



# AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: [post@aremark.kommune.no](mailto:post@aremark.kommune.no)

1798 AREMARK

## MØTEINNKALLING

Plan- og utviklingsutvalget innkalles til møte på Rådhuset

**Torsdag 05.03.2015 kl. 19:00**

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

**Sak nr.      Tittel**

6/15          **REVISJON AV KOMMUNEPLANEN - SAMFUNNSDELEN.**

7/15          **KLAGE PÅ VEDTAK FRA PLAN -OG UTVIKLINGSUTVALG 22.JANUAR 2015 -  
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN KIRKENG**

8/15          **SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOMMEN GNR 48 BNR 1 - BERGER  
GÅRD**

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

Aremark, 26.02.2015

Jacob Natvig Skolleborg (sign.)

# Delegerte vedtak

Dato: 05.03.2015 Utvalg: PUV Plan og utviklingsutvalget

- 14/146 20.01.2015 DS 1/15 VPMT//FLI GNR 68/1  
Blikk og Takservice AS  
SØKNAD OM TILTAK FOR OPPFØRING AV FJØS/DRIFTSBYGNIN. GNR  
68 BNR 1 - SØNDRE LERVIK
- 15/54 10.02.2015 DS 2/15 VPMT//FLI GNR 24/23  
Holm & Svendsby AS  
TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE. GNR 24 BNR  
23 - FLADEBYÅSEN 14.
- 14/477 10.02.2015 DS 3/15 VPMT//OTE GNR 15/2  
Dag Peterson  
MELDING OM DELEGERT VEDTAK-SØKNAD OM  
DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING GNR 15 BNR 2 .  
MOSVIKEN
- 15/62 13.02.2015 DS 4/15 VPMT//FLI GNR 53/9  
Aremark kommune  
SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING  
FOR TOMT 11. GNR 53 BNR 9 - SOMMERRO
- 15/66 24.02.2015 DS 6/15 VPMT//FLI GNR 19/26  
Torfinn Johansen Kirkeng og Bente Nohr Kirkeng  
TILBYGG AV NY TERRASSE PÅ GARASJE VED BOLIG. GNR 19 BNR 26 -  
LISTEBERG.

**REVISJON AV KOMMUNEPLANEN - SAMFUNNSDELEN.**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	11/431	140//

**Sektor:** RÅDMANN**Saksbehandler:** STK

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
6/15	Plan- og utviklingsutvalget	05.03.2015

**Innstilling:**

Utkast til kommuneplanens samfunnsdel sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Frist for å gi uttalelse settes til 1.5.15 Jfr. Plan og bygningslovens § 11-14.

**Vedlegg:**

Utkast til kommuneplanens samfunnsdel for Aremark kommune.

**Saksopplysninger:**

Revisjon av kommuneplanens samfunnsdel har blitt utført i et samarbeid med Aremark og Marker kommuner. Kommunestyret vedtok planprogram for revisjon av kommuneplanen i møte 11. september 2014, sak 27/14 med hjemmel i Plan og bygningslovens §11-13.

Det vil i høringsperioden bli avholdt møter med sentrale politikere, administrasjon, næringsorganisasjoner og et åpent møte for kommunens innbyggere. Forslag til samfunnsdel er utarbeidet av planlegger Erik Vitanza som i samarbeid med Østfold fylkeskommune arbeider 50 % for grensekommunene.

Plan og bygningslovens § 11-2 inneholder bestemmelser om samfunnsdelens innhold. Den skal blant annet ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon.

Kommuneplanens samfunnsdel skal inneholde føringer for kommunens drift og utvikling. Dette kan også gjelde kommunens arealdisponering. Langsiktige mål eller strategier skal også omtales. Dersom det i planperioden planlegges større investeringer og/eller satsninger/prioriteringer i forhold til kommunens tjenesteområder så skal dette tas med i samfunnsdelen.

Kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for kommunens egen virksomhet og for statens og regionale myndigheters virksomhet i kommunen.

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Høringsfristen er minst 6 uker.

Planen foreslår følgende overordnede mål for samfunnsutviklingen:

1. Vi vil ha fornøyde innbyggere, og da snakker vi om alle grupper og lag av befolkninga.
2. Vi vil opprettholde vårt lokalsamfunn uavhengig av hvordan kommunen er organisert i framtida.
3. Vi vil utnytte potensialet for gode tjenester som ligger i at Aremark er en liten og oversiktlig kommune.

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder omtale av befolkningsutvikling, kommunens boattraktivitet, føringer i forhold til boligbygging og beskriver kommunens rolle og påvirkningskraft både som påvirkningsaktør og planmyndighet.

Planen omtaler dessuten næringsutvikling og målsettinger på dette området. Planen har også avsnitt om samfunnsutvikling og tjenestetilbud. Det vises for øvrig til det vedlagte plandokumentet.

Kommuneplanens arealdel er under arbeid, og forslaget vil bli lagt frem til 1.gangs behandling i løpet av våren.

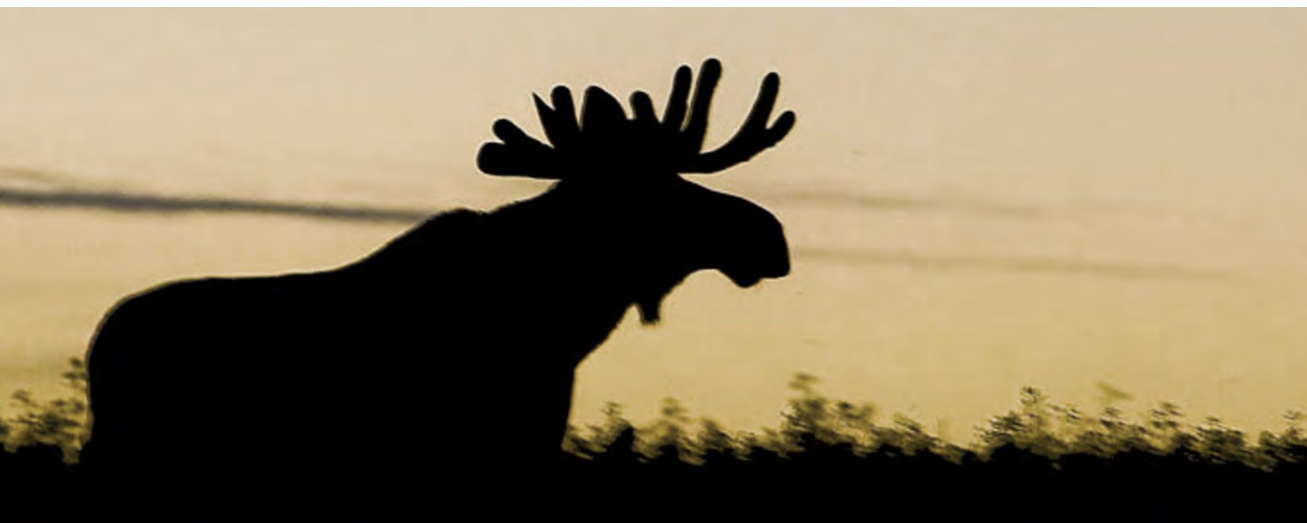
**Vurdering:**

Forslaget til kommuneplanens samfunnsdel vil bli et godt verktøy for samfunnsutvikling og arealanvendelse i Aremark kommune i den kommende kommuneplanperioden.

