bebyggelse rundt denne («museums»-tilnærming). Det bør nok også tas en god og åpen diskusjon rundt «fordelingen» i Haldenkanal-sammenheng mellom lokasjonene Ørje og Strømsfoss: Hva skal ligge hvor – er det plass til både- og? Skal det være «base»/ mellom-stopp på Strømsfoss, eller bør det meste lokaliseres til Ørje?

Skal det være et grunnlag for å få etablert et slusehotell på Strømsfoss, er man avhengige av en samlet enighet om dette, og ikke minst ha utsikt til midler for realisering og drift. Så langt er det i planforslaget lagt opp til turistsatsing og mulighet for etablering av slusehotell på Strømsfoss. Etter at lokal investor Ulven trakk seg ut av prosjektet (jft pkt.8 under), er det ikke sannsynlig at det kommer opp noe slusehotell i nærmeste fremtid, men det er lagt til grunn i planen at kommunen ønsker planberedskap, dersom en slik mulighet byr seg.

7. Berith og Tore Bredholt, 20.03.2014

Viser til sin tidligere uttalelse av 23.08.10 (s.25 i planbeskrivelsen), samt et brev av 23.06.11 til Aremark kommune (kopi vedlagt), og ønsker å opprettholde disse uttalelsene. Begge gjelder. I brevet av 23.06.11 mener de det viste «Gråtasstunet» vil medføre et betydelig antall store og høye bygninger, og de vil heller ikke akseptere parkeringsplasser på sin eiendom (Solhaug 4/6). De vil føle seg totalt innesperret og få ødelagt utsikten, noe som de også mener vil føre til verdiforringelse av eiendommen. Aksepterer ikke at det bygges «Gråtasstun», og mener det kan ligge på den andre siden av veien, men er åpne for at jordet kan benyttes til parkering.

Kommentarer:

Planene om «Gråtasstunet» er skrinlagt. I stedet er området (tidligere OS1 - opplevelsessenter) nå avsatt til fritid/ turistformål med plankrav (FT3). Dette betyr at utnyttelsen/ konkret utforming er «satt på vent», og at det må gjennomføres en ny detaljreguleringsprosess før man tar endelig stilling til konkret utnyttelse. Det kan for øvrig være grunn til å minne om at Strømsfossplanen er en omregulering, og at det aktuelle området pr. dato er regulert til C «Turistbedrift/ overnatting» og KS «Kai, småbåtanlegg, parkering m. serviceanlegg».

Med henblikk på parkeringsområdene P3 og P4 – er det oppført at eier er Alf Ulven (5/1), og Solhaug (4/6) er ifølge eiendomsgrensene i kartverket ikke direkte berørt.

På bakgrunn av høringsuttalelse fra Alf Ulven (under), er nå illustrasjonene av «Gråtasstunet» også fjernet fra planbeskrivelsen. Det er i tråd med Fylkesmannens anbefaling nå også fokusert på at aktivitetene her bør bygge opp under sluse- og dampbåtmiljøet i Haldenvassdraget, mer enn «fornøyelsespark».

8. Alf Ulven, 25.03.2014

Ber om at 5/1-delen av HR1 (hotell/ rehabiliteringssenter) endres til boligformål. Har ikke funnet interessenter til å drive rehabiliteringssenter. Mener det heller ikke er grunnlag for å drive hotell her, siden det ikke er tilstrekkelig interesse for å etablere attraksjoner i nærheten. Ønsker ikke at området blir liggende brakk.

Mener videre det er helt uaktuelt med opplevelsessenter (OS1) i Strømsfoss, og mener området må ses i sammenheng med båtturismen (foreslår derfor FT-formål).

Kommentarer:

Utnyttelsen av område H1 (tidl. HR1) til hotell- og turistformål er forankret i tidligere

arkitektkonkurranse, og senere utviklingskonsept for Strømsfoss (tidligere i samråd med Ulven). Dette grepet (slusehotell) koblet med satsingsområde Haldenkanalen er også en av de grunnleggende forutsetninger for å igangsette omreguleringen av Strømsfoss. Også i gjeldende regulering er dette området farget blått, med formål bl.a. «Turistbedrift». Det ville slikt sett vært relativt oppsiktsvekkende, og et brudd med både planprogram og planforutsetninger å eventuelt nå omregulere dette sentrale området på Strømsfoss til boligformål.

Forslaget om å også åpne for mulig rehabiliteringssenter kom fra Ulven selv. Siden dette nå er uaktuelt, fjernes denne muligheten fra planen. Hovedintensjonen har hele veien vært slusehotell – eventuelt i kombinasjon med flere formål, for å skape et driftsgrunnlag. Området nærmest veien (5/8 - Gunnengbygningen) tilhører Thor Arild og Mona Holth, mens 5/1 (syd for denne) tilhører Alf Ulven.

Siden grunnlaget for å etablere Gråstasstunet/ fornøyelsespark ikke er til stede, endres tidligere OS1-område til FT3 slik Ulven foreslår, men plankravet opprettholdes for området. Også i planbeskrivelsen er Gråstasstunet nå fjernet (utviklet av Ulven – i samråd med kommunen), siden Ulven ikke lenger ser grunnlag for å arbeide med/ for disse prosjektene i Strømsfoss.

9. Bjørn Lervik, 30.03.2014 og e-post 31.03.2014

Mener småbåtbrygge delvis ligger på hans eiendom 70/4, og at det ser ut som en grenselinje er tegnet i strandsonen. Mener det er feil, og at den skal være midt i elva.

Mener erosjon og bølgeslag er overfladisk behandlet i planbeskrivelsen, og mener de ulike fenomener bør stykkes opp og behandles hver for seg (vern av vassdrag, jordbruk, naturvern, jordvern og landskapshensyn). Etterlyser en mer realistisk tolkning som kan bli del av en holistisk planleggingsprosess. Mener området ikke vil tåle den økte belastning som turisttrafikken vil medføre, og at dette ikke er beskrevet og hensyntatt godt nok. Ønsker konsekvensanalyse.

Kommentarer:

Eiendomsdelet mot 70/4 er benyttet som formåls- og planavgrensning. Det er mulig Lervik mener han har eiendomsrett til midt ut i elva, og at en liten snipp av område SH4 (fellesbrygger) i så fall tilhører ham. Eiendomsgrensen i kartverket slutter ved stiplet linje (strandsonen).

Turistaktiviteten er primært knyttet til kanalen og slusen, og ikke strandsonen ved Ana. Slusing av Turisten/ Strømsfoss (og fritidsbåter/ kanoer) er en igangværende aktivitet, og eventuell økning av denne vil være så marginal at man ikke kan snakke om noen økt erosjonsfare som følge av dette langs Ana. Eventuell belastning av strandsonen langs Ana må i så fall skyldes økede nedbørsmengder og vannføring i vassdraget, og hvordan kraftverket driftes. Det er tidligere i forbindelse med planprogrammet konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

10. Mona Irene Holth-Rølleid og Thor Arild Holth, 06.04.2014

Viser til at Gunnengbygningen (5/8) er foreslått som hotellområde. Viser til at det pr i dag ikke er planer for slik utvikling, og ønsker derfor isteden at bygningen reguleres til blandet formål: Bolig/ næring (viser til historisk fordeling). Informerer også om at det er dialog med kanalselskapet vedrørende salg, og at Riksantikvaren har vist interesse. Hvis hotellplanene dukker opp igjen mener de regulering til bolig/ næring ikke skulle være til hinder for dette.

Kommentarer:

Det vises til kommentarer under pkt. 1 og 2 (rekkefølgebestemmelse for Gunnengbygningen), og under pkt. 6 (Kanalselskapet og Riksantikvaren).

Det vises videre til reguleringsbestemmelsenes § 11.1: *Inntil så har skjedd* (detaljeregulering til hotell) *benyttes arealet til bolig- og næringsformål (tilsvarende tidligere/ dagens bruk)*, og § 11.3: *Eksisterende bygninger innenfor H1 skal bevares inntil detaljregulering foreligger. For disse bygningene skal § 4 gjelde inntil detaljregulering er vedtatt.* (§ 4 er bevaringsbestemmelser). Slik sett kan Holth benytte Gunnengbygningen slik de har beskrevet og ønsker, frem til eventuelle hotellplaner kan realiseres.

Dette er i tråd med Fylkesmannens og Fylkeskonservatorens uttalelser, som anbefaler rekkefølgebestemmelse, slik at Gunnengbygningen kan bevares inntil nytt hotellprosjekt foreligger.

Wigdis Trømborg

Fra: Aremark post
Sendt: 27. februar 2014 13:32
Til: Wigdis Trømborg
Emne: VS: OMRÅDEREGULERING STRØMSFOSS

Fra: Marcus Lundqvist [mailto:Marcus.Lundqvist@akershusenergi.no]
Sendt: 27. februar 2014 13:13
Til: Aremark post
Emne: OMRÅDEREGULERING STRØMSFOSS

Hei,

Kommentar til planbeskrivelse Strømsfoss Inov2013.

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Gr.ksbet. <i>LH3</i>
27 FEB 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>52</i>
Kopi	<i>STK, ACJ</i>

Haldenvassdragets Brukseierforening har kommentarer til følgende punkt:

Pkt 6 Medvirkning og samordning

Pkt 6.2 inntakne uttalelser til kunngjøring og planprogram

I oven nevnte punkt har NVE uttalt seg om at Haldenvassdragets Brukseierforening (og Norsk grønnkraft) bør holdes orientert grunnet at det kan bli satt strengere krav til dammen ved Strømsfoss hvis det blir utbygging i området.

Jeg vil da presisere at det er Halden Kanalselskap som eier reguleringsdammen og at det da er de som blir påvirket hvis det blir satt strengere krav til dammen. Samt at det er Norsk Grønnkraft som eier inntaksdammen til kraftstasjonen.

Haldenvassdragets Brukseierforening har ikke noe eierskap til damkonstruksjoner i Strømsfoss.

Med vennlig hilsen

Marcus Lundqvist

Daglig leder
Haldenvassdragets brukseierforening



HALDENVASSDRAGETS
BRUKSEIERFORENING

Tlf: Mob: 982 38 482
marcus.lundqvist@akershusenergi.no
Fosseveien 5, 1792 Tistedal

Aremark kommune

Rådhuset

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådmy</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
21 MAR 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>56</i>
Kopi	

Strømsfoss 20.03.2014.

REGULERINGSPLAN – STRØMSFOSS.

Viser til deres brev av 20.02.2014 som gjelder Reguleringsplan – Strømsfoss- Offentlig ettersyn.

Selv om det står under pkt. 1.1., oppstart av reguleringsarbeidene, at Alf Ulven har gitt kommunen beskjed om at han stanser videre arbeider med hotell og Gråtasstun, ønsker vi å komme med en kommentar:

Det er på side 26 i planen referert til vårt brev av 23.08.2010. Vi ønsker også å opprettholde våre innsigelser i vårt brev av 23.06.2011 til Aremark kommune, slik at begge brever gjelder som kommentarer/innsigelser til reguleringsplan for Strømsfoss.

Begge disse brevene er vedlagt.

Med vennlig hilen

Berith Bredholt
Berith Bredholt

T. Bredholt
Tore Bredholt

Aremark kommune

Rådhuset

1798 Aremark

Strømsfoss 23.06.2011

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN – STRØMSFOSS.

Vi viser til brev av 12.05.2011 fra Aremark kommune som gjelder ovennevnte sak, og vårt brev av 23.08.2010 med kommentarer til oppstart av reguleringsplan for Strømsfossområdet.

Våre bemerkninger/innsigelser gjelder til oppstart av "Gråtass-tun". Av vedlagte perspektivskisse fremgår det at det vil bli et betydelig antall bygninger på det foreslåtte området. Videre viser skissen at det er tenkt parkeringsplasser på vår egen eiendom, Solhaug g.nr. 4 br.nr. 6, noe som ikke vil bli akseptert.

Når det gjelder selve plasseringen av "Gråtass-tunet", er det, innenfor et meget begrenset område, tenkt mange store og til dels høye bygninger. Fra begynnelsen av vår innkjøring fra fylkesvei 124 er det fortettet med bygninger og langs hele grensen mot vårt gårdstun og videre helt inn i husveggene ned til vannet, Haldenkanalen, og rundt hele området ved Turistenbrygga. Det vil si at vi vil bli totalt innesperret.

Vi overtok mitt barnsdomshjem, Solhaug, i begynnelsen av 1990-tallet med den hensikt å flytte dit fra vår enebolig på Lillebyfeltet. Hovedårsaken var

selvfølgelig at det er mitt barndomshjem, men også det faktum at beliggenheten er noe av det bedre i hele Aremark kommune. Vi har lagt et ikke ubetydelig beløp for å få våningshus i den stand det har blitt, men også de andre bygningene på tunet på Solhaug har blitt pusset opp. Vi har videre kostet på eiendommen jordvarmeanlegg og borret etter vann, noe som også har kostet sitt for at det skal være så hensiktsmessig å bo på Solhaug som mulig.

Ut fra de planer som foreligger med "Gråtass-tun", vil vi først og fremst bli helt stengt inne fra den flotte utsikten vi i dag har, samtidig som vår eiendom vil få en betydelig verdiforringelse av samme årsak.

Vi er åpne for at det aktuelle jordet kun kan benyttes som parkeringsplass, da infrastrukturen i Strømsfossområdet bør bedres betydelig.

Vi vil også tillate oss å fremme forslag om at "Gråtass-tunet" blir liggende på den andre siden av fylkesvei 124, syd/øst for det aktuelle området. Nærmere bestemt bak telemasten og videre langs åsen sydover, mot vannet, slik at "Gråtass-tunet" vil bli synlig fra fylkesvei 124, men også mulig fra riksvei 21.

Med bakgrunn i de ovennevnte argumenter/innspill vil vi ikke under noen omstendigheter akseptere at det bygges et "Gråtass-tun" slik som foreslått i perspektivskissen og planprogrammet for reguleringsplan i Strømsfoss.

Med vennlig hilsen

Tore Bredholt

Berith Bredholt

Aremark kommune

Rådhuset

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Etat	Saksbeh.
21 MAR 2014	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Sak.nr.	Dok.nr.
Kopi	

Strømsfoss 23.08.2010.

REGULERINGSPLAN FOR STRØMSFOSSOMRÅDET.

Det vises til brev av 20.07.2010 vedr. varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeider oppstart av reguleringsplan - Strømsfoss. Vi som naboer ønsker å knytte noen bemerkninger/kommentarer til planen.

Vi er positive til de prosjekter og det arbeidet som til nå er gjort i Strømsfoss, og synes at hele området har fått et positivt løft, og at det har blitt en positiv utvikling av hele området.

Under punkt 5.0 "formålet med omregulering", går det fram at videreutviklingen av miljøet vedr.

- Fossen med Mølla, Kraftstasjonen og Møllerens hus
- Tangen
- Kanalen med sluse

skal videreutvikles og ses på som en helhet. Videre sier planen at det er ytterligere ideer om å etablere et "Gråtass-tun".