**Konklusjon:**

På bakgrunn av foranstående foreslår rådmannen at utkastet til kommuneplanens samfunnsdel sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Frist for å gi uttalelse settes til 1.5.15 Jfr. Plan og bygningslovens § 11-14.

KOMMUNEPLANENS  
**SAMFUNNSDEL**  
Aremark kommune



Høringsforslag 25.2.2015

# Innledning

## Denne planen er lagt opp slik:

1. Definerer overordna mål for samfunnsutviklinga.
2. Tar opp tema som er viktige for å oppnå de overordna måla
3. Drøfter temaene ut fra tre ståsteder: hva skal vi gjøre og hvorfor? – hvordan gjør vi det? Temaene er ikke tydelig avgrenset – alle har med hverandre å gjøre på en eller annen måte.

## Hvordan å lese denne kommuneplanen:

Kommuneplanen søker ikke å si noe om alle kommunens virksomhetsområder, og heller ikke å diktere detaljer.

Man kan si at det finnes to typer kommuneplaner;

- **“Vegg-til vegg-teppet”**, som søker å si noe om alle virksomheter og all aktivitet i kommunen
- **“Dørmatta”**, som er relativt begrensa i utstrekning, men som er strategisk plassert foran døra for å håndtere en spesifikk utfordring.

**Denne kommuneplanen er av dørmatte-typen.**



## I Aremark har vi følgende overordna mål for samfunnsutviklinga:

1. **Vi vil ha fornøyde innbyggere, og da snakker vi om alle grupper og lag av befolkninga.**
2. **Vi vil opprettholde vårt lokalsamfunn uavhengig av hvordan kommunen er organisert i framtida.**
3. **Vi vil utnytte potensialet for gode tjenester som ligger i at Rømskog er en liten og oversiktlig kommune.**

Disse måla kan virke enkle nok, men i realiteten er det et mylder av faktorer og forhold som avgjør om vi lykkes i disse måla. Denne kommuneplanen tar sikte på å avklare de viktigste strategiene for å lykkes med de overordna måla.

Denne kommuneplanen er lagt opp etter fem hovedkapitler. Kapitlene skal dekke de viktigste temaene. De temaene som er nært knytta til hverandre er samla i samme kapittel, men i realiteten er alle knytta til hverandre på en eller annen måte:

## alt henger sammen med alt

### **Statistikk i Aremark.**

Statistikk skal brukes med varsomhet i tilfeller der tallunderlaget er lite, fordi små enkelthendelser gjør stort statistisk utslag. Dette gjelder for Aremark.

# Innhold

- Kapittel 1: Befolkningsgrunnlag, kompetanse, næringsutvikling og attraktivitet
- Kapittel 2: Kulturliv, tjenestetilbud, by- og tettstedsutvikling
- Kapittel 3: Samferdsel, transport og infrastruktur
- Kapittel 4: Oppvekst, levekår og folkehelse
- Kapittel 5: Bærekraftig utvikling
- Kapittel 6: Arealstrategi

# Vedlegg

- Vedlegg1: Referat fra verkstedsmøte 1
- Vedlegg2: Referat fra verkstedsmøte 2
- Vedlegg3: Referat fra ungdomsmøte
- Vedlegg4: Statistikkhefte





# 1

## Befolkningsgrunnlag, kompetanse, næringsutvikling og attraktivitet

### Demografisk utvikling

Å sikre befolkningsgrunnlag i lokalsamfunna må anses som en primæropgave for å oppnå de overordna måla i denne planen. Folk skal bo og folk skal jobbe i Aremark. Aremark har i tidligere planarbeid identifisert seg primært som bostedskommune, og at arbeidspendling til Haldenregionen, Osloregionen, Nedre Glomma og Sverige skal dekke opp for et lokalt underskudd på arbeidsplasser. Satsning på Aremark som bostedskommune skal ligge til grunn for videre planarbeid, men å utvikle seg som bostedskommune innebærer også satsning på næringsutvikling.

Denne påstanden springer ut fra en forståelse av at man for å være attraktiv som bostedsområde også må kunne tilby en «full pakke», og dette inkluderer arbeid. I tillegg vil næringsetableringer stimulere til nye næringsetableringer gjennom utveksling av varer og tjenester mellom disse – og gjennom at det opparbeides en lokal kunnskap og kultur for å drive næringsetablering.

Befolkningsprognosene tilsier at eldrebølgen kan komme til å ramme Aremark hardt. Det vil være avgjørende for Aremark å komme frem til strategier og tiltak som i størst mulig grad bidrar til god folkehelse – og at den aldrende befolkningen er selvhjulpen lengst mulig.

### Det er tre statistiske forhold som er spesielt styrende for denne kommuneplanen:

- Befolkningsfremskrivning (Aremark har synkende folketall)
- Befolkningsprognoser med aldersfordeling (Synkende yrkesaktive, økende eldre)
- Sammensetning av boligmasse (87,1% eneboliger – stor andel spredt)

Kombinasjonen av disse tre statistiske forholdene tilsier at man har utfordringer knytta til eldreomsorg. Eldreomsorgen kan avlastes ved å legge opp til bo-former som gjør det mulig å bo hjemme og ta vare på seg selv lengre – og bidrar til folkehelse gjennom interaksjon med andre. Slike boligformer bør også ha fotgjengeravstand til butikk og samfunnsfunksjoner, da dette bidrar til økt selvstendighet og bedre folkehelse.

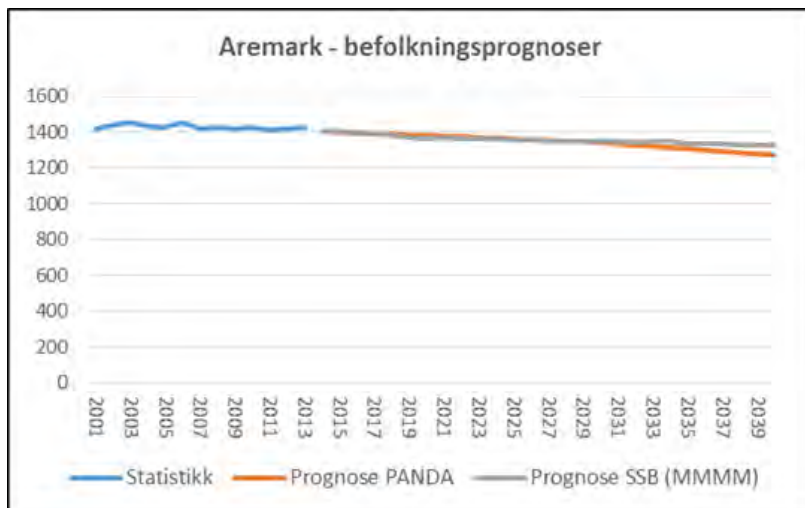
Disse boligtypene finnes det svært få av i Aremark i dag. Det er derfor ubalanse i boligmassen i Aremark i dag, og denne ubalansen kan bli svært kostbar for Aremarksamfunnet.