Vi ønsker i denne forbindelsen vedr. ytterligere planer, å henlede oppmerksomheten på punkt 8.0 "medvirkning". Som de aller nærmeste naboer til eventuelle aktuelle områder for videre utvikling av Strømsfoss, forutsetter vi, og vil på det sterkeste anmode at vi, på et så tidlig tidspunkt som mulig i den videre planprosessen, blir tatt med på råd i planene og får den informasjon /varsel om er nødvendig for at prosjektet skal få et videre positivt løft for området i Strømsfoss.

Med vennlig hilsen

Karin Aanonsen

Berith Bredholt/Tore Bredholt

Wigdis Trømborg

Fra: Aremark post
Sendt: 25. mars 2014 12:56
Til: Wigdis Trømborg
Emne: VS: Reguleringsplan Strømsfoss

Fra: Alf Ulven [<mailto:ulven@kristiania.com>]
Sendt: 25. mars 2014 11:28
Til: Aremark post
Kopi: jacob@natvig.org; 'mswmagnussen@gmail.com'; Ole Svendsby
Emne: Reguleringsplan Strømsfoss

Viser til foreslått reguleringsplan som er ute til høring med svarfrist 31 mars 2014.

Som eier av vesentlige arealer i området ønsker jeg å foreslå endringer.

HR1 (Gnr. 5 Bnr 1 sin del) må endres til bolig.

Det har i etterkant av den diskusjonen i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen vært liten eller ingen interesse for å finne interessenter til å drive et rehabiliteringssenter grunnet ustabile forventninger til offentlig støtte som er helt avhengig av hvilke politiske fraksjoner som sitter i regjering. Det er heller ikke grunnlag for å bygge et hotell i området da det har vist seg at det ikke er tilstrekkelig interesse for å etablere attraksjoner i nærliggende områder som kunne danne et grunnlag for å etablere et hotell i området.

For å unngå at eiendommen blir liggende brakk i overskuelig fremtid er det viktig at den ikke blir regulert til hotell-rehabiliteringssenter i Strømsfoss. Som grunneier vil jeg motsette meg en slik regulering.

Arealet OS1 (Gnr. 5 Bnr. 1) må ha samme regulering som FT1 og FT 2. Det er helt uaktuelt med et opplevelsessenter i Strømsfoss. Dette området må sees i sammenheng med båtturismen.

For øvrig synes jeg planen er en god plan.

Vennlig hilsen
Alf Ulven

E-mail: ulven@kristiania.com
Sentralbord: +47 23 03 92 00
Direkte: +47 23 03 92 31
Mobil: +47 92 25 00 00
Fax: +47 23 03 92 30

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
25 MAR 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>57</i>
Kopi	

Områderegulering Strømsfoss.

Vil med dette gjøre oppmerksom på noen punkter i siste Planbeskrivelse for Områderegulering Strømsfoss, der problemet med erosjon og bølgeslag er overfladisk behandlet, eller helt ekskludert som faktor. Sikter da spesielt til punkt 5.4 og 5.12, men med implikasjoner for 5.8. Dette prosjektet er et scenario i skjæringssonen med flere Reguleringsformål i Plan og Bygningsloven, der bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, møter jordbruk, naturvern, jordvern og særlige landskapshensyn. Vi etterlyser at dette ikke stykkes opp og behandles som isolerte fenomener, men at prosjektet og dets påvirkninger får en mer realistisk tolkning og kan bli en del av en holistisk planleggingsprosess.

Erosjonskartet tar utelukkende for seg overflateavrenning, som en funksjon av terrenghelning og jordart. NGUs løsmassekart er det kun deskriptive kommentarer til i planen; det konstateres tynn marin avsetning i det aktuelle området, men ingen videre utredelse av dette i forbindelse med prosjektet. Prosjektet er del av en større sammenheng der flere av dimensjonene er enkle og identifisere og koordinere, men likevel neglisjert. Selve idéen med prosjektet kan sies å være økt aktivitet i form av nær og fjern turisme, av det følger det at trafikken i kanalen øker. Dette er en direkte konsekvens fullt på høyde med andre konsekvenser i reguleringsplanen, og skal behandles deretter. Der kantsonen er sårbar vil det bli økt erosjon, dette har implikasjoner for miljøet på land og i vassdraget. Dette skal det tas hensyn til i følge Plan og Bygningsloven, NVE og Vanndirektivet, da det ikke er noen vei utenom at dette er som en direkte følge av både den fysiske utbyggingen og selve motivet til prosjektet. Den tekniske analysen må settes i kontekst til hva som er intensjonen og hva som blir resultatet, tiltak utformes etter dette og iverksettes før det blir ett problem. Kanalen er ikke bygd for, og er helt klart i dagens skikk ikke i stand til å ta imot den økte trafikkavviklingen på sjøen. Vi ser allerede i dag en helt annen skala på båtstørrelse som resulterer i en vesentlig større hekkbølge, særlig i soner med 5 knop da man reduserer hastigheten her og båten graver seg dypt ned. Dette i kombinasjon med hyppigere frekvens på trafikken enn tidligere gjør det innlysende at en forverring av de negative problemene nevnt ovenfor blir konsekvensen. Vi etterlyser en helhetlig vurdering der utbygger og beslutningstakere tar ansvar nå, og håper vi slipper å se miljøkonsekvenser som kunne vært unngått om kunnskap vi har allerede i dag hadde vært satt i sammenheng og agert på. En konsekvensanalyse er på sin plass her for å unngå dette, nå som problemet er kommentert og belyst. Ignoranse på dette stadiet i prosessen vil være uheldig for alle involverte og berørte av prosjektet, for ikke å nevne miljøet.

Vennlig hilsen

Bjørn Lervik

Bjørn Lervik

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. STK
31 MAR 2014	
Ark.kode P	L12
Ark.kode S	
Sak.nr. 10/312	Dok.nr. 60
Kopi	

Wigdis Trømborg

Fra: Aremark post
Sendt: 31. mars 2014 07:22
Til: Wigdis Trømborg
Emne: VS: Høringsfrist 31.03.2114

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Bjørn Lervik [mailto:bjornlervik@halden.net]
Sendt: 30. mars 2014 10:46
Til: Aremark post
Emne: Høringsfrist 31.03.2114

AREMARK KOMMUNE	
Etat	Saksbeh.
3 1 MAR 2014	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Søk.nr.	Dok.nr.
Kopi	

Reguleringsplan - Rev A 21.12.2013.

Oppserverer at deler av smæbåtbrygge på naboeiendommen delvis ligger på min eiendom gårdsnr.70 brknr.4
Ser også ut som grenselinjen er tegnet i strandsonen.
Dette er feil den skal være midt i elva.

Mvh Bjørn Lervik



Fylkesmannen i Østfold



Aremark kommune

Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådov</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
01 APR 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>59</i>
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 10/312

Vår ref.: 2010/6051 421.4 GGA

Vår dato: 24.03.2014

Aremark kommune - reguleringsplan for Strømsfoss - offentlig ettersyn - uttalelse

Vi viser til brev om høringen mottatt 19.2.14. Fylkesmannen har tidligere bedt om at det oversendes komplette dokumenter i saken, evt. som datafiler på e-post til postmottak. Henvisning til hjemmeside gir ikke samme lovmessige referanse i ettertid, da dokumenter fjernes eller endres, og ikke er sikret som tid- og vedtaksfestede referanser dersom det oppstår problemer i ettertid eller saker påklages.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har i denne forbindelse som oppgave å påse at nasjonale og regionale areal- og miljøhensyn blir ivaretatt i den lokale planleggingen.

Vi minner om at alle reguleringsplaner skal rapporteres i Kostra ved vedtakstidspunktet.

Vurderinger:

Planbeskrivelsen inneholder i hovedsak en beskrivelse av eksisterende forhold og planmessig status på Strømsfoss. Vi vurderer det som nyttig at dette gjøres og at det blir klarere hva som ønskes bevart og videreført og hva som kan gjøres av nye tiltak.

På noen områder er vi imidlertid usikre på om man har kommet til et tilstrekkelig klart planmessig resultat:

- Området på Elvetangen er avsatt til et kombinert formål (FFT) som inneholder friområde kombinert med fritids og turistformål. Planbestemmelsen definerer ikke hva dette er. Juridisk er det avsatt som en del av grøntstrukturen. I planbeskrivelsen er heller ikke opplyst annet enn at det skal brukes "i tråd med den aktivitet som i senere tide er etablert der". Vi antar at det da menes "stubbefolket", og det er vist bilder av primitivt bygde hytter. Bebyggelse vil ikke være i samsvar med friluftsførmålet, og vi mener det derfor bør spesifiseres nærmere hva man skal tillate av bygging i dette området (eller deler av det) i framtida. Dagens aktivitet kan bli mer permanent og krevende eller det kan komme nye "turistformål" som kan være vanskelig å håndtere uten en planbestemmelse for aktuelle tiltak.
- Verneformål er gjennomgått og bygninger som skal vernes er vist med bred strek. Dette har medført at Gunnengbygningen ikke er tatt med, selv om den tidligere har vært forutsatt bevart. Bevaringsverdien kan være diskuterbar, og vern på antikvarisk grunnlag vanskelig å hevde, selv om bygningen har historisk og miljømessig verdi lokalt. Erfaringsmessig ser man ofte at en plan kan åpne for at bygninger rives uten at det foreligger ny plan for bruken av området. Vi mener man bør vurdere å beholde et

signal om bevaring f.eks som en rekkefølgebestemmelse, inntil man evt. gjennom detaljplan for området eller annet prosjekt finner at bygninger ikke kan videreføres.

- Planen skal kunne legges direkte til grunn for byggetillatelse med unntak av områdene OS1 (opplevessenter) og HR1 (hotell/rehabilitering). Det betyr at områdeplanen ikke har avklart bruken og overlater dette til en runde med detaljregulering. Vi mener det vil være synd hvis man ikke klarer å realisere intensjonene om mer turisme i Haldenvassdraget og mener dette bør komme tydeligere fram som et satsingsområde enn det gjør i beskrivelse og bestemmelser. Med bakgrunn i alt som til nå er nedlagt av innsats og ressurser i sluse- og dampbåtmiljøet i vassdraget, mener vi det bør være klart forankret i planen at aktiviteter tilknyttet denne utviklingen er et hovedformål i planen.

For øvrig har vi ikke merknader til planens innhold. Kommunestyret kan for vår del egengodkjenne reguleringsplanen. Vi ber om at vedtatt plan med bestemmelser og beskrivelse oversendes (elektronisk).

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Carl Henrik Jensen e.f.
rådgiver



Geir Gartmann
seniorrådgiver

Saksbehandler: Geir Gartmann

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	Sarpsborg
Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådmi</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
31 MAR 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>61</i>
Kopi	

Vår ref.: 2010/8722 - 22782/2014

Deres ref.:

Dato: 30.03.2014

Aremark kommune. Områderegulering Strømsfoss - offentlig ettersyn

Vi viser til oversendelse datert 19.02.2014. Vi har tidligere gitt innspill til planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart og utarbeiding av planprogram, senest ved brev herfra datert 06.03.2012. Vi viser også til korrespondanse med fylkeskonservatoren. Områdereguleringen innebærer en omregulering/oppgradering av gjeldende reguleringsplan for Strømsfoss, og har bl.a. som formål å tilrettelegge for utvikling av rekreasjon og turistnæring i området.

Vi gir her en felles uttalelse fra fylkeskommunen, men gjør oppmerksom på at fylkeskonservatorens uttalelse vedrørende automatisk fredete kulturminner først vil foreligge på et senere tidspunkt, etter at arkeologiske undersøkelser er foretatt.

Vi har disse kommentarene til planen:

Kulturminner

Planen er forelagt fylkeskonservatoren som har følgende endringer/tillegg i bestemmelsene og delvis plankartet:

- I § 9 må det tas inn en setning om at nye boliger og installasjoner skal underordne seg og tilpasses det tilstøtende kulturmiljøet på en god måte mhp. målestokk, farge og materialbruk.
- I § 10 må det tas inn et punkt om at nye tiltak innenfor dette området skal passe med Strømsfoss` eksisterende steds karakter og bidra til å forsterke denne.
- I § 11 bør det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at eksisterende bygninger innenfor HR1 skal bevares inntil detaljregulering foreligger. For disse bygningene skal § 4 gjelde inntil detaljregulering er vedtatt.
- Kraftstasjonen må også vises med tykk strek for bygning som skal bevares, samt at område E3 også blir markert med hensynssone kulturmiljø i plankartet.

Sentraladministrasjonen

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

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

Vi viser for øvrig til avtale med fylkeskonservatoren vedrørende utsatt frist for uttalelse vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Næringsområdene NL1-3

Atkomst til disse næringsområdene er lagt gjennom boligområdet. Dette er ikke akseptabelt av trafikksikkerhetsmessige grunner, og det må finnes en annen løsning for atkomsten.

Boligområdet

Planen åpner bare for frittliggende eneboliger i boligområdet. Vi anbefaler at det vurderes å tilrettelegge deler av området for tett/lav eller flerfamilieboliger for å få et litt mer variert botilbud i området.

Lekeplasser

Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til opparbeiding av lekeplasser. I følge reguleringsbestemmelsenes § 13 skal disse opparbeides samtidig med oppføring av ny bebyggelse. Siden utbygging av området delvis er i gang kan det være behov for å presisere dette kravet nærmere.

ROS-analyse

ROS-analysen kunne med fordel vært supplert med en oppsummering av risiko og sårbarhet i området.

ROS-analysens pkt. 5.5 har overskriften «Flomfare». Avsnittet omhandler midlertid i liten grad faren for flom og mulige konsekvenser av dette. Forholdet er likevel ivaretatt i reguleringsbestemmelsenes § 5.4.

Kanaltangen - område FFT1

Området er avsatt til «Friområde, fritids- og turistformål». Vi stiller spørsmålsteget ved kombinasjonen av friområde og turistformål, og anbefaler at det tas med en reguleringsbestemmelse som presiserer forholdet mellom de angitte formålene. Vi forutsetter at det også er vurdert om Kanaltangen skal offentlig eller privat område, jfr. miljøverndepartementets kommentarer til planbestemmelsene i plan- og bygningsloven vedrørende *Grønnstruktur*.

Bussholdeplass

Planen åpner for bussholdeplass i tilknytning til parkeringsområdet P5. I reguleringsbestemmelsenes § 20.2 heter det at «det er tillatt med bussholdeplass» i området. Det bør etter vårt syn i stedet være et krav om bussholdeplass. Det bør vurderes om det også er behov for en busslomme nærmere boligområdet. Bussholdeplasser må ha universell utforming.

Tilskuddsmidler

I planbeskrivelsen heter det avslutningsvis at gjennomføring av Strømsfoss-planen er avhengig av tilskuddsmidler fra stat og fylke. Vi understreker at eventuelle spørsmål om

tilskudd fra fylkeskommunen må behandles separat knyttet til konkrete prosjekter. Vi viser for øvrig til avtale med grensekommunene vedrørende regionale utviklingsmidler.