### Attraktivitet

Tabellene viser at innbyggertallet i Aremark er relativt stabilt men med en nedadgående trend. Det må derfor jobbes mer bevisst for kommunesenteret Fosby med et levende sentrum. Handel og vitalitet generelt i sentrum er veldig sårbar, og kundegrunnlaget er lite. Det må derfor satses bevisst på tiltak og aktiviteter som kan sikre kundegrunnlag for drift og etablering. Et levende bygdesenter bidrar til å gjøre Aremark mer attraktivt både som bosted og besøksdestinasjon. De viktigste virkemidlene for et levende bygdesenter ansees å være boligfortetting kombinert med fysisk opprustning av offentlige rom.

Aremark ønsker befolkningsvekst – og vil bidra til dette også gjennom integrering av flyktninger. Dette ønsket har flere utspring:

- Aremark ønsker å ta samfunnsansvar
- Aremark trenger vekst i yngre befolkning for å kunne fortsette å ha et godt tjenestetilbud
- Gjennom å jobbe med integrering av flyktninger vil Aremark opparbeide nyttig kompetanse og infrastruktur..
- Økt antall sentralt bosatte innbyggere bidrar til økt aktivitet og attraktivitet i bygdesenteret.



<b>Aremark - befolkningsprognose aldersfordelt (PANDA)</b>						
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0 -5 år	77	72	71	67	63	59
6 -15 år	180	153	145	139	135	127
16 -19 år	59	69	55	53	51	49
20 -30 år	145	142	137	124	114	107
31 -50 år	348	315	311	314	309	296
51 -66 år	325	342	320	300	269	254
67 -79 år	187	197	224	218	227	221
80 + år	82	92	101	127	143	157
<b>Folketall</b>	<b>1402</b>	<b>1382</b>	<b>1364</b>	<b>1342</b>	<b>1310</b>	<b>1271</b>

Prognosene (over) viser nedgang i yrkesaktiv befolkning og økende aldrende befolkning. Kommunen har ikke en boligmasse som møter dette på en kostnadseffektiv måte (tabellene under).

<b>Østfoldkommunene - boligmassen fordelt på boligtyper 2013 (%)</b>						
	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus, kjedehus og andre småhus	Boligblokk	Bygning for bofellesskap	Andre bygningstyper
0101 Halden	51,4 %	14,9 %	13,6 %	14,4 %	1,1 %	4,4 %
0104 Moss	35,3 %	9,4 %	21,5 %	28,5 %	1,3 %	4,1 %
0105 Sarpsborg	53,8 %	13,2 %	13,0 %	16,1 %	1,2 %	2,7 %
0106 Fredrikstad	54,2 %	13,7 %	13,8 %	13,9 %	1,1 %	3,5 %
0111 Hvaler	81,5 %	6,6 %	4,4 %	2,3 %	0,0 %	5,2 %
0118 Aremark	87,1 %	5,4 %	3,2 %	0,7 %	0,0 %	3,6 %
0119 Marker	74,6 %	8,2 %	6,5 %	2,0 %	1,9 %	6,6 %
0121 Rømskog	89,2 %	6,9 %	0,0 %	0,0 %	1,7 %	2,2 %
0122 Trøgstad	77,0 %	6,0 %	3,6 %	7,4 %	0,5 %	5,4 %
0123 Spydeberg	69,1 %	5,9 %	14,0 %	7,4 %	0,5 %	3,0 %
0124 Askim	51,0 %	13,0 %	18,0 %	14,9 %	0,1 %	3,0 %
0125 Eidsberg	63,8 %	8,9 %	8,9 %	11,6 %	0,6 %	6,3 %
0127 Skiptvet	74,5 %	10,6 %	7,0 %	2,4 %	1,7 %	3,8 %
0128 Rakkestad	74,3 %	8,1 %	8,6 %	4,5 %	0,4 %	4,0 %
0135 Råde	79,0 %	5,2 %	8,0 %	4,8 %	0,5 %	2,5 %
0136 Rygge	59,6 %	5,3 %	15,0 %	17,6 %	0,7 %	1,9 %
0137 Våler (Østf.)	75,1 %	3,8 %	13,6 %	1,2 %	2,2 %	4,2 %
0138 Hobøl	72,8 %	7,4 %	7,5 %	8,2 %	0,4 %	3,7 %
<b>Østfold</b>	<b>55,9 %</b>	<b>11,4 %</b>	<b>13,6 %</b>	<b>14,5 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>3,6 %</b>

<b>Østfoldkommunene - boligmassen fordelt på tett og spredtbebygde strøk (2013)</b>						
	Tettbygd strøk	Spredt-bygd strøk	Ukjent	Tettbygd strøk	Spredt-bygd strøk	Ukjent
	ant			%		
0101 Halden	12968	2093	1	86,1 %	13,9 %	0,0 %
0104 Moss	14787	198	0	98,7 %	1,3 %	0,0 %
0105 Sarpsborg	22684	2096	5	91,5 %	8,5 %	0,0 %
0106 Fredrikstad	32463	2847	3	91,9 %	8,1 %	0,0 %
0111 Hvaler	815	1368	17	37,0 %	62,2 %	0,8 %
0118 Aremark	159	588	0	21,3 %	78,7 %	0,0 %
0119 Marker	957	891	2	51,7 %	48,2 %	0,1 %
0121 Rømskog	0	361	0	0,0 %	100,0 %	0,0 %
0122 Trøgstad	1456	1108	0	56,8 %	43,2 %	0,0 %
0123 Spydeberg	1761	668	0	72,5 %	27,5 %	0,0 %
0124 Askim	6205	720	0	89,6 %	10,4 %	0,0 %
0125 Eidsberg	3563	1723	0	67,4 %	32,6 %	0,0 %
0127 Skiptvet	754	847	0	47,1 %	52,9 %	0,0 %
0128 Rakkestad	2243	1536	0	59,4 %	40,6 %	0,0 %
0135 Råde	2329	783	0	74,8 %	25,2 %	0,0 %
0136 Rygge	5915	781	1	88,3 %	11,7 %	0,0 %
0137 Våler (Østf.)	1209	896	0	57,4 %	42,6 %	0,0 %
0138 Hobøl	1474	796	1	64,9 %	35,1 %	0,0 %

### **Boattraktivitet**

I tillegg til å drive aktiv næringsutvikling skal kommunen utvikle et bredt spekter av boligtyper. Disse skal være stedstypiske og utnytte stedenes nærhet til skog og vassdrag til å lage unike bo-konsepter som skiller seg fra det øvrige markedet i Østfold og Oslo-regionen. Kommunen har i dag et relativt homogent spekter av boligtyper, bestående av primært eneboliger (87,1%). Dette innebærer at du risikerer å ikke finne deg en bolig i Aremark dersom enebolig ikke er noe for deg. Har Aremark råd til å «gå glipp av» disse innbyggere?

Det er et mål å ha større variasjon i boligtilbudet. Spesielt i Fosby-området, der kommunen har gjort strategiske oppkjøp av tomter, skal den gå foran og vise hvordan man kan utvikle sentrale stedstilpassa boliger av høy kvalitet, som samtidig bidrar til et aktivt og levende bygdesenter.