Vi ber om at merknadene foran følges opp i det avsluttende arbeidet med planen.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Kari Ottestad

Magnar Tveit
rådgiver

for
Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Kopi til:

Statens vegvesen Region øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502	MOSS

Wigdis Trømborg

Fra: Aremark post
Sendt: 31. mars 2014 13:48
Til: Wigdis Trømborg
Emne: VS: 14/00303-1 - Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Strømsfoss i Aremark kommune

Fra: LUND Anders [<mailto:Anders.Lund@dirmin.no>]
Sendt: 31. mars 2014 13:20
Til: Aremark post
Emne: 14/00303-1 - Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Strømsfoss i Aremark kommune

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, mottatt 24.02.14

DMF kan ikke se at reguleringsplan for Strømsfoss kommer i konflikt med noen registrerte geologiske ressurser av betydning.

Med vennlig hilsen

Anders Lund
Overingeniør

**Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard**

Postboks 3021 Lade, N-7441 Trondheim
Sentralbord: +47 73 90 40 50, mobil: +47 458 81 025
Besøksadresse: Leiv Eirikssons vei 39, N-7040 Trondheim
Hjemmeside: www.dirmin.no
E-post: mail@dirmin.no, direkte: anders.lund@dirmin.no

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådov</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
31 MAR 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>62</i>
Kopi	

Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten



Statens vegvesen

Aremark kommune
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådmi</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
02 APR 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>63</i>
Kopi	

Behandlende enhet: Region øst Saksbehandler/innvalgsnr: Beate Ertresvåg Myklevoll - 69243734 Vår referanse: 2010/150761-014 Deres referanse: 10/312-50 Vår dato: 31.03.2014

Innsigelse – offentlig ettersyn av områderegulering Strømsfoss

Vi har mottatt forslag til områderegulering av Strømsfoss i brev datert 19. februar 2014. Vi har tidligere uttalt oss til varsel om oppstart av reguleringsarbeid i vårt brev datert 27. august 2010 og offentlig ettersyn av planprogram i brev datert 16. juni 2011.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for rekreasjon og turistnæring i Strømsfoss. Et område er også foreslått til boligformål i reguleringsplanforslaget.

Vi vil først kommentere at vi vil ha saksdokumentene tilsendt som vedlegg. Vi kan gjerne få dem elektronisk på e-post. Grunnen til det er at vi må være sikker på at vi uttaler oss til riktig forslag. Vi må også arkivere planforslaget, slik at det er tilgjengelig senere. Det er viktig når vi får vedtatt plan tilsendt og skal kontrollere hvilke endringer som er gjort etter offentlig ettersyn.

Vi er enige i prinsippet om at myke trafikanter bør prioriteres på den strekningen som har formål gatetun i planforslaget. Men bruk av gatetun i Strømsfoss er i strid med vegnormalene, og vi fremmer innsigelse til planen på grunn av det. Vi kan ikke etablere gatetun i områder der det er gjennomgangstrafikk. Det er flere trafikkregler som gjelder for gatetun, men de viktigste i denne saken er:

- § 13 nr. 3 På gatetun må det ikke kjøres fortere enn i gangfart (omtrent 5 km/t).
- § 17 nr. 2 Det er forbudt å parkere på gatetun utenom særskilt anviste plasser.

Vi mener at en tilfredsstillende løsning på fylkesveg 124, på strekningen fra AV1 til vest for brua over fossen, er 30 km/t og humper. Vi vil ikke akseptere at det snevres inn til et kjørefelt på brua over fossen. Ved Kanalbrua mener vi at det må legges til rette for at folk kan stå og se på slusinga, uten å måtte stå i vegbana.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Værftsgate 7
1511 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Siden gatetun ikke er aktuelt på og mellom bruene, må det vurderes hvilke løsninger langs fylkesveg 124 som er aktuelle på den strekningen. Det står i planbeskrivelsen at det er korttids kantparkering foran landhandleriet. Det må vurderes hvordan parkeringen til landhandleriet bør løses. Vi mener at avkjørselen til HR1 også må avklares i denne planen.

I vår uttalelse ved varsel om oppstart skrev vi at det må reguleres holdeplasser for buss, og område der busser kan parkere. Det er flere busstruter som går gjennom området. Det er allerede en holdeplass ved parkeringsområdet P5, og der mener vi at det må reguleres en tilfredsstillende bussløsning i henhold til gjeldende krav. I reguleringsbestemmelsene § 20 nr. 2 står det at det er tillatt med bussholdeplass og leskur i forbindelse med parkeringsområdet P5. Det bør endres til at det stilles krav om at det etableres universelt utformet holdeplass ved P5. I tillegg til eksisterende holdeplass, mener vi at det vil være behov for en ny holdeplass ved krysset med fylkesveg 124 og fylkesveg 861, på grunn av det foreslåtte boligområdet. Turistbusser trenger parkeringsplasser og manøvreringsareal, slik at de kan snu uten å måtte rygge. Parkeringsområde for busser er ikke vist i reguleringsplanen.

Vi registrerer at byggegrensa varierer langs fylkesvegene. Vi mener at det bør være 15 meter byggegrens fra senterlinjen langs fylkesveg 861. Vi aksepterer at byggegrensa langs fylkesveg 124 vest for Kanalbrua, er 12 meter. Øst for Kanalbrua, mener vi at byggegrensa langs fylkesveg 124 bør være 20 meter. Byggegrensa bør målsettes i kartet, og det bør tas med som bestemmelse. På den måten blir det lettere å finne ut hva som gjelder senere.

Vi har ikke målt opp bredden på fylkesvegene, grøfter, gang- og sykkelveg og fortau. Vi forutsetter at bredder på:

- fylkesvegene er 6 meter
- grøfter mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg er 3 meter
- gang- og sykkelveg er minimum 3 meter (2,5 meter asfaltert bredde)
- fortau er minimum 2 meter

Det er svært uheldig at næringsområdet N/L 1-3 har samme adkomst som boligområdet nordvest for fylkesveg 861. Vi mener at det må etableres en egen avkjørsel til næringsområdet. Ny avkjørsel må tegnes inn i plankartet. Det bør stilles rekkefølgekrav om at avkjørselen til næringsområdet etableres før boligbebyggelse tillates oppført.

Vi mener at eiendommen gnr. 70 bnr. 16 må ha adkomst via AV4, og at eksisterende avkjørsel til eiendommen stenges når fortauet etableres. Det bør stilles rekkefølgekrav om stenging av avkjørselen.

Avkjørsel til eiendom gnr. 70 bnr. 24 må reguleres, og vi aksepterer at eksisterende avkjørsel opprettholdes. Avkjørsel til alle andre boligtomter i reguleringsplanen må etableres i tilknytning til boligvegene (AV 3 og AV4).

Det er foreslått rekkefølgekrav om etablering av teknisk infrastruktur før oppføring av ny bebyggelse. Vi forutsetter at gang- og sykkelveger, fortau og andre tiltak på og langs fylkesvegene, som er vist i reguleringsplanen, er en del av den tekniske infrastrukturen.

Siktsoner i avkjørsler og kryss er ikke vist i plankartet. Det må tegnes inn og målsettes. Det må også tas inn bestemmelse om at det i siktsonene ikke er tillatt med sikthindringer høyere enn 0,5 meter over fylkesvegens kjørebanelivå.

Vi skal godkjenne byggeplan for fortau, gang- og sykkelveger, kryss og avkjørsler og andre tiltak langs fylkesvegene, før gjennomføring. Det må tas inn bestemmelse om dette i reguleringsplanen.

Det bør etableres snarveger for gående og syklende til fylkesveg 861 fra snuplassene i boligområdet, mellom boligtomtene FS7 og FS8, T4 og T5.

Innsigelse

Vi fremmer innsigelse til planen på grunn av at vi ikke kan akseptere gatetun på en veg med gjennomgangstrafikk.

Vi deltar gjerne på et møte for å diskutere hvordan myke trafikanter kan prioriteres i Strømsfoss langs fylkesveg 124. Ta også gjerne kontakt med oss for nærmere beskrivelse av kollektivløsninger.

Vegavdeling Østfold
Med hilsen


Roar Midtbø Jensen
avdelingsdirektør


Elisabeth Bechmann

Kopi: Østfold fylkeskommune
Fylkesmannen i Østfold



Haldenvassdragets Kanalselskap AS

Storgt. 6, Ørje – Postboks 140, 1871 Ørje

Tlf 69 81 12 00 – fax 69 81 12 66 – mobil 92 22 90 01

E post: info@haldenkanalen.no

Org. nr. 912266168 MVA

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Radm</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
08 APR 2014	
Ark.kode P <i>L12</i>	
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>64</i>
Kopi	

2014-03-31

Aremark kommune
1798 Aremark

Reguleringsplan for Strømsfoss, utleggelse til offentlig ettersyn

Uttalelse fra Haldenvassdragets Kanalselskap

Uttalelsen er forelagt styret som har gitt sin enstemmige tilslutning.

Aremark kommune skriver at ”Formålet med omreguleringen av området er å tilrettelegge for rekreasjon og turistnæring i Strømsfossområdet ved å utnytte attraksjoner som er på stedet, og utvikle disse videre. Et privat boligområde inngår også i reguleringsplanforslaget. Reguleringsplanforslaget er en oppgradering av gjeldende reguleringsplan for området.”

Haldenkanalen med slusestedene er et kulturminne av nasjonal betydning. Det er viktig at slusestedenes kulturminner og sjel blir tatt best mulig vare på, og danne grunnlag for en kulturbasert næringsutvikling, på kulturarens premisser. Det er viktig at en utbygging ikke blir ødeleggende eller skjemmende for kulturminnene.

Strømsfoss sluse sto ferdig i 1860. I år 2009 foretok Kanalselskapet en storrestaurering av Strømsfoss sluseanlegg med bl.a. nye fenderstokker og nye gangbaner. I 2012-13 ble begge sluseportene totalrestaurert med midler fra Riksantikvaren. I vinter (2013-14) pågår en omfattende restaurering av Slusemesterboligen som er fra 1893. Alle gulv i 1. etg. er tatt opp. Det er drenert, isolert og lagt nye gulvbord. I 1. etg. er veggplater og nyere panel fjernet i 1. og opprinnelig perlestaffpanel kommer nå til sin rett. Restaureringen skjer med egne kanalreparatører. Kanalselskapet får lønnsmidler fra Riksantikvaren til disse to stillingene. En stor andel av innvendig restaurering vil også bli dekket av Riksantikvaren.

Gunnengbygningen er fra ca. 1899. Bygningen ble oppført for landhandleri med bakeri i kjelleren. Ca. 2/3 av 1. etg. og hele 2. etg. var bolig. Bygningen har ikke gjennomgått store restaureringer og framstår i dag noenlunde som da den ble bygget. Bakeriet ble nedlagt på slutten av 1930-årene. Kolonialforretningen ble nedlagt i 1970. Fra 1970 har bygningen blitt benyttet i kombinasjon med Arne Holt sin landhandel på andre siden av veien.

Gunnengbygningen bidrar til en helhetlig kulturopplevelse av sluseanlegget med innramming.

Fra og med 2013 fikk Haldenkanalen plass på Riksantikvarens bevaringsprogram for tekniske og industrielle kulturminner. Det er kun 14 anlegg på landsbasis på denne lista. Kanalselskapet har inngått avtale med Riksantikvaren om hvilke objekter som skal inngå i samarbeidsomfanget. De aktuelle objektene må Kanalselskapet eie eller ha evigvarende bruksrett til. I Strømsfoss inngår flg. objekter: Sluseanlegg, pælerrekker oppstrøms og nedstrøms slusa, slusebolig, uthus, jordkjeller og fløterhytte. Riksantikvaren har i forbindelse med bevaringsprogrammet flere ganger besøkt Strømsfoss. Det har blitt uttrykt entusiasme vedr. miljøet Strømsfoss, og ikke minst sluseanlegget med slusemesterboligen på den ene siden og Gunnengbygningen på den andre siden. Kanalselskapet er i positiv dialog med eieren av Gunnengeiendommen om kjøp av eiendommen. Dersom dette blir en realitet har Riksantikvaren sagt ja til å ta Gunnengbygningen m/uthus inn på omfangslista. Dette innebærer at Kanalselskapet vil få midler fra Riksantikvaren til utvendig istandsetting og midler til framtidig utvendig vedlikehold.

Haldenvassdragets Kanalselskap ser svært positivt på en utvikling i Strømsfoss med evt. hotell, rekreasjon og turistnæring samt tilrettelegging for flere boliger.

Planlagt plassering av hotell kombinert med andre servicefunksjoner bør imidlertid endres. Fra et kulturvernsynspunkt er det svært uheldig om Gunnengbygningen rives. En hotelletablering tett inntil slusene vil kunne virke både skjemmende og dominerende i forhold til kulturminnemiljøet. Skillet mellom gammel og ny tid blir for dramatisk. Alternativt bør det vurderes om ikke arealene øst for kanalen og sør for sluseanlegget er en vel så god lokalisering som den som er anført i planen.

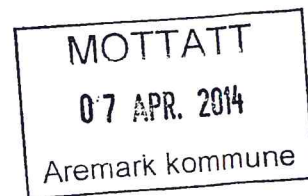
Helge Kolstad (sign)
styreleder



Steinar Fundingsrud
daglig leder

Aremark post

Fra: Mona Holth <miren-ho@online.no>
Sendt: 6. april 2014 22:20
Til: Aremark post
Emne: Områderegulering Strømsfoss



Hei.

Viser til utsendt plan angående områderegulering i Strømsfoss.
Ser at vår eiendom 'Gunneng byggingen' Gnr.5 Bnr. 8 , er foreslått regulert som hotell område.
Så vidt meg bekjent er det pr. i dag ingen planer om denne type utvikling i område,
vi ønsker derfor at denne eiendommen blir regulert som tidligere , dvs. bolig og næringformål.
Historisk er byggingen ca. inndelt slik : Kjeller 1/2 til næring og 1/2 til bolig
1. etg. 1/3 til næring og 2/3 til bolig
2. etg. Alt til bolig

Vil også informere om at det har vært en dialog med Haldenvassdragets kanalselskap angående salg av eiendommen.

Riksantikvaren er også orientert om dette , da de har vist interesse for byggingen.

Hvis hotellplaner igjen skulle dukke opp i området , kan jeg ikke se at en regulering som bolig/næring skal være noe hinder for dette.

MVH
Mona Irene Holth-Rølleid
Thor Arild Holth

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
06 APR 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>65</i>
KG:	



Statens vegvesen

Aremark kommune
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådmm</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
15 AUG 2014	
Ark.kode P <i>L12</i>	
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>71</i>
Kopi <i>AC7</i>	

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Beate Ertresvåg Myklevoll - 69243734

Vår referanse:
2010/150761-018

Deres referanse: Vår dato:
14.08.2014

Innsigelse trekkes – Reguleringsplan for Strømsfoss – Aremark kommune

Vi viser til møte 11. juni 2014 med Erlend Kristiansen i Halden arkitektkontor og Steinar Kløverød i Aremark kommune, der vi drøftet vår innsigelse (brev datert 31. mars 2014) til reguleringsplanen for Strømsfoss.

Vi fremmet innsigelse til formålet gatetun i reguleringsplanen, siden det er i strid med vegnormalene. Vi trekker innsigelsen forutsatt at formålet gatetun endres til vegformål på fylkesveg 124.