Kommunen vil i hovedsak legge opp til en kompakt bebyggelsesstruktur og definere en langsiktig grense for tettbebyggelse. Dette er motivert av et ønske om miljøbevissthet (ikke å sløse med arealer), økonomisk bevissthet (kostnader til infrastruktur), men først og fremst for er det motivert av ønsket om ei levende bygd, der sentrum er et sosialt rom som stimulerer til interaksjon, spontane møter og samhold.

Videre skal bygdesenteret fremstå attraktivt både i form av å være aktivt, og i form av å være godt planlagt og vedlikeholdt. Kommunen vil bidra til økt fysisk attraktivitet ved å gi pålegg om vedlikehold av bygninger, og å prioritere møteplasser og forskjønning.

Møteplasser og fritidstilbud vil være en viktig faktor både for bo- besøks- og næringsattraktivitet. I tillegg vil slike arenaer være et viktig folkehelse-iltak – både fordi det stimulerer til fysisk aktivitet – og fordi det bidrar til økt sosial omgang og enklere samfunnsdeltagelse. Kommunen vil prioritere å oppruste og styrke offentlige, sosiale møteplasser som:

- Skoler
- Bibliotek
- Barnehager
- Torg
- Idrettsanlegg
- Kulturelle arenaer



Kan kollektive boligformer være attraktivt i Rømskog?  
Illustrasjon: Aktivhus / Mir visuals

## **Boliger**

Kommunen skal identifisere arealer med naturskjønne kvaliteter tilknyttet vassdraget. Disse skal i samråd med Fylkesmann og Fylkeskommune utvikles som stedstypiske boliger.

Til gjengjeld for å potensielt ligge innenfor 100-meters sonen fra vassdraget skal områdene være arealmessig konsentrert, av høy arkitektonisk kvalitet og være allment tilgjengelige.

I tillegg skal disse områdene være innenfor en definert langsiktig grense for tettbebyggelse.

Befolkningsprognosene tilsier at eldrebølgen vil ramme Aremark hardt. Det er derfor et mål å utvikle boliger som i størst mulig grad er universelt utformet og tilpasset Eldres behov. Samtidig vil det være nødvendig å legge opp til en boligbygging og en bebyggelsesstruktur som i størst mulig grad stimulerer til aktivitet og sosial omgang blant eldre – og andre grupper. Sosial omgang og fysisk aktivitet vil bidra til å holde en aldrende befolkning ved god helse i lengre tid – og dette vil bidra til å minimere belastningen på offentlige tjenester.

I tillegg til boliger knyttet til naturområder vil kommunen søke å utvikle bo-konsepter som passer til unge og eldre enslige. Dette innebærer leiligheter, hybler, flermannsboliger og bokollektiv. Disse bo-konseptene skal være konsentrerte og ha en sentral plassering, med gangavstand til handel og sentrumsfunksjoner. De skal også ha delte fellesarealer for å stimulere til interaksjon og sosial omgang. Fellesarealene vil ha stor betydning for folkehelse. (Se også kapittel 4)

Det er et mål å bygge boligtyper som i første omgang kan benyttes til f.eks. bosetting av flyktninger, prøveboliger for mulige innflyttere og unge voksne, men som på sikt også kan fungere som omsorgsboliger for eldre.

Det er et mål å komme frem til boligtyper som passer for Aremark – kulturelt, arkitektonisk og historisk. Man ønsker blant annet å vurdere mulighetene for å bygge klynge-tun. Klyngetunet har som kjennetegn at den har flere bygninger organisert rundt et felles uterom, og har mange av trekkene som er beskrevet ovenfor.

Eieformen på boliger kan ha betydning for hvilke felles funksjoner man har. Eksempelvis vil det være naturlig at et bofellesskap for eldre har en kollektiv eieform, og at en del arealer i boligen er delt. I Aremark er 90% av boliger eid privat, og kun 1,1% er organisert som borettslag eller liknende. Kommunen bør bistå i å vise eksempler på eieformer som er egnet for kollektive løsninger.

### **Kommunens boligstrategi kan oppsummeres som følger:**

- Hovedvekten av boliger skal knytte seg til området omfattet av kommunedelplan Fossby sentrum
- Det skal være tilgang på boliger med henvendelse til vassdraget og natur-kvaliteter
- Det skal tilbys større bredde av boligtyper enn i dag
- Det skal utvikles boligtyper som er egnet både som bofellesskap for eldre og som leiligheter til unge single

Kommunens rolle og påvirkningskraft vil være både som utviklingsaktør og planmyndighet. Kommunen skal ikke begrense seg til de boligtypene som er nevnt her, men kontinuerlig drive boligutvikling med så stor bredde som mulig.



Kan klynge-tun være en aktuell boform i Aremark?  
Illustrasjon: Haptic / Mir



Konsentrasjon rundt tettsteds-senteret bidrar til ei levende bygd  
Illustrasjon: Ola Roald Arkitekter



Kommunen ønsker å utvikle steds-typiske boliger som skiller seg fra i Østfold tilbudet forøvrig  
Illustrasjon: Rindalshytter

## Næringsutvikling

Av de rundt 350 sysselsatte med arbeidsplass Aremark, derav 248 bosatt i Aremark, er hovedandelen knyttet til offentlig administrasjon og småskal-anæringsliv. Den største arbeidsgiveren i Fosby er kommunen selv med hovedtyngden av sine ansatte i undervisning og barnehage, helse og omsorg, administrasjon og annet. Næringslivet i kommunen består av mindre bedrifter og enkeltpersonsforetak. For å sikre at også offentlige virksomheter skal nyte av interaksjon mellom fagmiljøene - og å dermed dra nytte av fordelene ved å være liten – skal man søke å samlokalisere funksjoner som kan dra vekselvirkninger av hverandre. Det vil være et mål for kommunen å øke andelen arbeidstakere utenfor offentlig sektor. Dette innebærer ikke å krympe offentlig sektor.

### «folk som snakker sammen skaper sammen»

Denne påstanden er grunnstammen i hvordan vi vil stimulere næringstableringer og samspill i lokalt næringsliv. Tanken er å få forskjellige virksomheter til å underbygge hverandre ut fra en tanke om at eksempelvis en café vil ha bedre forutsetninger hvis den er lokalisert nær et kontorlokale – de vil utvikle et samspill. Dette vil være like relevant for offentlige virksomheter, f. eks kan man tenke seg samlokalisering av skole og dagligvarehandel. Vi vil bygge «stein på stein» for å utnytte synergier gjennom samlokalisering.

I det øyeblikk funksjonene er samlokalisert vil man også ha aktivisert mellomrommet mellom funksjonene – og utviklet en uformell møteplass. Denne møteplassen vil danne grunnlag for mange tilfeldige møter og samtaler, og disse samtalene kan danne grunnlag for felles idéer og ambisjoner. Dette er et viktig tankegods å ha med seg i kommunens arealpolitikk; man skal legge opp til at funksjoner som passer innenfor lokalsentrumet legges nettopp der – for å sikre at funksjonene støtter opp under hverandre og at innbyggerne interagerer i størst mulig grad.

Uformelle møteplasser vil først og fremst fremprovosere spontane idéer, men samfunnet bør også ha et apparat for å ivareta de som allerede har klekket ut sin idé og trenger støtte til gjennomføring. Den samme grunnstammen er relevant i den sammenheng; nettverksbygging, kompetanseoverføring og videreutvikling av idéer skjer best i samtale med andre. Kommunen skal derfor søke å etablere formelle møteplasser for slike aktører. Dette kan dreie seg om et kontor-felleskap der grundere kan henvende seg å dele fysisk infrastruktur med andre grundere. Å slippe utgifter til egen kopimaskin er vel og bra, men verdien av å sitte i samme rom som andre i samme situasjon er ubetalelig.

Kommunen skal søke å etablere et kontorfellesskap med lav terskel der pendlere og gründere kan dele infrastruktur og møtes.



Aremark - sysselsatte fordelt på næringer (1.1.åå)							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	endring 2009 - 2014
Jordbruk	30	33	27	27	23	28	-2
Skogbruk	25	24	23	23	24	18	-7
Fiske og fangst							0
Fiskeoppdrett							0
Bergverksdrift							0
Fiskeforedling							0
Næringsmiddel (ekskl fiskeforedling)	1						-1
Tekstil							0
Trevare	2	2	2	1	1	6	4
Treforedling							0
Grafisk							0
Kjemisk	7	5	5	6	6	6	-1
Mineralsk							0
Metaller							0
Verkstedindustri	4	5	4	4	4	2	-2
Skipsverft og oljeplattformer							0
Møbler og annen industri		1		1	2	2	2
Kraft og vannforsyning	2						-2
Bygg og anlegg	23	24	24	26	25	22	-1
Oljevirkosomhet							0
Varehandel	18	17	29	23	23	32	14
Hotell og restaurant	16	13	10	8	7	10	-6
Utenriks sjøfart	2	2	2	1	1	3	1
Innenriks transport	16	21	23	22	35	28	12
Post, tele og annen kommunikasjon	5	6	9	9	1	1	-4
Bank og forsikring	3	3	3	3	3	3	0
Forretningsmessige tjenester	16	25	23	25	28	25	9
Private tjenester	9	9	11	9	10	10	1
Kommunale tjenester	180	154	149	160	143	158	-22
Statlige tjenester	13	10	9	9	13	8	-5
Ufordelte tjenester							0
Uspesifisert næring	5	4	3	3	6	5	0
<b>SUM</b>	<b>377</b>	<b>358</b>	<b>356</b>	<b>360</b>	<b>355</b>	<b>367</b>	<b>-10</b>

Hovedandelen av de sysselsatte i Aremark jobber i offentlig sektor



Et kontorfellesskap for pendlere og grundere kan gi grobunn for felles ideer og næringsetableringer

## Skog- og landbruk

Det er gode driftsforhold for både jordbruk og skogbruk i Aremark. Gode driftsforhold og god jordkvalitet for landbruk gir godt grunnlag for landbruksdrift. Det er også kort avstand til markedet siden store deler av befolkningen i Norge er innenfor 9-13 mil. Den generelle rasjonaliseringsutviklingen i landbruket har ført til færre heltidsbønder, og mange eiere av mange gardseiendommer har i dag en annen hovedinntektskilde enn landbruk. Nærhet til markedet gir gode forutsetninger for lokal foredling av lokale produkter og markedsføring av disse. En økt andel lokalt foredla varer kan være med på å bygge opp merkevaren Aremark. Hytteutbygging har gitt tilleggssinntekter og anses som næringsutvikling. Hytteeiere anses også som «Aremark-ambasadører» som bidrar til å selge merkevaren Aremark utad. Denne kommuneplanprosessen tar sikte på å avklare hvilke områder som bør settes av til hytteområder, og hvilke som bør skjermes. Dette avklares juridisk i kommuneplanens arealdel, men vil skisseres allerede i dette dokumentet (kapittel6; arealstrategi).

Landbruket har spilt – og spiller en viktig rolle i Aremark. Kommunen vil søke å spisse seg mot landbruket i sine næringsstrategier. Man vil prioritere å bidra til utvikling av tjenester og produkter med sterk lokal forankring – og å forankre hele produksjonsprosessen lokalt. Kjøtt Aremark bør selges som kjøtt fra Aremark – og ikke som kjøtt fra fra Hallingdal. Det stedet som produktet er foredlet og markedsført fra ender vanligvis opp på forpakningen, og derfor er det avgjørende å sikre seg noe foredling av produkter i tillegg til råvareproduksjon. Dette vil bidra til å markedsføre produktet - og stedet - i en og samme pakke.

Produktutvikling innenfor Regionalpark Haldenkanalens satsningsområder skal gis prioritet:

- Merkevare
- Opplevelsesnæring
- Stedsutvikling
- Primærnæring

## Merkevarebygging

Aremark har elgen i kommunevåpenet sitt. Satsning på lokal foredling av viltkjøtt og merkevarebygging av dette ansees som en viktig satsning. Kommunen skal bidra til dette som fasilitator.

## Kompetanse

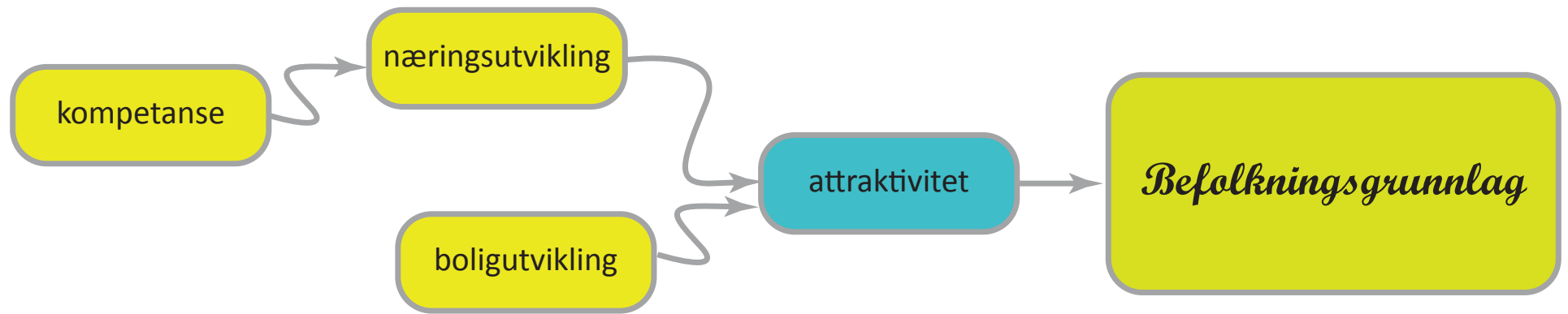
Muligheter for å tilegne seg kompetanse ansees som viktig av for næringsutvikling, selvrealisering og trivsel. Kommunen har kompetanse innenfor landbruksnæringa, og entreprenørskap innenfor denne. Spredning av denne type kompetanse kan ha en positiv effekt og stimulere flere til entreprenørskap. Kommunens rolle i spredning av kompetanse bør være å lage arenaer for utveksling av kompetanse.

Videre bør kommunen være tydelig på hva de i fremtiden vil trenge av kompetanse og arbeidskraft, slik at innbyggere og potensielle innbyggere kan forberede seg og rette sine studier mot dette. Gjennom å være liten og oversiktlig har kommunen mulighet til å rette tiltak direkte mot målgruppa, og bør i så måte drive aktiv rådgivning av ungdom med hensyn til utdanningsvalg og muligheter.