Vi ønsker å sette ned farten til 30 km/t gjennom Strømsfoss, og etablere to fartshumper (en på hver side av bruene). Før vi kan fatte et endelig vedtak om nedsatt fart, må vi sende forslaget ut på høring til politiet, Østfold fylkeskommune og Aremark kommune. Tiltaket kan gjennomføres i 2015, dersom vi ikke får negative tilbakemeldinger fra høringsinstansene.

Vi mener at det bør etableres en ny bussholdeplass ved krysset med fylkesveg 124 og 861. På grunn av vanskelig terreng og lav trafikkmengde på fylkesveg 124, kan vi akseptere kantsteinstopp.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Beate Ertresvåg Myklevoll
Beate Ertresvåg Myklevoll
overingeniør

Kopi: Østfold fylkeskommune
Fylkesmannen i Østfold

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Værftsgate 7
1511 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Aremark post

Fra: Per Erik Gjesvold <pergje1@ostfoldfk.no>
Sendt: 16. oktober 2014 14:26
Til: Aremark post
Emne: Fylkeskonservatorens uttalelse etter gjennomført arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplan for Strømsfoss i Aremark kommune

Deres ref:
Vår ref: 2010/8722 - 28
Dato: 16.10.2014

Fylkeskonservatorens uttalelse etter gjennomført arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplan for Strømsfoss i Aremark kommune

Vi viser til vårt brev av 26.11.13 samt tidligere korrespondanse og kontakt i saken.

Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under den arkeologiske registreringen i forbindelse med reguleringsplanen. Fylkeskonservatoren har følgelig ingen flere merknader vedr. forhold knyttet til automatisk fredete kulturminner innenfor reguleringsplanområdet.

På grunn av stor pågang og mange oppdrag i 2014, har vi valgt å prioritere å få avviklet registreringene i felt. Det betyr at feltpersonellet har samlet opp etterarbeidet/rapportskrivningen til vinterperioden. Rapporten fra den arkeologiske registreringen er derfor ennå ikke ferdigstilt. Registreringsrapporten og faktura for utført arbeid vil bli ettersendt når dette er ferdigstilt.

En arkeologisk registrering er ikke en komplett arkeologisk undersøkelse og vi ønsker derfor å gjøre oppmerksom på at dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Med vennlig hilsen
Per Erik Gjesvold,
konservator/arkeolog

Østfold fylkeskommune, Sentraladministrasjonen Telefon:+47 69 11 70 00 Mobil:

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Radm</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
16 OKT 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>10/312</i>	Dok.nr. <i>76</i>
Kopi	

DISPENSASJON FRA REULERINGSPLANEN FOR KIRKENG

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	14/381	/L12/

Sektor: RÅDMANN**Saksbehandler:** STK

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
2/15	Plan- og utviklingsutvalget	22.01.2015

Innstilling:

Søknad av 21. september 2014 fra eier av Kirkeng camping Thorfinn Johansen Kirkeng om dispensasjon fra planformålet grøntområde i reguleringsplan for Sjøvik- Kirkengområdet godkjennes.

Dispensasjon gis midlertidig for 3 år til 1.1.2018 og de aktuelle 3 campingvognene forutsettes omplassert til en annen del av campingplassen dersom det skulle bli ledige plasser i løpet av nevnte tidsrom.

Dersom nevnte campingvogner ikke kan bli omplassert i løpet av ovennevnte tidsrom skal de fjernes. Det vil ikke bli anledning til å utplassere campingvogner i det aktuelle grøntområdet etter nevnte dato.

Vedlegg:

- Brev av 26.11.14 til Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune med anmodning om uttalelse til søknad av 21.9.14 fra Thorfinn Johansen Kirkeng, Kirkeng camping.
- Uttalelser fra Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold.
- Diverse korrespondanse fra Aremark kommune til Thorfinn Johansen Kirkeng, Kirkeng camping, nabovarsler, uttaltalser fra naboer, Listeberg boligområde.

Saksopplysninger:

Eier av Kirkeng camping Thorfinn Johansen Kirkeng søker i brev av 21. september 2014 om dispensasjon fra reguleringsformål grøntareal i reguleringsplan for Sjøvik-Kirkengområdet . Det aktuelle området er en del av Kirkeng campings eiendom. Det søkes om å kunne plassere 3 vogner i det aktuelle området mot Listeberg boligområde.

Saken startet med en klage datert 13.6.2012 fra naboer til Kirkeng camping. De ber der om at reguleringsplanens grøntområde mellom campingplassen og boligområdet opprettholdes. Det aktuelle grøntområde ligger på eiendommen til Kirkeng camping.

Saksforløpet framkommer for øvrig i vedlagte likelydende brev fra Aremark kommune til Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune datert 26.11.14 der nevnte instanser anmodes om uttalelse i saken.

Beboerne i området er forhåndsvarslet om dispensasjonssøknaden og deres svar samt uttalelsene fra Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold vedlegges saksframlegget.

Vurdering:

Det vises til foranstående i med hensyn til saksforløp og bakgrunn for dispensasjonssøknaden. Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med lite plass og myndighetenes krav til større sikkerhetsavstander mellom campingvogner og liten plass til utvidelse for faste plasser ved Kirkeng camping. Nevnte forhold gjør det vanskelig å opprettholde det antall plasser som er nødvendig for å oppnå en lønnsom drift av campingplassen.

Naboene i Listeberg boligområde ber om at det aktuelle grøntområdet opprettholdes uavkortet som buffersoner mot boligområdet, og uttaler at plassering av campingvogner i området vil være et brudd med reguleringsplanens intensjon om å skjerme boligområdet fra aktivitet og støy fra campingplassen.

Endring av et planformål i en reguleringsplan skal som hovedregel finne sted som en endring av reguleringsplanen med krav til varsling av naboer, grunneiere og offentlige myndigheter og med en kommunal behandling av en foreslått endring som skal godkjennes av kommunestyret. Søker Thorfinn Johansen Kirkeng kan imidlertid selv ta initiativ til en endring av reguleringsplanen som blant annet omfatter Kirkeng camping. Et slikt forslag skal da ifølge Plan og bygningsloven som nevnt ovenfor behandles på samme måte som utarbeiding av en ny reguleringsplan.

Kommunen kan ifølge Plan og bygningslovens § 19-2 gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven og aktuelle planer. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. En midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid, Ved utløpet av en dispensasjonstid må den som er gitt dispensasjon fjerne eller endre det utførte tiltaket dersom dette er nødvendig for å gjenopprette en tidligere tilstand.

En dispensasjon kan gjøres betinget av en erklæring der en eier eller fester må akseptere forpliktelser som nevnt ovenfor. En slik erklæring kan kreves tinglyst. Myndigheten til å gi dispensasjon fra et planformål etter bestemmelsene i Plan og bygningsloven tilligger kommunen.

Som det framgår av lovens bestemmelser skal det ikke dispenseres dersom hensyn som ligger bak bestemmelsen det skal dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon. I tillegg skal fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene som tiltaket medfører.

I det foreliggende tilfellet er det eventuelle ulemper for beboerne i Listeberg boligområde som skal veies opp mot de hensyn som er anført av eieren av Kirkeng camping i forhold til blant annet betydningen de omsøkte 3 campingvognene har for opprettholdelse av en bærekraftig økonomi for campingplassen. Dette må igjen sees i forhold til myndighetenes stadig strengere krav til driften av en campingplass og muligheten til å opprettholde en god og akseptabel standard som eier av campingplassen anfører i sin søknad. Han uttaler dessuten at det kan foreta avbøtende tiltak i forhold til å skjerme boligområdet ved å foreta beplantning av buskvegetasjon som kan fungere som skjerming mot boligområdet. Ovennevnte forhold skal veies opp mot hverandre og danne grunnlag for en avgjørelse i saken.

I sine uttalelser skriver Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune blant annet følgende:

Fylkesmannen i Østfold.

Konklusjon.

«Rent planfaglig vil vi sterkt fraråde at det innvilges dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi kan imidlertid ikke se at denne søknaden berører vesentlige regionale interesser og vil derfor ikke motsette oss en dispensasjon i saken».

Østfold fylkeskommune.

Konklusjon.

«Dispensasjon fra plan bør bare gis unntaksvis, og dersom det foreligger tungtveiende grunner. Østfold fylkeskommune konkluderer med at en omdisponering av arealet vil sette reguleringsformålet vesentlig til side. Vilkåret i §19-2 er følgelig ikke oppfylt, og ØFK anbefaler at det ikke gis dispensasjon».

Når søknaden om dispensasjon fra gjeldende planformål grøntområde i reguleringsplanen skal vurderes opp mot naboenes og publikums eventuelle ulemper ved at campingvogner plasseres i det aktuelle området av campingplassen så må dette veies opp mot disse campingvognenes betydning for campingplassens driftsgrunnlag og økonomi samt at grøntområdet ligger på campingplassens egen eiendom og at det antakelig kun er campingplassens egne gjester som benytter området.

Dersom det skal gis en dispensasjon må det vurderes om denne i tilfelle skal gis permanent eller midlertidig. Plan og bygningslovens §19-3 åpner for å gi en dispensasjon midlertidig og det kan i tillegg stilles krav om en begrenset varighet og eventuelt andre avbøtende tiltak.

Rådmannen vurderer det slik at de ulemper som plasseringen av nevnte 3 campingvogner påfører beboerne i Listeberg boligområde antakelig ikke vil være så betydelige at et avslag om dispensasjon kan forsvares. Fordelen ved å gi en dispensasjon vil antakelig ha en så vidt stor betydning for campingplassens økonomi at det er en overvekt av hensyn som taler for å gi en dispensasjon fra planformålet.

Rådmannen foreslår derfor at søknaden fra eier av Kirkeng camping Thorfinn Johansen Kirkeng om dispensasjon fra planformålet grøntområde i reguleringsplan for Sjøvik-Kirkengområdet godkjennes.

Dispensasjon gis midlertidig for 3 år og de aktuelle 3 campingvognene forutsettes omplassert til en annen del av campingplassen dersom det skulle bli ledige plasser i løpet av nevnte tidsrom. Dersom nevnte campingvogner ikke kan bli omplassert i løpet av ovennevnte tidsrom skal de fjernes innen 1. januar 2018. Det vil ikke bli anledning til å utplassere campingvogner i det aktuelle grøntområdet etter nevnte dato.



Fylkesmannen i Østfold



Aremark kommune

Rådhuset

1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådml</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
16 DES 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>14/381</i>	Dok.nr.
Kopi	<i>AC7 10</i>

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 14/381

Vår ref.: 2014/8256 421.4 CHJ

Vår dato: 15.12.2014

Aremark – kommune - uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvikområdet

Vi viser til deres brev datert 26.11.14 vedrørende søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvikområdet for utplassering av 3 campingvogner i et område som er regulert til friluftsområde/grøntbelte.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med lite plass og krav til større sikkerhetsavstander mellom campingvogner.

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

Vurdering

Vi vil innledningsvis bemerke at vi savner et kart som viser de tre campingvognenes plassering i området. Det omtales at disse er plassert i et område som er regulert til friluftsområde/grøntbelte, men ut over dette finner vi ingen informasjon med mer nøyaktig plassering.

Det fremgår av plan- og bygningsloven at kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Dersom kommunen ønsker campingvogner i et større område enn det reguleringsplanen legger til rette for mener vi dette bør vurderes gjennom endring av eksisterende reguleringsplan eller ved utarbeidelse av en ny reguleringsplan for området. Det vil kunne gi en uoversiktlig situasjon dersom kommunen dispenserer for utplassering av campingvogner i områder som er regulert til andre formål. Dette vil også kunne bidra til en vanskelig håndterbar praksis i fremtidige saker.

Området ligger langs Haldenvassdraget og vi ser det som viktig at kommunens planlegging er forutsigbar og tar hensyn til verdiene som finnes langs vassdraget. I og med at områdene som er regulert til grøntbelte ligger lenger fra vannet enn arealene som er regulert til campingplass kan vi imidlertid ikke se at denne søknaden berører *vesentlige* regionale interesser.

Konklusjon

Rent planfaglig vil vi sterkt fraråde at det innvilges dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi kan imidlertid ikke se at denne søknaden berører *vesentlige* regionale interesser og vil derfor ikke motsette oss en dispensasjon i saken.

Vi ber om å få oversendt vedtaket.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Geir Gartmann e.f.
seniorrådgiver



Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Saksbehandler: Carl Henrik Jensen

Kopi til:
Østfold fylkeskommune e-post



Østfold fylkeskommune

Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådov</i>	Saksbeh. <i>STU</i>
11 DES 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>14/381</i>	Dok.nr. <i>9</i>
Kopi	<i>AC7</i>

Vår ref.: 2014/10838 - 82185/2014

Deres ref.:

Dato: 09.12.2014

Uttalelse. Dispensasjon fra reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvikområdet. Aremark kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev datert 26.11.2014 hvor Aremark kommune søker om dispensasjon fra arealformålet friluftsområde/grøntbelte i reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvikområdet. Saken startet med en klage (13.6.2012) fra naboer til Kirkeng camping. De ber i klagen om at reguleringsplanens grønntbelte mellom campingplassen og Listeberg boligområde opprettholdes.

Eier av Kirkeng camping søker dispensasjon fra planformålet - grøntområde i reguleringsplanen – til å benytte dette området til fastliggende plasser. Søknad om dispensasjon er begrunnet med:

- Myndighetenes krav til avstand mellom vogner stadig skjerpes inn. Dette gjør det vanskeligere å drive hensiktsmessig.
- Det er liten plass til utvidelse for faste plasser ved Kirkengen camping.
- Stadig større campingvogner krever mer plass.

Dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven

Loven av 2008 strammer inn dispensasjonsadgangen. Arealbruk skal primært avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Planer etter plan- og bygningsloven er resultat av omfattende prosesser med høring og bred medvirkning, samt vedtak i kommunens øverste folkevalgte organ. Det er et viktig prinsipp at planen ikke skal undergraves som informasjons- og beslutningsorgan og at forutsigbarheten ikke svekkes. *Som hovedregel bør derfor endringer i planer behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, og ikke skje ved dispensasjon.*

Før oversendelse til regionale myndigheter må kommunen foreta en selvstendig vurdering av dispensasjonssøknaden. Kommunen skal legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Når saken sendes regionale myndigheter må den være tilstrekkelig opplyst gjennom den kommunale administrasjonens/planutvalgets foreløpige innstilling. Kommunen må i sin redegjørelse for

Sentraladministrasjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00 Telefaks: 69 12 65 02

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

saken konkret angi hvordan vilkårene for dispensasjon anses å være oppfylt. Det er bare saker hvor kommunen vurderer å gi dispensasjon som skal oversendes for uttalelse. Dette gjelder når kommunens administrasjon går inn for dispensasjon, eller når planutvalget vil gi dispensasjon på tvers av administrasjonens innstilling. Endelig vedtak i slike saker kan ikke gjøres før saken er vurdert av regionale myndigheter. Østfold fylkeskommune (ØFK) stiller spørsmål ved om saken er godt nok opplyst, med bakgrunn i at kommunen normalt skal vurdere spørsmålet om dispensasjon før den oversendes for uttalelse.

Vurdering

ØFK vektlegger følgende forhold i saken:

Hensikten med utarbeiding, behandling og vedtak om reguleringsplaner er å fastlegge, med juridisk bindende virkning, at bestemte tiltak kan etableres/bygges innen de grenser, rammer og tilhørende bestemmelser som er fastlagt i reguleringsplanen.

Reguleringsplaner og bestemmelser har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. En dispensasjon skal ikke undergrave plangrunnlaget eller hensikten bak en bestemmelse. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Grøntbelte har formålet skjerming og vegetasjon. ØFK ønsker å presisere at områder avsatt til dette formålet kun kan benyttes til tiltak i tråd med formålet – grøntområde. Grøntområde (skjermende vegetasjon) må derfor løses på egen eiendom og reguleringsplanens grøntbelte mellom campingplassen og Listeberg boligområde opprettholdes.

Konklusjon

Dispensasjon fra plan bør bare gis unntaksvis, og dersom det foreligger tungtveiende grunner. Østfold fylkeskommune konkluderer med at en omdisponering av arealet vil sette reguleringsformålet vesentlig til side. Vilåret i § 19-2 er følgelig ikke oppfylt, og ØFK anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

En omdisponering av arealet utløser et behov for vurdering på overordnet plannivå.

Dersom det gis dispensasjon i saken, ber fylkeskommunen å få oversendt saken slik at klage kan vurderes.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Elin Tangen Skeide
Fylkesplansjef

Christine Stene
Rådgiver

Kopi til:

Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502	MOSS
Statens vegvesen Region øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER



Østfold fylkeskommune
Postboks 220

1702 SARPSBORG

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR KIRKENG OG SJØVIKOMRÅDET.

Aremark kommune har mottatt en søknad fra daglig leder Thorfinn Johansen Kirkeng av Kirkeng camping datert 21. september d.å. om dispensasjon fra arealformålet friluftsområde/grøntbelte i reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvikområdet. Det er ft. plassert 3 campingvogner i nevnte område.

Her følger et kort sammendrag av sakens forløp:

- Saken startet med en klage datert 13.6.2012 fra naboer til Kirkeng camping. De ber der om at reguleringsplanens grønntbelte mellom campingplassen og Listeberg boligområde opprettholdes. Det bemerkes at det er registrert aktivitet på campingplassen i forhold til å tilrettelegge for campingvogner i grøntområdet. Det aktuelle grøntområdet ligger på eiendommen til Kirkeng camping.
- Brev datert 23.5.14 fra Aremark kommune til beboere i Listeberg boligområde etter befaring 21.5.14. Det bemerkes her at 3 campingvogner ft. er plassert på nevnte grøntområde, og at saken ville bli fulgt opp fra kommunens side.
- Brev av 23.5.14 til Kirkeng camping med forhåndsvarsel om at kommunen vurderer et mulig pålegg om fjerning av de aktuelle campingvognene i grøntområdet. Kirkeng camping ved Thorfinn Johansen Kirkeng ble her gitt mulighet til å komme med uttalelse i saken.
- Tilsvar fra Thorfinn Johansen Kirkeng der han begrunner den disposisjon som er foretatt i forhold til å plassere 3 campingvogner i det angitte grøntområdet i reguleringsplanen. Han anfører blant annet at det er viktig for Kirkeng camping å kunne bruke dette området til fastliggende plasser da myndighetenes krav til avstand mellom vogner stadig skjerpes inn. Det er liten plass til utvidelse for faste plasser ved Kirkeng camping.
- Brev fra Aremark kommune av 25.6.14 der det orienteres om saksbehandlingen ved en eventuell søknad om dispensasjon fra planformålet og påminnelse datert 10.9.14 med en nærmere angitt frist for å søke om dispensasjon fra planformålet.
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål grøntareal datert 21.9.14 fra Thorfinn Johansen Kirkeng, Kirkeng camping. Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at stadig større campingvogner krever mer plass, og at myndighetenes krav til

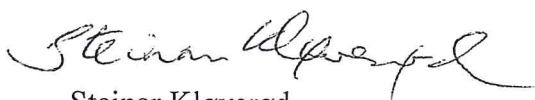
større avstand mellom campingvognene gjør det vanskelig å opprettholde det antall faste plasser som behøves for å kunne drive hensiktsmessig.

- Nabovarsler, brev fra Aremark kommune av 1.10.14 med anmodning om utfyllende informasjon i tilknytning til dispensasjonssøknaden og brev fra naboer i Listeberg boligområde datert 6.10.14 i forbindelse med nabovarslet.

Dispensasjonssøknaden oversendes til uttalelse vedlagt ovennevnte dokumenter og reguleringsplanen for Kirkeng og Sjøvikområdet.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon i sakens anledning kan undertegnede kontaktes.

Med hilsen



Steinar Kløverød
Rådgiver



Fylkesmannen i Østfold
Postboks 325

1502 MOSS

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR KIRKENG OG SJØVIKOMRÅDET.

Aremark kommune har mottatt en søknad fra daglig leder Thorfinn Johansen Kirkeng av Kirkeng camping datert 21. september d.å. om dispensasjon fra arealformålet friluftsområde/grøntbelte i reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvikområdet. Det er ft. plassert 3 campingvogner i nevnte område.

Her følger et kort sammendrag av sakens forløp:

- Saken startet med en klage datert 13.6.2012 fra naboer til Kirkeng camping. De ber der om at reguleringsplanens grønntelbe mellom campingplassen og Listeberg boligområde opprettholdes. Det bemerkes at det er registrert aktivitet på campingplassen i forhold til å tilrettelegge for campingvogner i grøntområdet. Det aktuelle grøntområdet ligger på eiendommen til Kirkeng camping.
- Brev datert 23.5.14 fra Aremark kommune til beboere i Listeberg boligområde etter befaring 21.5.14. Det bemerkes her at 3 campingvogner ft. er plassert på nevnte grøntområde, og at saken ville bli fulgt opp fra kommunens side.
- Brev av 23.5.14 til Kirkeng camping med forhåndsvarsel om at kommunen vurderer et mulig pålegg om fjerning av campingvogner i området. Kirkeng camping ved Thorfinn Johansen Kirkeng ble her gitt mulighet til å komme med uttalelse i saken.
- Tilsvar fra Thorfinn Johansen Kirkeng der han begrunner den disposisjon som er foretatt i forhold til å plassere 3 campingvogner i det angitte grøntområdet i reguleringsplanen. Han anfører blant annet at det er viktig for Kirkeng camping å kunne bruke dette området til fastliggende plasser da myndighetenes krav til avstand mellom vogner skjerpes inn. Det er liten plass til utvidelse for faste plasser ved Kirkeng camping.
- Brev fra Aremark kommune av 25.6.14 der det orienteres om saksbehandlingen ved en eventuell søknad om dispensasjon og påminnelse datert 10.9.14 med en nærmere angitt frist for å søke om dispensasjon fra planformålet.
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål grøntareal datert 21.9.14 fra Thorfinn Johansen Kirkeng, Kirkeng camping. Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at stadig større campingvogner krever mer plass, og at myndighetenes krav til

større avstand mellom campingvognene gjør det vanskelig å opprettholde det antall faste plasser som behøves for å kunne drive hensiktsmessig.

- Nabovarsler, brev fra Aremark kommune av 1.10.14 med anmodning om utfyllende informasjon i tilknytning til dispensasjonssøknaden og brev fra naboer i Listeberg boligområde datert 6.10.14 i forbindelse med nabovarslet.

Dispensasjonssøknaden oversendes til uttalelse vedlagt ovennevnte dokumenter og reguleringsplanen for Kirkeng og Sjøvikområdet.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon i sakens anledning kan undertegnede kontaktes.

Med hilsen



Steinar Kløverød
Rådgiver

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådmi</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
20 OKT 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>14/381</i>	Dok.nr. <i>6</i>
Kategori	<i>ACT</i>

Beboere på Listeberg
v/ Marianne Magnussen

06.10.14

Svar på Nabovarsel- innsigelse

Den 26.09.14 mottok jeg/ vi nabovarsel fra Thorfinn Johansen-Kirkeng, der han søker om dispensasjon fra reguleringsplan vedr areale til campingplasser.

Vi henviser til vårt brev til kommunen datert 13.06.12. Vi finner det helt nødvendig at friområde/ grøntbeltet mellom Listeberg og Kirkeng camping opprettholdes uendrett for fortsatt å tydeliggjøre skille mellom campingplass og Listeberg boligfelt.

I mai/ juni 2012 registrerte vi aktivitet på det nevnte området og både Olafsen og Magnussen tok direkte kontakt med Thorfinn. Vi forklarte vår bekymring for å få campingplassen for nær boligfeltet. Vi understreket at vi er positive til campingplassen, men at det er helt avgjørende med et tydelig skille og avstand til boligfeltet.

Olafsen var sågar på området med Thorfinn og refererte til grenser ift reguleringsplanen og opplyste at disse er lett tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Vi finner det derfor vanskelig å tro at disse tre plassene har blitt "planert og tilrettelagt i god tro". Thorfinn oppga flere forklaringer for aktiviteten på området, men konkluderte selv med at det ikke ville komme flere campingvogner på dette området.

Vi mener det ikke er " avsatt uhensiktsmessig mye område til friluft/ grøntbelte".

I motsetning til Thorfinn så tok Magnussen kontakt med kommunen da Reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvik lå ute på høring. Vi poengterte viktigheten av et klart skille mellom campingplass og boligfelt og forsikret oss om at det avsatte området ville bli et friområde/ grøntbelte.

Vi beklager sterkt at tre familier har brukt tid og penger på de tre plassene som står ulovlig ift reguleringsplanen, men anser at dette er en sak mellom eier av campingplass og de selv.

Vi har gjort det helt klart overfor Thorfinn, fra tidligst mulig tidspunkt, at vi ikke ønsker campingvogner o.l nærmere boligfeltet og at vi er bestemte på at reguleringsplanen må overholdes.

Vi har valgt å bosette oss på et kommunalt boligfelt. Dette gir oss trygghet og forutsigbarhet ift reguleringsplan for området.

Vi ønsker med dette å si at vi ikke godkjenner en dispensasjon fra reguleringsplanen til disse campingvognene og vi ønsker at området opprettholdes som friområde/grøntbelte i.h.t reguleringsplanen

Med vennlig hilsen

Beboere på Listeberg

Kirkerød
Olafsen
Strand
Magnussen

20.10.14

Kenneth Erik Olafsen

AREMARK KOMMUNE

Etat

Saksbeh.

20 OKT 2014

Ark.kode P

Ark.kode S

Sak.nr.

Dok.nr.

Kopi



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

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

Til (nabo/gjenboer) Kenneth datsen

Som eier/fester av:			
Gnr. 19	Bnr. 19	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Lisberg 1798 AREMARK			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 18	Bnr. 2	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Kirkens			
Postnr. 1798	Poststed AREMARK		
Kommune AREMARK			
Eier/fester Thorfinn Johansen Kirkens			

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

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

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Dispensasjon for areale til campingvogner	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver Kirkens camping			
Kontaktperson, navn Thorfinn Johansen Kirkens	E-post kirkengc@online.no	Telefon	Mobil 9958644
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Postnr. Poststed	E-post

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg Tilsvær på klage	Q	2	<input type="checkbox"/>

Underskrift	
Sted Aremark	Dato 8/10
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Thorfinn Johansen Kirkens	
Gjentas med blokkbokstaver THORFINN JOHANSEN KIRKENS	

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådmi</i>	Saksbeh. <i>STK</i>
14 OKT 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>14/381</i>	Dok.nr. <i>5</i>
Kopi	

Beboere på Listeberg
v/ Marianne Magnussen

06.10.14

Svar på Nabovarsel- innsigelse

Den 26.09.14 mottok jeg/ vi nabovarsel fra Thorfinn Johansen-Kirkeng, der han søker om dispensasjon fra reguleringsplan vedr areale til campingplasser.

Vi henviser til vårt brev til kommunen datert 13.06.12. Vi finner det helt nødvendig at friområde/ grøntbeltet mellom Listeberg og Kirkeng camping opprettholdes uendrett for fortsatt å tydeliggjøre skille mellom campingplass og Listeberg boligfelt.

I mai/ juni 2012 registrerte vi aktivitet på det nevnte området og både Olafsen og Magnussen tok direkte kontakt med Thorfinn. Vi forklarte vår bekymring for å få campingplassen for nær boligfeltet. Vi understreket at vi er positive til campingplassen, men at det er helt avgjørende med et tydelig skille og avstand til boligfeltet.

Olafsen var sågar på området med Thorfinn og refererte til grenser ift reguleringsplanen og opplyste at disse er lett tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Vi finner det derfor vanskelig å tro at disse tre plassene har blitt "planert og tilrettelagt i god tro". Thorfinn oppga flere forklaringer for aktiviteten på området, men konkluderte selv med at det ikke ville komme flere campingvogner på dette området.

Vi mener det ikke er " avsatt uhensiktsmessig mye område til friluft/ grøntbelte". I motsetning til Thorfinn så tok Magnussen kontakt med kommunen da Reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvik lå ute på høring. Vi poengterte viktigheten av et klart skille mellom campingplass og boligfelt og forsikret oss om at det avsatte området ville bli et friområde/ grøntbelte.

Vi beklager sterkt at tre familier har brukt tid og penger på de tre plassene som står ulovlig ift reguleringsplanen, men anser at dette er en sak mellom eier av campingplass og de selv.

Vi har gjort det helt klart overfor Thorfinn, fra tidligst mulig tidspunkt, at vi ikke ønsker campingvogner o.l nærmere boligfeltet og at vi er bestemte på at reguleringsplanen må overholdes.

Vi har valgt å bosette oss på et kommunalt boligfelt. Dette gir oss trygghet og forutsigbarhet ift reguleringsplan for området.

Vi ønsker med dette å si at vi ikke godkjenner en dispensasjon fra reguleringsplanen til disse campingvognene og vi ønsker at området opprettholdes som friområde/grøntbelte i.h.t reguleringsplanen

Med vennlig hilsen

Beboere på Listeberg

Kirkerød
Olafsen
Strand
Magnussen

Thorild Helen Strand, 14.10.2014

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

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

Til (nabo/gjenboer)

Thonild Helen Strand

Som eier/fester av:

Gnr. 19 | Bnr. 32 | Festenr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse
Listeberg, 1798 AREMACK

Tiltak på eiendommen:

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Postnr. | Poststed

Kommune

Eier/fester

Det varsies herved om

Nybygg Anlegg Endring av fasade Riving

Påbygg/tilbygg Skilt/reklame Innhegning mot veg Bruksendring

Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg Antennesystem Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

Plan- og bygningsloven med forskrifter Kommunale vedtekter Arealplaner Vegloven

Vedlegg nr. B -

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

Arealdel av kommuneplan Reguleringsplan Bebyggelsesplan

Navn på plan
Sjøvik - Kirkens

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Dispensasjon for areal til campingvogner

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
Kirkens camping

Kontaktperson, navn
Thorfinn J. Kirkens

E-post
kirkengc@online.no

Telefon
99586411

Mobil

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn | Postadresse

Postnr. | Poststed | E-post

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg Tilsvare på klage	Q	2	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Sted
Bemerk

Dato
8/10

Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Thorfinn Johannes Kirkens

Gjentas med blokkbokstaver
THORFINN JOHANSEN KIRKENG

Beboere på Listeberg
v/ Marianne Magnussen

Aremark, 06.10.14

Svar på Nabovarsel- innsigelse

Den 26.09.14 mottok jeg/ vi nabovarsel fra Thorfinn Johansen-Kirkeng, der han søker om dispensasjon fra reguleringsplan vedr areale til campingplasser.