Kommunens utdanningstilbud er basert på institusjoner i andre kommuner; Videregående skole i Halden og Mysen, Høgskoletilbud i Halden og Fredrikstad, og etterutdanning gjennom SKUT (HiØ). Man er bevisst på at reisetid er avgjørende for elevers gjennomføring av Vgs. Man vet også at ved gjennomført Vgs er kjangsene større for gjennomføring av videre utdanning og denne gruppa generelt har færre problemer senere i livet. Det er derfor et mål for kommunen at flest mulig gjennomfører Vgs., og kommunen ser det som sin oppgave å fasilitere dette best mulig. Et konkret virkemiddel vil være å minimere reisetid til utdanningsinstitusjon. Kommunen vil føre kontinuerlig dialog med tilbydere av kollektivtransport for å bidra til å minimere reisetid.



**Kan foredling og salg av lokale råvarer bygge opp  
Aremark som merkevare?**



Aremark ønsker å jobbe både med utvikling av et attraktivt boligtilbud og næringsutvikling. Dette sees som ledd i å sikre et sunt befolkningsgrunnlag.

# Oppsummering kapittel 1

Befolkningsgrunnlag, kompetanse, næringsutvikling og attraktivitet

*slik vil vi ha det*

mål 1

**moderat, sunn befolkningsvekst**

mål 2

**flere lokale arbeidsplasser i privat sektor**

*slik gjør vi det*

- ★ bygge ei levende, attraktiv bygd med gode møteplasser
  - ★ gjøre det lett for nyinnflyttere å etablere nettverk
  - ★ tilrettelegging for pendling og hjemmekontor
  - ★ attraktive boligformer som skiller seg ut
  - ★ bygge opp et tilbud av varierte boligtyper
  - ★ ta imot flyktninger
- 
- ★ legge opp til økt interaksjon mellom lokale aktører
  - ★ etablere kontorfellesskap for pendlere og gründere
  - ★ fasilitere foredling av lokale råvarer
  - ★ satse videre på Regiaonalpark Haldenkanalen

# 2

## Kulturliv, tjenestetilbud og tettstedsutvikling

### Kulturliv

Vi ønsker å legge følgende utsagn til grunn for utvikling av kulturliv og tjenestetilbud i kommunen:

**«folk som snakker sammen skaper sammen»**

Dette innebærer en tro på at kulturproduksjonen vil øke dersom det finnes tilgjengelige arenaer for utveksling av idéer og samarbeid. Slike arenaer kan være formelle og uformelle, fysiske og ikke-fysiske. Et eksempel på en ikke-fysisk arena som kan bidra til kulturutvikling er applikasjonen skjerl som er utvikla i Marker. Slike tiltak kan senke terskelen for deltagelse i lokalsamfunnet, og vil derfor gjøre det enklere for nyetablerere å «komme inn», og samtidig gjøre det enklere for ildsjeler å engasjere seg.

Et rikt kulturliv bidrar til å få folk til å møtes, og bidrar til et sosialt lokalsamfunn. Mennesker velger seg i dag bosted etter livsstilstilbud i større grad enn tilgang på arbeidsplass. Næringsetableringer har en tendens til å følge etter menneskene i større grad enn menneskene følger etter arbeidsplassene. Det er derfor avgjørende at Aremark bygger opp et rikt livsstilstilbud for å sikre seg fremtidig befolkningsgrunnlag. Befolkningsgrunnlaget vil igjen bygge grunnlaget for næringsliv.

På bakgrunn av disse påstandene kan man konkludere med at «alt henger sammen med alt» i samfunnsplanlegging, og at et rikt kulturliv kan ha positiv effekt på folkehelse, nærings- og bostedsattraktivitet. Dette er å «bygge stein på stein»; å få tiltakene og funksjonene i et samfunn til å underbygge hverandre.

Kultur dreier seg imidlertid om mer enn produksjon av underholdning. Også stedets lokalkultur - i bredere forstand – har betydning for stedets kvalitet. Hvilken mentalitet som hersker, hvor lav terskelen er for å bli inkludert i lokalsamfunnet, i hvilken grad man har et miljø som støtter hverandre og hvorvidt gründerånd verdsettes er faktorer som har enorm betydning for et steds evne til å dyrke frem det beste i seg selv.

Faktorer som samhold, inkluderende samfunn og lav terskel for deltagelse er også svært viktige folkehelsefaktorer.

Kommunen skal jobbe aktivt for å være et inkluderende samfunn med lav terskel for deltagelse og samtidig ha et sterkt lokalt samhold. I den forbindelse vil integrering av flyktninger ha betydning – på følgende måter:

- Det vil bidra til å øke befolkningen, som i seg selv bidrar til et rikere kulturliv
- Det vil bidra til at Aremark får større bredde i sin kulturelle «portefølje»
- Det kan bidra til å gjøre Aremark til et mer åpent samfunn og å senke terskelen for andre innflyttere
- Det vil bidra til å bygge opp kommuneapparatet for å ta imot folk utenfra – som vil være nyttig også for å ta imot andre befolkningsgrupper

Kommunen skal fortsette å utvikle formelle og uformelle arenaer og møteplasser, fysiske og ikke-fysiske. Fysiske arenaer skal i størst mulig grad være samlokalisert i lokalsenter for å sikre at funksjoner underbygger hverandre og interagerer. Kommunen skal jobbe aktivt for å berike sitt livsstilstilbud og et rikt kulturliv. Selvgrødde miljøer skal ivaretas, og spesielt skal man ivareta initiativ fra ungdomsmiljøer.



Over: Skjer-I er en viktig platform for samhandling og frivillighet, som senker terskelen for å delta i samfunnet.

Til høyre: Eksempel på synliggjøring av ildsjeler

*NÅ KAN DU VÆRE MED OG FORESLÅ*  
**ÅRETS ILDSJEL**



Som ellers i landet baserer store deler av kulturtilbudet i Aremark seg på innsats fra ildsjeler. Kommunen som samfunn er helt avhengig av denne innsatsen, og ønsker å bidra til å synliggjøre ildsjeler og å gjøre det lettere å bidra som ildsjel. Digitale plattformer som skjer-I er et svært effektivt verktøy i den sammenheng, og kommunen vil bidra til å videreutvikle slike verktøy ved å kjøpe og implementere dem i den grad de dekker et behov.

### **Tjenestetilbud**

Akkurat som for kulturlivet vil gode kommunale tjenester være en del av det totale livsstilstilbudet som gjør kommunen attraktiv for bosetting og etablering. Kommunen har i dag gode kommunale tjenestetilbud. Dette skal fortsette å være en prioritet for kommunen, og det skal utvikles videre ved å utforske potensialet i administrativt samarbeid med Halden, Marker og Rømskog. Videre skal man ved nyetableringer eller flytting av kommunale institusjoner vurdere samlokalisering og sentralisering av disse, slik at funksjonene er med på å underbygge det «sosiale mellomrommet» mellom funksjonene i tettstedet. Eksempelvis vil vekselvirkningen mellom et eldresenter og en nærbutikk eller et bibliotek ha stor verdi; eldre kan da lettere oppsøke sosiale offentlige rom, og dette kan ha positiv effekt på mental og fysisk helse. Eldre som er i god form bidrar på sin side til å aktivisere de sosiale rommene. Videre vil dette kostnadseffektivisere tilbudet; pleiere og ansvarspersoner vil bruke mindre tid på å bevege seg mellom funksjonene sine administrative enheter. Slik tenkning vil gi føringer for kommuneplanens arealdel.