Vi henviser til vårt brev til kommunen datert 13.06.12. Vi finner det helt nødvendig at friområde/ grøntbeltet mellom Listeberg og Kirkeng camping opprettholdes uendrett for fortsatt å tydeliggjøre skille mellom campingplass og Listeberg boligfelt.

I mai/ juni 2012 registrerte vi aktivitet på det nevnte området og både Olafsen og Magnussen tok direkte kontakt med Thorfinn. Vi forklarte vår bekymring for å få campingplassen for nær boligfeltet. Vi understreket at vi er positive til campingplassen, men at det er helt avgjørende med et tydelig skille og avstand til boligfeltet. Olafsen var sågar på området med Thorfinn og refererte til grenser ift reguleringsplanen og opplyste at disse er lett tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Vi finner det derfor vanskelig å tro at disse tre plassene har blitt "planert og tilrettelagt i god tro". Thorfinn oppga flere forklaringer for aktiviteten på området, men konkluderte selv med at det ikke ville komme flere campingvogner på dette området.

Vi mener det ikke er " avsatt uhensiktsmessig mye område til friluft/ grøntbelte". I motsetning til Thorfinn så tok Magnussen kontakt med kommunen da Reguleringsplan for Kirkeng og Sjøvik lå ute på høring. Vi poengterte viktigheten av et klart skille mellom campingplass og boligfelt og forsikret oss om at det avsatte området ville bli et friområde/ grøntbelte.

Vi beklager sterkt at tre familier har brukt tid og penger på de tre plassene som står ulovlig ift reguleringsplanen, men anser at dette er en sak mellom eier av campingplass og de selv.

Vi har gjort det helt klart overfor Thorfinn, fra tidligst mulig tidspunkt, at vi ikke ønsker campingvogner o.l nærmere boligfeltet og at vi er bestemte på at reguleringsplanen må overholdes.

Vi har valgt å bosette oss på et kommunalt boligfelt. Dette gir oss trygghet og forutsigbarhet ift reguleringsplan for området.

Vi ønsker med dette å si at vi ikke godkjenner en dispensasjon fra reguleringsplanen til disse campingvognene og vi ønsker at området opprettholdes som friområde/grøntbelte i.h.h.t reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen

Beboere på Listeberg

Kirkerød
Olafsen
Strand
Magnussen

*Knut Magnus Villed
Knut Erik Olafsen
Eivind Strand
Marianne Magnussen*

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Saksbeh. <i>EKR</i>
08 OKT 2014	
Ark.kode P	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>14/381</i>	Dok.nr. <i>4</i>
Kopi	

Vedlegg nr.
C -

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Saksbeh. <i>EKR</i>
08 OKT 2014	
Ark.kode P <i>L12</i>	
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>14/381</i>	Dok.nr. <i>3</i>
Kopi	



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

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

Tiltak på eiendommen:					
Gnr. <i>18</i>	Bnr. <i>2</i>	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse <i>Kirkeng</i>	Postnr. Poststed <i>1798 AREMARK</i>
Eier/fester <i>Thorfinn Johansen Kirkeng</i>				Kommune <i>AREMARK</i>	

Det varsles herved om					
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet		

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19				
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. <i>B -</i>

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

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
<i>Dispensasjon for areal til campingsvogner</i>	
Vedlegg nr. <i>Q -</i>	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver <i>Kirkeng camping</i>			
Kontaktperson, navn <i>Thorfinn Johansen Kirkeng</i>	E-post <i>kirkengc@online.no</i>	Telefon <i>99586411</i>	Mobil
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Postnr. Poststed	E-post

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

Underskrift	
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.	
Sted <i>AREMARK</i>	Dato <i>8/10</i>
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver <i>Thorfinn Johansen Kirkeng</i>	
Gjentas med blokkbokslaver <i>THORFINN JOHANSEN/KIRKENG</i>	

Vedlegg C -	Side - av
----------------	-------------



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 18	Bnr. 2	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune AREMARK
	Adresse Kirkens				Postnr. 1798	Poststed AREMARK	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 19	Bnr. 19	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Kenneth Olafsen			
Adresse Listeberg				Adresse			
Postnr. 1798	Poststed AREMARK			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr. 121490	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 8/10-14	Sign. M. feegjer	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 19	Bnr. 15	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Knut Kirkerød			
Adresse Listeberg				Adresse			
Postnr. 1798	Poststed AREMARK			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr. 121490	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 8/10-14	Sign. M. feegjer	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 19	Bnr. 32	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Thonild Helen Strand			
Adresse Listeberg				Adresse			
Postnr. 1798	Poststed AREMARK			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr. 121490	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 8/10-14	Sign. M. feegjer	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

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

Samlet antall sendinger: 3

Sign. *M. feegjer*

121490 Dato: 8/10-14
M. feegjer



AREMARK KOMMUNE
VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG
TEKNIKK

Vår ref.: 14/381-2
Arkiv: L12
Deres ref.:
Dato: 01.10.2014

Kirkeng Camping
v/ Thorfinn Johansen Kirkeng
Kirkeng
1798 AREMARK

FORELØPIG SVAR - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
REGULERINGSPLANEN FOR KIRKENG

Søknad om tillatelse er mottatt her 24.09.2014.

Eiendom: gnr. 18 bnr. 2
Søker: Kirkeng Camping v/Thorfinn Johansen Kirkeng

Søknaden er mangelfull og før saken blir behandlet må følgende bringes i orden:
Nabovarsel til

- Kenneth Olafsen, gnr 19 bnr 19
- Knut Kirkerød, gnr 19 bnr 15
- Thorild Helen Strand, gnr 19 bnr 32

Viser til plan- og bygningslovens § 21-3 andre ledd hvor kommunen kan kreve utvidet nabovarsling.

Vi minner om at dersom man ikke leverer nabovarselet direkte, og får underskrift, skal nabovarselet sendes rekommandert.

Vi gjør oppmerksom på at saken vil bli lagt i bero inntil ovennevnte er brakt i orden. Kommunen skal ha mottatt skjemaene Opplysninger gitt i nabovarsel, samt Kvittering for nabovarsel innen 17.10.2014.

Med hilsen

Eva Karina Johansen Riiser
Arealplanlegger

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Kirkeng gnr 18 brnr 2

Det vises til tidligere korrespondanse gjeldende areale regulert for grøntbelte og friluftsområde, der jeg i god tro har planert og tillaget tre faste plasser til helårsutleie for Kirkeng camping.

Jeg ønsker derfor med dette å søke om dispensasjon for de tre plassene som er satt opp. Som jeg har forklart i tidligere tilsvaer uttrykker gjestene et stadig større behov for større vogner og plass. Jeg påpeker også at myndighetenes krav til større avstand gjør det vanskelig å opprettholde det antall faste plasser vi bør ha for å kunne drive hensiktsmessig. Vi er derfor avhengige av å kunne bruke dette området til faste plasser til caravan/bobil. Viser videre til argumentene i dette tilsvaret.

Som vist på tidligere befaring, ønsker jeg å plante en hekk på tvers av jorden, for å skjerme og for å avslutte campingarealet.

Jeg ber derfor innstendig om at de tre familiene som har etablert seg på disse tre plassene skal slippe å måtte rive plassene og flytte.

Kirkeng, 21.09.2014



Thorfinn Johansen Kirkeng

Daglig leder Kirkeng camping

Vedlegg:

- Kopi av nabovarsel
- Kopi av skisse/kart

AREMARK KOMMUNE	
Elat VPMT	Saksbeh. EKR
24 SEPT 2014	
Ark.kode P	L12
Ark.kode S	
Sak.nr. 14/381	Dok.nr. 1
Kopi	AC7

24 SEPT 2014



Vedlegg C -	Side - av
----------------	-------------

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden S

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

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 18 Bnr. 2 Festenr. Seksjonsnr.	Bygningsnr. Bolignr. Kommune
	Adresse Kirkens	Postnr. 1798 Poststed AREMARK

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

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 19 Bnr. 39 Festenr. Seksjonsnr.	Adresse Listeberg			Eiers/festers navn Marianne Magnussen	Adresse		
Postnr. 1798 Poststed Aremark	Postnr. Poststed			Poststedets reg.nr. 121490			
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.	Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 24/9	Sign.	[Signature]	

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 19 Bnr. 24 Festenr. Seksjonsnr.	Adresse Listeberg			Eiers/festers navn Bjerg Tramborg	Adresse		
Postnr. 1798 Poststed Aremark	Postnr. Poststed			Poststedets reg.nr. 121490			
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.	Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 24/9	Sign.	[Signature]	

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 19 Bnr. 25 Festenr. Seksjonsnr.	Adresse Listeberg			Eiers/festers navn Einar Kirkerød	Adresse		
Postnr. 1798 Poststed Aremark	Postnr. Poststed			Poststedets reg.nr. 121490			
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.	Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 24/9	Sign.	[Signature]	

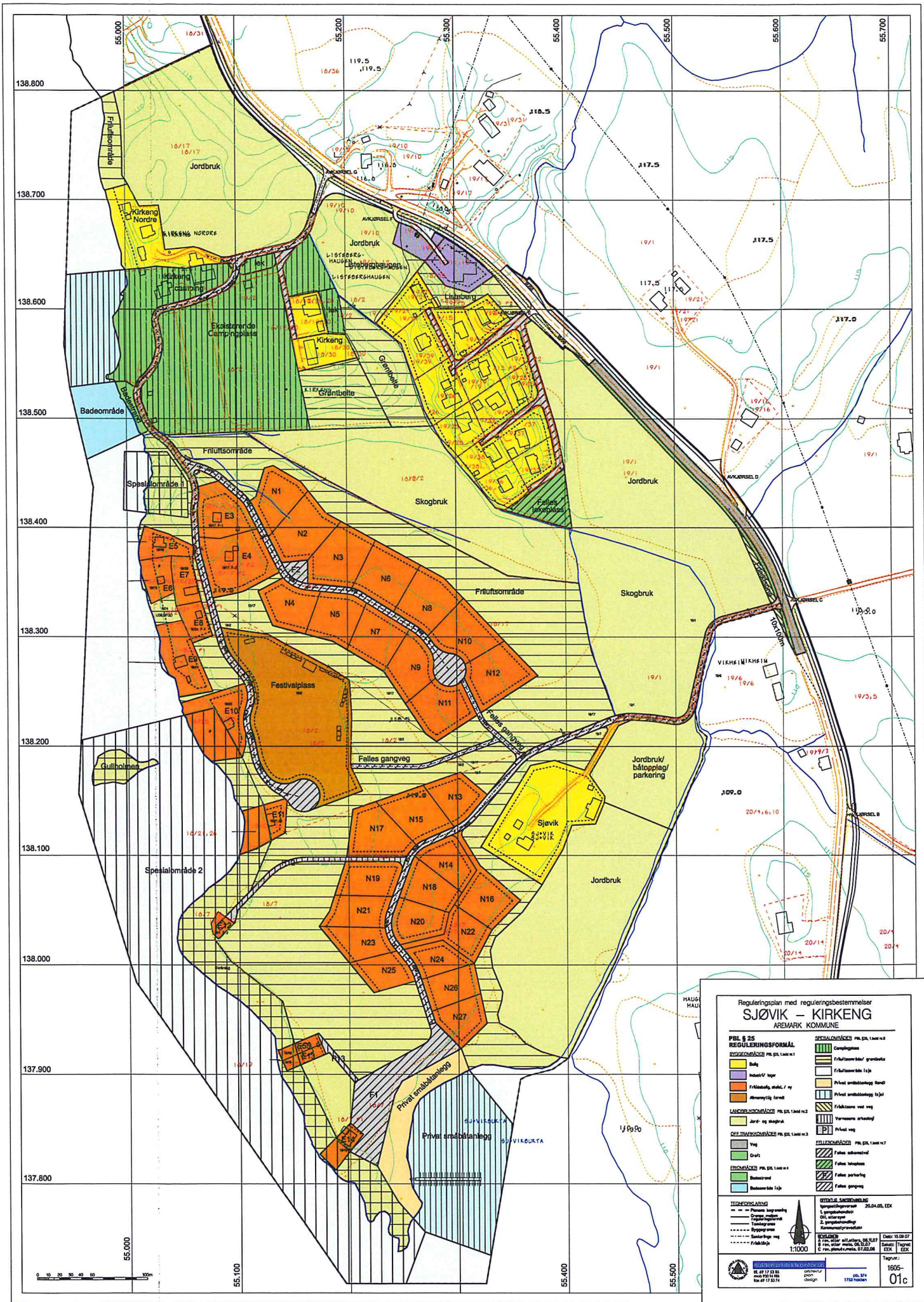
Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 18 Bnr. 30 Festenr. Seksjonsnr.	Adresse Kirkens			Eiers/festers navn Ragnhild Johansen	Adresse [Signature]		
Postnr. 1798 Poststed Aremark	Postnr. 1798 Poststed Aremark			Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato 20/9-2014	Sign. Ragnhild Johansen	Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 24/9-2014	Sign. Ragnhild Johansen		

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 19 Bnr. 26 Festenr. Seksjonsnr.	Adresse Listeberg			Eiers/festers navn Bente Nohr-Kirkens	Adresse Listeberg		
Postnr. 1798 Poststed Aremark	Postnr. 1798 Poststed Aremark			Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato 24/9-14	Sign. Bente Nohr-Kirkens	Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 24/9-14	Sign. Bente Nohr-Kirkens		

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

Samlet antall sendinger: 3

Sign. [Signature]



Vedlegg nr.
C -



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

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

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
18	2			Kirkeng	1798 AREMARK
Eier/fester			Kommune		
Thorfinn Johansen-Kirkeng			AREMARK		

Det varsles herved om

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
--	---	--

Navn på plan: Sjøvik - Kirkeng

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Dispensasjon fra reguleringsplan
Vedr. areale til campingvogner.

Vedlegg nr.
Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakhaver: Kirkeng camping

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Thorfinn Johansen-Kirkeng	kirkengc@online.no	99586411	

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
Thorfinn Johansen-Kirkeng	Listeberg
Postnr. Poststed	E-post
1798 AREMARK	kirkengc@online.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1-3	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	2-3	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	3-3	<input type="checkbox"/>
Tilsvaret på klage			

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver
AREMARK	24/9/14	
Gjentas med blokkbokstaver		THORFINN JOHANSEN-KIRKENG

TILSVAR/KLAGE PÅ VARSEL OM PÅLEGG

Viser til brev fra Aremark kommune datert 23.05.2014. og ønsker å svare på forhåndsvarsel om pålegg av fjerning av campingvogner..

Aremark kommune var på befaring på samme område våren 2012, med oppmåling av grenser for campingareal tilhørende Kirkeng. Jeg forklarte da at jeg trodde området regulert for camping gikk lengre øst i forhold til terrenget og fremla mine planer for området. Disse innebar å anlegge plasser til faste enheter, med en hekk i enden, for å avslutte campingområdet. Min forståelse ut fra denne befaringen var at jeg skulle få tilbakemelding om det var innsigelser på dette. Tilbakemelding kom ikke før våren 2014, etter at jeg hadde anlagt tre plasser. Disse er anlagt meget fint, av familier som er overbegeistret for å kunne være i Aremark og på Kirkeng camping.

Det er meget viktig for Kirkeng Camping å kunne bruke dette området til fastliggende plasser da myndighetenes krav til avstand mellom vogner skjerpes inn. Dessverre har vi svært liten plass til å utvide for bruk av faste plasser.

Kirkeng Camping har snart vært drevet i 30 år, og holdt oss godt innenfor lover og regler. Vi har holdt campingområdet i den stand vi mener det bør være. Vi håper at området vi har utvidet kan stilles disponibelt for en søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, og at disse tre faste, etablerte vognene kan slippe å måtte rive og flytte.

Vår plan er da å avslutte området der det er planert, med en hekk som skjermer innsikt, men samtidig ikke hindrer allmennhetens adgang til grøntbelte.

Vi synes at det er satt av uhensiktsmessig mye område til friluftsområde/grøntbelte på vår eiendom. Det er helt klart min egen feil at jeg ikke fulgte godt nok med da dette ble regulert. Dette var nytt for meg da, men jeg ser nå at jeg burde reagert på denne reguleringen. Jeg håper likevel at på tross av denne feilen at denne saken kan løses på best mulig måte.

Gjestenes krav til større vogner og komfort kombinert med myndighetenes krav til større avstand mellom vogner gjør det vanskelig for oss å beholde antall faste plasser på området. Uten å kunne utvide mister vi muligheten til de faste plassene, og dermed de faste inntektene. Vi mister videre da muligheten til å kunne holde oss som en trestjerner camping og inneha den standarden som kreves for at turister med vogner og bobiler stopper i Aremark for å overnatte.

På vegne av kommende generasjoner som jeg intenst ønsker skal kunne drive camping, og meg selv, ber jeg om at det i denne saken kan gis mulighet for å søke dispensasjon fra reguleringsplanen, slik at de tre hyggelige, ressurssterke familiene slipper å rive plassene sine og at det fremdeles lar seg gjøre å drive camping på Kirkeng.

Med hilsen

Thorfinn Johansen-Kirkeng
Daglig leder

AREMARK KOMMUNE

Etat _____ Saksbeh. _____

0 8 OKT 2014

Ark.kode P _____
 Ark.kode S _____
 Sak.nr. _____ Dok.nr. _____
 Kopi _____



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere
 plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

Marianne Magnussen

Som eier/fester av:

Gnr. 19 | Bnr. 39 | Festenr. _____ | Seksjonsnr. _____

Eiendommens adresse
 Listerberg, 1798 AREMARK

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 18 | Bnr. 2 | Festenr. _____ | Seksjonsnr. _____

Eiendommens adresse
 Kirkeng

Postnr. 1798 | Poststed
 AREMARK

Kommune
 AREMARK

Eier/fester
 Thorfinn Johansen-Kirkeng

Det varsles herved om

Nybygg Anlegg Endring av fasade Riving
 Påbygg/tilbygg Skilt/reklame Innhegning mot veg Bruksendring
 Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg Antennesystem Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

Plan- og bygningsloven med forskrifter Kommunale vedtekter Arealplaner Vegloven

Vedlegg nr. B -

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

Arealdel av kommuneplan Reguleringsplan Bebyggelsesplan

Navn på plan
 Sjøvik - Kirkeng

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Dispensasjon fra reguleringsplan vedr areale til campingvogner

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
 Kirkeng camping

Kontaktperson, navn
 Thorfinn Johansen-Kirkeng

E-post
 kirkengc@online.no

Telefon
 99586411

Mobil _____

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
 Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn _____ Postadresse _____

Postnr. _____ | Poststed _____ E-post _____

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1-3	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	2-3	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	3-3	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Sted
 Aremark

Dato
 24/9/14

Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
 Thorfinn Johansen-Kirkeng

Gjentas med blokkbokstaver
 THORFINN JOHANSEN-KIRKENG

FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR 70 BNR 42 NÆS I VESTFJELLA

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	14/448	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: OTE

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
3/15	Plan- og utviklingsutvalget	22.01.2015

Innstilling:

I medhold av Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr 23, gis det tillatelse til å fradele en skogteig på 1104 daa, som inntegnet på kart, fra eiendommen Næs Vestfjella, G.nr/B.nr:70/42.

Delingen skjer etter dagens grense og koordinater. Det settes som vilkår at skogteigen sammenføres med eiendommen Næs, G.nr/B.nr:70/4. Dette som omsøkt. Den nye matrikkelenheten gis første ledige bruksnummer under G.nr: 70.

Sammenføyningen med 70/4 krever konsesjonsbehandling.

Bakgrunn:

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

Alf Ulven søker om fradeling av en skogteig fra eiendommen Næs Vestfjella, G.nr/B.nr:70/42.

Skogstykket består av 1104 daa. Eiendommen Næs Vestfjella består ihht registreringsbrev for grunneiendom av to teiger, den ene som søkes fradelt er på 1104 daa, den gjenværende består av 196 daa. Registreringsbrevet er tinglyst hos Statens kartverk 07.01.10.

Søker ønsker å fradele og selge den største skogteigen til G.nr/B.nr:70/4, Næs. Dette er en naboeiendom med felles grense, slik at en oppnår en naturlig og hensiktsmessig arrondering. Hjemmelshavere på eiendommen Næs, G.nr/B.nr:70/4 er Bjørn og Marit Lervik.

Nabovarsel er gitt.

Relevante bestemmelser:

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

Vurdering:

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

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

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

Hensynet til vern av arealressursene:

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

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

Søker opplyser at den fradelte skogteigen skal selges som tilleggsareal til eierne av G.nr/B.nr.70/4. Dette er naboeiendom til areal som søkes fradelt, og en fradeling vil styrke denne sitt areal. Landbruksfaglig er dette i tråd med intensjonene i det ovennevnte punktet om hensynet til arealressursene.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

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

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

I og med at fradelt areal grenser til arealet det skal legges til som tilleggsskog, vil dette være en god løsning arronderingsmessig sett. Nabobruket får styrket sitt areal, noe som er i tråd med intensjonene i dagens landbrukspolitik med større enheter. Det er klart at selger vil få sin eiendom tilsvarende redusert ved en fradeling, selgers driftsenhet består av flere grunneiendommer. Kartet (vedlagt) viser at man får en fornuftig arrondering.

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

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

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

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

I dette tilfellet kan en ikke se at en deling fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Konklusjon:

En fradeling vil ikke være av særlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven. Søknaden kan derfor innvilges.

Vedlegg:

- Søknad om deling
- Kart
- Nabovarsel med kvitteringer.

Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

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

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

1. Eiendom				
Gnr. 70	Bnr. 42	Fnr.	Snr.	Adresse NÆS VESTFJELLA
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

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

2.a) Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt. A - D. Må begrunnes

Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd
 Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 6 andre ledd, forskrift § 25

Begrunnelse:

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

Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt

Gjelder saksnr.:

3. Fradelt parsell skal benyttes til

Selvstendig eiendom

<input type="checkbox"/> Bolighus	<input checked="" type="checkbox"/> Landbruk / fiske
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Naturvern
<input type="checkbox"/> Industri / bergverk	<input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde
<input type="checkbox"/> Varehandel / bank / hotell / restaurant	<input type="checkbox"/> Offentlig veg
<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> Annet kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg

Tilleggsareal til Gnr. - Bnr. - Fnr.

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak

Ny(e) parsell(er): Anslått nettoareal 1.104 da	Gjenværende parsell etter tiltak: Anslått nettoareal 196 da	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning
Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	

5. Arealfordeling ved fradeling / bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12

	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt	17,6 da					
				486 da	106,8	1104

Follokom, 27. sep. 2011

AREMARK KOMMUNE

Etat VPMT Saksbeh. OTE

06 NOV 2014

Ark.kode P 70/42 Gardy

Ark.kode S

Sak.nr. 14/448 Dok.nr. 1

Side 1 av 2

6. Dispensasjonssøknad

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

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

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.

7. Atkomst - pbl. § 27-4 og vegloven §§ 40-43

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

8. Vannforsyning - pbl. § 27-1

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

9. Avløp - pbl. § 27-2

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

10. Byggegrunn, miljøforhold - pbl. § 28-1

Er eiendommen som skal fradeles lokalisert til et område med fare for flom, skred eller andre naturfarer / miljøforhold?

- Nei Ja Hvis ja, redegjør på eget vedlegg hvilke faremomenter som gjelder og beskriv kompenserende tiltak.

11. Vedlegg (Kryss av)

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

12. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

70/42 består av 2 teiger, den største på 1.104 da, ønskes fradelst og solgt som tilleggsareal til drøpsenhet 70/4. Teiger ønskes fradelst slik det fremkommer i matriculaturen og overlagte kartutskrift. Tilgrensede naboer er varslet av vedlegg

13. Underskrift

Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon

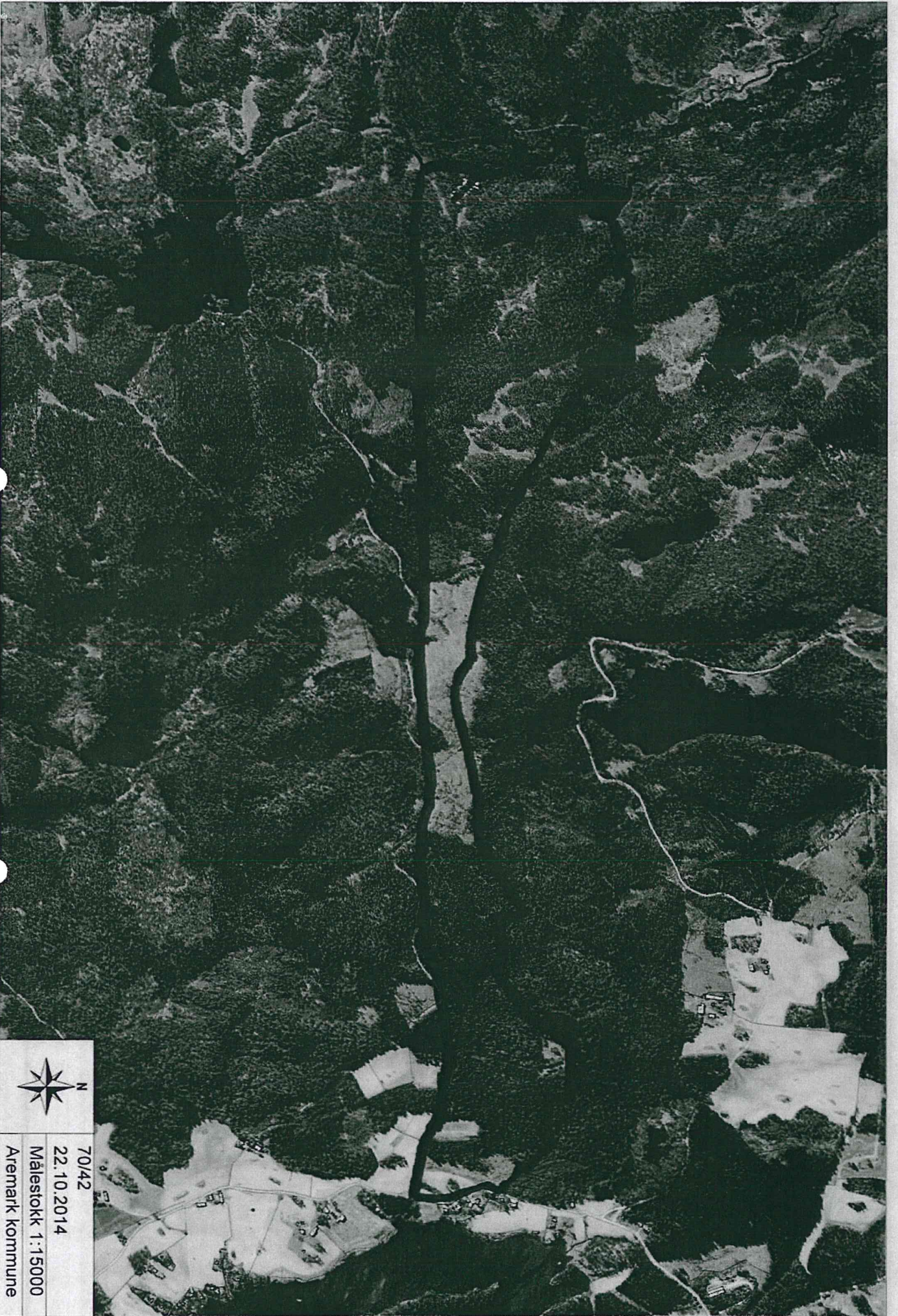
Dato

Underskrift

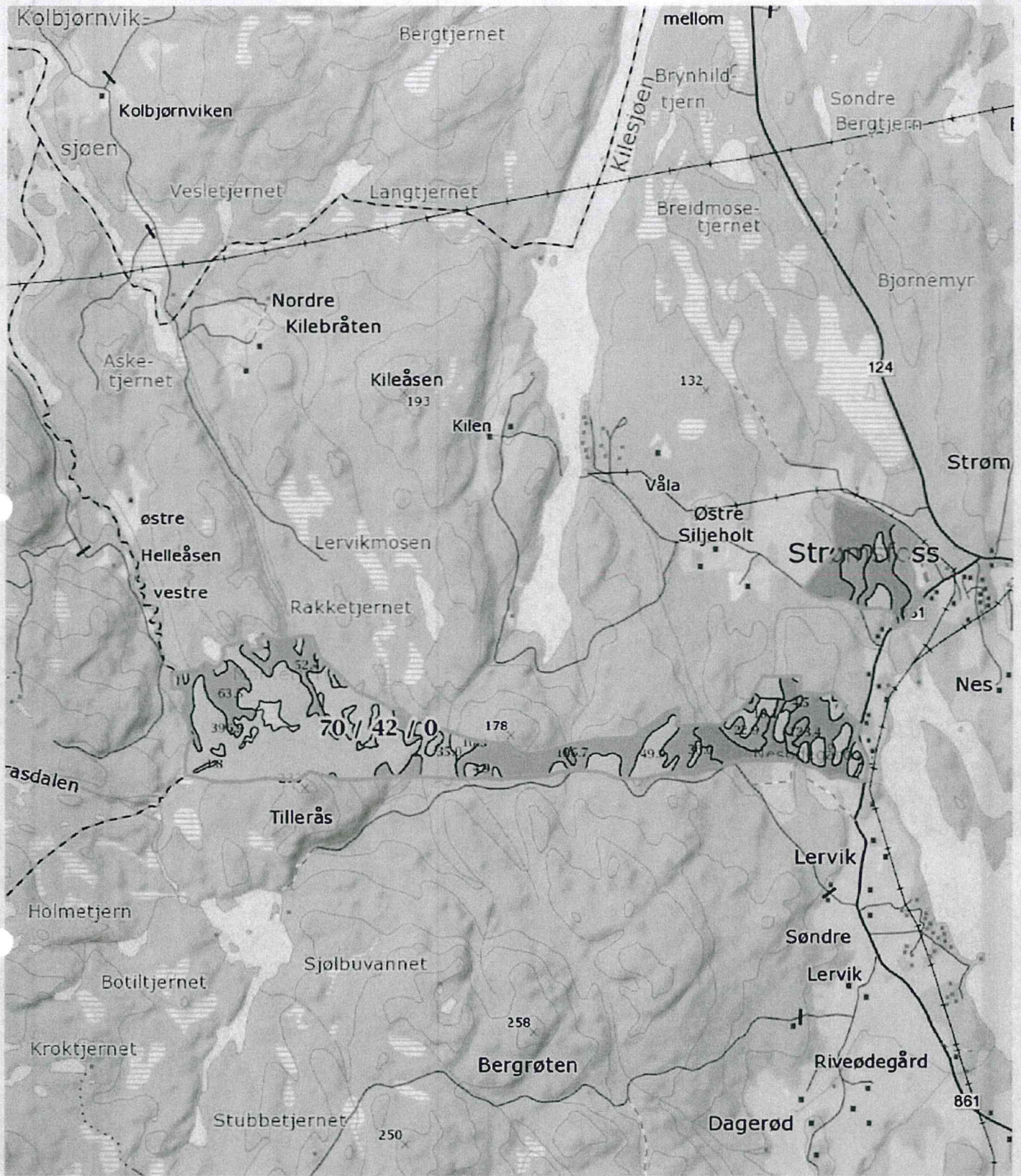
Alf Ulven

3/11-14

[Handwritten signature]