Kommunen vil ha utfordringer med gjennomføring av samhandlingsreformen, og vil søke å løse dette gjennom interkommunalt samarbeid med Halden og Marker. Kommunen vil også søke å effektivisere tjenestetilbudet gjennom:

- Arealdisposisjon og sentralisering av boligtilbud for eldre
- Tilby boformer som muliggjør at eldre kan bo hjemme lengre
- Å knytte forskjellige tilbud opp mot hverandre; eksempelvis kan brukere av dagsenter settes inn i omsorgsarbeid o.l. Dette vil gi dobbel effekt da man stimulerer både brukere av dagsenteret og pleietrengende.

Kommunen skal sikre og videreutvikle ungdomstilbudet i kommunen. Dette vil være svært viktig for å sikre fremtidig befolkningsgrunnlag. Ungdom som har vokst opp i Aremark skal sitte igjen med positive assosiasjoner til sin oppvekstkommune. Dette vil øke kjangsene for tilbakeflytting i fremtiden. Gjennom ungdomsmedvirkning i kommuneplanprosessen var følgende punkter gjengangere (omformulert, se vedlegg for direkte sitat):

- Ungdommen ønsker bredt tilbud av aktiviteter og møteplasser
- Ungdommen ønsker å gjenetablere Ungdomsråd
- Ungdommen ønsker å opprettholde en god skole
- Ungdommen ønsker å kunne bevege seg uavhengig av å bli kjørt av foreldre, og ønsker et bedre kollektivtilbud til Halden og Marker

Kommunen skal legge opp tjenestetilbudet på en måte som gjør logistikken lettere for familiene. Eksempler på hvordan dette kan gjøres i praksis er:

- Samlokalisering av funksjoner; flere ærend på ett sted.
- Aktivitetstilbud bør ligge sentralt og være tilknyttet gang- og sykkelveinettet.
- Aktivitetstilbud kan med fordel være i forlengelse av skoledagen.

### **Kommunikasjon**

Hvordan kommunen kommuniserer har betydning for demokrati, samfunnsdeltagelse og omdømme. Begrepet «everything speaks» skal legges til grunn for kommuneorganisasjonens kommunikasjonsstrategi. Med det menes at det ligger et omdømmepotensiale i alt man foretar seg. Hvert tiltak – og fravær av tiltak – er med på å forme kommunens omdømme. Kommunens kommunikasjon med innbyggere har betydning for hva slags deltagelse man får, rekrutteringen man får til politisk liv og innsatsen man får fra ildsjeler. Kommunen bør søke å:

- Synliggjøre ildsjeler
- Være utadvendt som organisasjon
- Etablere to-veis kanaler for kommunikasjon med innbyggere
- Reflektere over omdømmepotensialet som ligger i beslutninger og tiltak

Ved videre utvikling av tjenestetilbudet skal kommunen også kommunisere utad at dette er et satsningsområde, og bruke det aktivt i markedsføring.



## Tettstedsutvikling

Tettstedsutvikling må sies å være summen av de tiltakene man gjør for å forbedre og bygge videre på lokalsamfunnet. Det er imidlertid også knyttet konkrete, fysiske tiltak til begrepet. Bosetting og lokalisering av institusjoner og offentlige funksjoner påvirker et steds kvalitet. Ut fra idéen om at folk som snakker sammen skaper sammen, vil det være hensiktsmessig å samlokalisere så mange funksjoner som mulig sentralt i tettstedet, men dette skal ikke undergrave kommunens mulighet for å tilby desentraliserte utbyggingstomter. Aremark kommune anser muligheten for å tilby denne boformen som en steds kvalitet og som en kvalitet man ønsker å kunne tilby som ledd i arbeidet med å sikre befolkningsgrunlaget.

Utbyggere og entreprenører skal i utgangspunktet henvises til sentrale områder. Nylig vedtatte planer for Fosby sentrum og Strømsfoss skal gi rammer for en god sentrumsutvikling i Aremark. Aremark kommune skal gå foran med et godt eksempel for utviklingen av et levende bygdesenter gjennom oppkjøp og utvikling av sentrale tomter i egen regi.

For å oppnå målsetningene ovenfor skal det, gjennom kommuneplanens arealdel tilrettelegges for at hovedvekten av tettstedsutviklinga skjer i sentrumsområdet i Fosby, med bestemmelser som legger opp til tett/lav bebyggelse, gode offentlige rom mellom bebyggelsen og utforsking av alternative boligtyper.

Eksempel på konsentrasjon rundt tettstedsenter som ledd i tettstedsutviklinga. Iverland kommune, som er med i "fremtidens bygder".  
Illustrasjon; Ola Roald Arkitekter



# Oppsummering kapittel 2

## Kulturliv, tjenestetilbud og tettstedsutvikling

### *slik vil vi ha det*

#### mål 1

**oppretholde godt tjenestetilbud**

#### mål 2

**utvikle tettstedet til ei levende bygd med økende aktivitetstilbud**

### *slik gjør vi det*

- ★ tilby ungdomsaktiviteter i forlengelse av skoledagen
- ★ effektivisere og forbedre gjennom samlokalisering
- ★ dra vekselvirkninger mellom virksomheter i kommunen
- ★ lokalisere omsorgsplasser ved møteplasser
- ★ utvikle nye boligtyper som alternativ til omsorgsplasser
  
- ★ konsentrere arealbruken for å oppnå ei mer levende bygd
- ★ styrke kulturlivet som arena og møteplass
- ★ stimulere til ildsjel-engasjement (løfte frem ildsjelene)
- ★ samlokalisere funksjoner med høy besøksfrekvens
- ★ støtte selvgrodde miljøer



# 3

## Samferdsel, transport og infrastruktur

### Samferdsel

Oppgraderingen og utbyggingen av E18 representerer den største og viktigste infrastrukturelle endringen i regionen. Den utgjør et stort potensiale mht. å redusere avstand til Osloregionen, og griper derfor inn i spørsmål knyttet til næringsutvikling og befolkningsgrunnlag. Samtidig representerer E18 betydelige utfordringer med tanke på adkomst til sentra, tungtransport og sikre kryssinger for fotgjengere må sikres i tettstedene.