70/42
22. 10. 2014
Målestokk 1:15000
Aremark kommune



 Målestokk 1 : 25000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 22.10.2014	<p>Marks lag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING</p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>269.1</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>1.0</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>21.0</td><td>291.1</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av sær høg bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Skog av høg bonitet</td><td>930.5</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>851.3</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>1709.1</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>39.6</td><td>3530.5</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>65.3</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>47.5</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>7.2</td><td>120.0</td></tr> <tr><td></td><td>Bebygde, samf, vann, bre</td><td>33.3</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td><td>33.3</td></tr> <tr><td>Sum:</td><td></td><td>3974.9</td><td>3974.9</td></tr> </table>		Fulldyrka jord	269.1			Overflatedyrka jord	1.0			Innmarksbeite	21.0	291.1		Skog av sær høg bonitet	0.0			Skog av høg bonitet	930.5			Skog av middels bonitet	851.3			Skog av lav bonitet	1709.1			Uproduktiv skog	39.6	3530.5		Myr	65.3			Åpen jorddekt fastmark	47.5			Åpen grunnlendt fastmark	7.2	120.0		Bebygde, samf, vann, bre	33.3			Ikke klassifisert	0.0	33.3	Sum:		3974.9	3974.9	<p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårds kart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunns kart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser Eiendomsgrenser</p>
	Fulldyrka jord	269.1																																																								
	Overflatedyrka jord	1.0																																																								
	Innmarksbeite	21.0	291.1																																																							
	Skog av sær høg bonitet	0.0																																																								
	Skog av høg bonitet	930.5																																																								
	Skog av middels bonitet	851.3																																																								
	Skog av lav bonitet	1709.1																																																								
	Uproduktiv skog	39.6	3530.5																																																							
	Myr	65.3																																																								
	Åpen jorddekt fastmark	47.5																																																								
	Åpen grunnlendt fastmark	7.2	120.0																																																							
	Bebygde, samf, vann, bre	33.3																																																								
	Ikke klassifisert	0.0	33.3																																																							
Sum:		3974.9	3974.9																																																							
<p>GÅRDSKART 0118-5/1 Tilknyttede grunneiendommer: 4/16 - 5/1 - 70/42</p>																																																										

Vedlegg nr.
C-



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

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

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
70	42				1798	AREMARK
Eier/fester				Kommune		
ALF ULVEN				AREMARK		

Det varsles herved om

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B-
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	----------------

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
---	--	--

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

DELING AV EIENDOMMEN I FORBINDELSE MED SALG TIL BARN LERVIK, DELINGEN SKJER ETTER DAGENS GRENSE OG KOORDINATER SOM VEDLEGGES

Vedlegg nr. Q-

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
ALF ULVEN

Kontaktperson, navn ALF ULVEN	E-post alf@ulven.no	Telefon	Mobil 92250000
----------------------------------	------------------------	---------	-------------------

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn ALF ULVEN	Postadresse LUND
Postnr. Poststed 1798 AREMARK	E-post alf@ulven.no

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg		Kart som viser gammel grense mot 70/42	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted Armark	Dato 3/11-2014	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver <i>[Signature]</i>
		Gjentas med blokkbokstaver ALF ULVEN

Vedlegg
C -

Side 1 - av 3



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	70 42				AREMARK		
Adresse					Postnr.	Poststed	
AREMARK					1798	AREMARK	

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

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
518	20			Statens Vegvesen Region Øst			
Adresse				Adresse		Denne del klistres på kvittering	
AREMARK				Postboks 1010		RR 0186 7180 8 NO	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
1798	AREMARK			2605	Lillehammer		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			


Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
518	20			Østfold Fylkeskommune			
Adresse				Adresse		Denne del klistres på kvittering	
AREMARK				Postboks 220		RR 0186 7189 9 NO	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
1798	AREMARK			1702	SARPSBORG		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
70	4			Bjørn og Marit Lervik			
Adresse				Adresse		Denne del klistres på kvittering	
AREMARK				Næs		RR 0186 7188 5 NO	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
1798	AREMARK			1798	AREMARK		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
69	1			Anne Marit Bay			
Adresse				Adresse		Denne del klistres på kvittering	
AREMARK				Førrevegveien 76		RR 0186 7187 1 NO	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
1798	AREMARK			2547	Sør Frøy		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
69	2			Anne Berit Berdal			
Adresse				Adresse		Denne del klistres på kvittering	
AREMARK				Klomssterveien 30		RR 0186 7186 8 NO	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
1798	AREMARK			3055	KROKSTADELVA		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: 5 fem Sign. 

ØKERN
03.11.14
OSLO

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	70	42					ARZEMARK
	ARZEMARK				1798	ARZEMARK	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
69	2			Thor Arild Holth			
Adresse				Adresse			
ARZEMARK				Brygga			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	ARZEMARK			1798	ARZEMARK		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering RR 0186 7185 4 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
69	2			Gunnar Lervik			
Adresse				Adresse			
ARZEMARK				Tangerudveien 65			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	ARZEMARK			0982	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering RR 0186 7184 5 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
69	2			Jan Petter Lervik			
Adresse				Adresse			
ARZEMARK				Tangerudveien 66			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	ARZEMARK			0982	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering RR 0186 7183 7 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
69	2			Kjell Egil Lervik			
Adresse				Adresse			
ARZEMARK				Lervik			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	ARZEMARK			1798	ARZEMARK		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering RR 0186 7182 3 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
129	6			Inger-Anne Hovind Hagen			
Adresse				Adresse			
ARZEMARK				Strømfossveien 1261			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1798	ARZEMARK			1892	DEGLERNES		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering RR 0186 7181 0 NO

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

Samlet antall sendinger: 5 fem Sign.



Vedlegg
C-

Side 3 av 3



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	70	42					AREMARK
	AREMARK				1798	AREMARK	

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

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
				Denne del klistres på kvittering RR 0188 7180 6 NO			
129	6, 12			Jon Torgve Hagen			
AREMARK				Strømsbasseveien 1267			
1798	AREMARK			1892	DEGERNES		

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
				Denne del klistres på kvittering RR 0188 7179 7 NO			
131	9, 11			Ole Kristian Helleså			
AREMARK				Nybakveien 14			
1798	AREMARK			2010	STRØMMEN		

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: 2 70 Sign.



**SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOM - DEL AV EIENDOMMEN NÆS
VESTFJELLA GNR 70 BNR 42**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	14/483	//

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
4/15	Plan- og utviklingsutvalget	22.01.2015

Innstilling:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Bjørn og Marit Lervik, Næs, 1798 Aremark for erverv av omsøkte teig fra eiendommen Næs Vestfjella, G.nr/B.nr:70/42 i Aremark kommune.

Det settes som vilkår at omsøkte teig tilføyes konsesjonssøkernes eiendom Næs, G.nr/B.nr:70/4. Den nye matrikkelenheten gis første ledige bruksnummer under G.nr: 70.

Det settes som vilkår for konsesjon på omsøkte teig at dette godkjennes fradelt, viser til egen sak. (Arkivsak nr: 14/448).

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 07.11.14, mottatt av Aremark kommune den 05.12.14. Søkere er Bjørn og Marit Lervik, Næs, 1798 Aremark. Søknaden gjelder konsesjon på en teig, markert på kart, fra eiendommen Næs Vestfjella, G.nr/B.nr:70/42 i Aremark kommune.

Selger er Alf Ulven, Lund, 1798 Aremark.

Omsøkte teig består for det meste av skog og utmark. Det er i de seinere år foretatt en del hogst i teigen, slik at andelen hogstmoden skog (hogstklasse 5) er liten. Det er imidlertid foretatt planting og kulturarbeid i skogen, slik at foryngelsen er i gang.

Søkerne driver tilgrensende naboeiendom, og opplyser at de kjøper dette som tilleggsareal til sin eiendom Næs, G.nr/B.nr:70/4. Omsøkte teig er på totalt 1104 daa. Dette fordeler seg slik: 18 daa dyrket mark, 986 daa produktiv skog og 100 daa annet areal. Resterende areal på 70/42 er oppgitt å være på 196 daa, dette ligger i en adskilt teig fra omsøkte teig.

Kjøpesummen er oppgitt å være 2.000.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Praktisering av priskontrollen, brev fra LMD av 04.12.13

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.

Regjeringen har i Politisk plattform for Solberg-regjeringen varslet at den vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å gjøre endringer i eiendomslovgivningen. Målet

er å fjerne unødvendige hindringer i lovverket. En av disse er priskontrollen for landbrukseiendommer.

I brevet fra LMD er også lagt vekt på at de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt kan få kjøpt jord.

Regjeringen ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer og har som ambisjon å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Dette vil kunne ta noe tid. På denne bakgrunn mener departementet at praksis ved priskontroll bør legge til rette for økt omsetning. Departementet henstiller derfor om at prisen partene har avtalt, ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Dette i følge brev fra LMD av 04.12.13, Praktisering av priskontrollen.

Aremark kommune bemerker likevel at avtalte pris ligger innenfor en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og kan godkjennes.

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.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Søkerne eier tilgrensende naboeiendom, dette er kjøpt som tilleggsarealer til denne. Kjøpet styrker næringsgrunnlaget på eiendommen, og ervervet vil føre til en driftsmessig god løsning.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Søker opplyser at han er agronomutdannet og har erfaring som gårdbruker. Søkerne anses som meget god skikket for 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 det skal drives alminnelig tradisjonell skogsdrift på eiendommen. Dette ivaretar intensjonene i momentet på en god måte.

Konklusjon:

Saken er grundig vurdert opp mot gjeldende lovverk med tilhørende forskrifter, som opplistet under relevante bestemmelser. Med bakgrunn i dette anbefales det at søkerne gis konsesjon på eiendommen.

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon
2. Kart
3. Kjøpekontrakt

AREMARK KOMMUNE

Etat *VPMT* | Saknsh. *OTE*

05 DES 2014

Ark.kode 1 *701*

Ark.kode 2

Sak.nr. *14/483* | Dok.nr. *1*

Kopi

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon


Til ordføreren i **AREMARK**

(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseieendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) BJØRN OG MARIT LERVIK		Fødselsnr. (11 siffer) 030459 280561 X		
Adresse NÆS 1798 AREMARK		Organisasjonsnr. (9 siffer) 970 381 988		
Telefonnr. (8 siffer) 97174835	E-postadresse bjornlervik@halden.net aita@halden.net X			
Overdragerens navn ALF ULVEN		Fødselsnr. (11 siffer) 24116045539		
Adresse LUNA 1798 AREMARK		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Del av 70/42				
Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) Kjøpesum 2.000.000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre		
Kommune AREMARK	Fylke ØSTFOLD			
Arealets størrelse 1104,3 da X	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal Fulldyrka 17,6 da, Produktiv skog 986 Annet areal 100,1 da			
Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog SKOGBRUKSPLAN FORELIGGER IKKE				
Byggeselskap (navn, adresse, telefonnr. e.l.)				
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	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.

Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke: Gnr 70 Bnr 4
<input type="checkbox"/> Nei	
Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
<input type="checkbox"/> Nei	
Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseieendom, beskriv eiendommens drift)	
SKOGS EIENDOM	
Erververens planer for bruk av eiendommen	
SKOGS EIENDOM	
Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
Gnr 70 Bnr 4	
Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
Agronom	
Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng?	
<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	
Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
<input type="checkbox"/> Nei	
Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
Gift	
Dato	Dato
Arcmar L 3/11 - 2014	7/11 - 2014
Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift
	Hånt Lennik Bjørn Lennik
Underretning om avgjørelsen bes sendt:	
Bilagsfortegnelse:	

Skjemaet er tilgjengelig på internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no>
Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.

Avtale mellom

Alf Ulven

og

Bjørn Lervik

Partene er i dag enige om følgende avtale

- Alf Ulven selger del av 70/42 som ligger vest for veien avmerket på vedlagte kart
- Alf Ulven skal skille ut eiendommen slik at den får eget gård og bruksnummer
- Avtalt pris er NOK 2.000.000,- som betales når eiendommen har fått eget gårds og bruksnummer. Ved betaling overleverer Alf Ulven underskrevet skjøte.
- Bjørn Lervik er ansvarlig for å skaffe seg konsesjon på ervervet av eiendommen
- Kjøpesummen skal innbetales til Marker Sparebank AS konto 1050 16 62637 som nedbetaling av eiendommens pantegjeld i henhold til bekreftelse fra Marker Sparebank om pantefrafall i denne eiendommen
- Bjørn Lervik er godt kjent med eiendommen, størrelse, bonitet, veiavtaler skogsmengde mm. og fraskriver seg derfor muligheten til å reklamere på eiendommen
- Når kjøpesum er betalt har Alf Ulven ingen andre krav på Bjørn Lervik og visa versa.

Aremark 12 oktober 2014


Alf Ulven


Bjørn Lervik

Norgeskart



Kartlag

Søk
Sted eller adresse
Fjern valg >>>

Om til målestokk
1:7400

Om til område

Bakgrunnskart

- Europakart
- Topografisk Norgeskart
- Gulekart
- Norge i bilder
- Topografisk utenkart
- Sjekk kartforholdene

Terrengmodell

Referansinformasjon

- Svalbard
- Marin informasjon
- Basestasjoner
- Fastmerker
- Historiske kartserier
- Mine kartlag

EPSG:31466 (MNT)
 0306013.14.8578031.16
 EPSG:31466 (MNT)
 59.30396, 11.60303
 Målestokk 1:7400