Fylkesvei 21 har i dag dårlig standard, tatt i betraktning at den brukes flittig til tungtransport samt at den går igjennom tett befolkede områder og sentra. Fylkesveien er i dag den viktigste koblingen mellom E6 og E18. Det er et sterkt ønske om oppgradering og sikring av Fv 21, spesielt i Fosby, da dagens situasjon gir svært vanskelige forutsetninger for en god sentrumsutvikling i Aremark. Statens Vegvesen er motvillige til å sette ned farten gjennom Fosby, og dette oppleves som svært vanskelig

### Gang- og sykkel

Deler av Fosby har gode gang- og sykkelforbindelser i dag, mens andre deler av tettstedet står helt uten. Kommunen vil bidra til å gi barn og unge gode transportmuligheter gjennom å bygge ut gang- og sykkelforbindelser i så utstrakt grad som mulig. Dette vil innebære å koble boligområdet på Flateby med gang- og sykkelveien langs Fv 21. Dette kan gjøres via undergang ved fossen/elvan som løper ned til Hølen, og dette bør sees i sammenheng med en eventuell tursti langs en lengre del av elva. Det er i kommunedelplan for Fosby sentrum lagt opp til nye boligområder på østsiden av bankbygget, og dette området kan med fordel knyttes opp mot Fossbyåsen. I forbindelse med dette er det ønskelig å søke å forbinde de bebyggelsesmessige tyngdepunktene i Fossby med linjer som unngår den tungt trafikkerte Fv21. (Se kapittel 6; arealstrategi)

### Kollektivtrafikk

Kollektivtilbudet i kommunen er dårlig, med hensyn til et begrenset passasjergrunnlag og spredt bebyggelse. Det ligger imidlertid et potensiale i kollektiv transport tilrettelagt pendlere fra oppsamlingspunkter og videre til Halden. Kommunen bør søke å utvikle eget kollektivtilbud i samarbeid med de store arbeidsgiverne i Halden, for eksempel Nexans og Norske skog. Kunne det være mulig å tilby busstransport som korresponderer med skiftplan?

Som alternativ kan kommunen utvikle applikasjon for samkjøring, eller videreutvikle Skjerl til å inkludere en slik funksjon.

Gjennom medvirkning fra ungdom i Marker og Aremark er det kommet frem at ungdommen savner et bedre kollektivtilbud for å komme seg til Mysen, Halden og nedre Glommaområdet. Reisetid har stor betydning for ungdoms evne til å gjennomføre videregående skole. Skulle man klare å opprette et kommunalt/privat kollektivtilbud i samarbeid med store arbeidsgivere vil det være naturlig å se på mulighetene for å også koble dette opp mot videregående skole.

Kommunen er inkludert i Flexx-ordningen til Østfold Kollektivtrafikk, men tilbudet er noe underkommunisert. Kommunen skal bidra til å synliggjøre dette tilbudet.

### Vann og Avløp

Det gjennomføres en stor oppgradering av kommunens behandlingssanlegg for vann, en betydelig og nødvendig investering for å sikre høy kvalitet på drikkevann i Aremark. For videre utbygging av VA-nett vil en tett bebyggelse bidra til lavere kostnader både på investering og drift. Kommunen har også planer for utbygging av trykkavløpssystem som gjør at flere hyttefelt og boliger kan knytte seg til det kommunale avløpssystemet. Dette vil være en betydelig miljøinvestering for kommunen.



## Internett

Kommunen bør bygge ut bedre infrastruktur for internett med høy kapasitet. Det utføres kartlegging av status i disse dager, og det skal utarbeides en rapport med anbefalinger for oppgradering. Dårlig internettkapasitet- og dekning har en «push»-effekt på både innbyggere og bedrifter; det at den finnes vil ikke nødvendigvis ha en enorm betydning for et steds tiltrekningskraft, men hvis den ikke finnes er den et absolutt hinder for etablering.

Distriktssenteret kartla allerede i 2010, i samarbeid med Nexia, effekter av tilgang på høykapasitetsnett i distriktskommuner. Rapporten peker på at tilgang på høyhastighetsnett har stor betydning for:

- Næringsliv/sysselsetting
- Bosetting/livskvalitet
- Effektivitet og kvalitet i offentlig sektor

Rapporten peker på følgende suksessfaktorer for utbygging av høykapasitetsnett i distriktskommuner:

- Høy bevissthet og forankring hos sentrale beslutningstakere i kommunen og lokalt næringsliv med hensyn til gevinstpotensialet ved bruk av IKT og høykapasitets bredbåndsnett
- Lokalt prosjekteierskap og lokal prosjektledelse med god innsikt i relevante forhold for det aktuelle lokalsamfunnet
- Tydelige mål for fiberutbyggingen og en plan for gevinstrealisering som følges opp

## Digitalisering

Aremark ønsker å ligge i forkant når det gjelder digitalisering av kommunen. Dette er mulig fordi kommunen er liten og oversiktlig, og nyttig fordi små kommuner må være svært effektive for å klare å levere de tjenester de er pålagt. Digitalisering av kommunen har et stort effektiviseringspotensiale. Samtidig har digitalisering potensiale til å forbedre de kommunale tjenestene og gi en bedre kommunikasjonsflyt. Kommunikasjon med innbyggere blir enklere, politiske prosesser blir mer transparente og tilgjengelige. Dette kan igjen gi økt tillitt til kommunen, og bidra til engasjement hos befolkningen.

Aremark ønsker å gjennomføre sin digitaliseringsprosess etter retningslinjer og anbefalinger fra KS, som har dette som et satsningsområde. I henhold til KS's digitaliseringsstrategi 2013-2016 er det spesielt tre kommunale sektorer som er satsningsområder:

- Helse og velferd
- Oppvekst og utdanning
- Plan, bygg og geodata

## Strøm

Vindkraft har vært et mye omdiskutert tema i Aremark, og det henvises til egne prosesser for storskala vindkraft. En annen side av vindkraftdiskusjonen er imidlertid småskala produksjon tilknyttet gårdsbruk og boliger. Småskala strømproduksjon vil bidra til å redusere belastningen på strømmettet for øvrig, og på den måten frigjøre kapasitet til f.eks. industri. Samtidig tar Aremark ansvar for nasjonale og internasjonale målsettinger ved å ta grep lokalt. Småskala vindkraft er ønsket, og kommunen vil utarbeide retningslinjer for dette i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.



# Oppsummering kapittel 3

## Samferdsel, transport og infrastruktur

### *slik vil vi ha det*

#### mål 1

**unge og eldre uten førerkort skal kunne komme seg til aktiviteter og sosiale arenaer uten behov for å bli kjørt**

#### mål 2

**mangel på infrastruktur skal ikke være et hinder for innflytting og næringsetablering**

### *slik gjør vi det*

- ★ fortsette å bygge ut gang- og sykkelvei
  - ★ etablere nye forbindelser mellom Flatebyåsen og Fossbyåsen
  - ★ jobbe for et bedre kollektivtilbud
  - ★ legge opp til kompakt bebyggelsesstruktur i hovedsak
  - ★ lokalisere omsorgsplasser ved møteplasser
- 
- ★ forbedre høykapasitets internett- og telefondekning
  - ★ tilrettelegge for småskala vindkraft
  - ★ samlokalisere funksjoner med høy besøksfrekvens
  - ★ støtte selvgrodde miljøer





Kan en fotgjengerforbindelse langs elva bli en god forbindelse mellom Flatebyåsen og Fossbyåsen?  
Bilde: Eldhusøya, Turistvei-prosjekt

# 4

## Oppvekst, levekår og folkehelse

Kommunen har utarbeidet folkehelseoversikt for 2014 som identifiserer de største utfordringene og forlag til tiltak. De viktigste temaene fra denne oversikten er inkludert i drøftingen i dette kapitlet. Dokumentet er vedlagt i sin helhet.

Folkehelseprofilen (2014) for Aremark peker på at kommunen til sammenlikning med landsgjennomsnittet har en overrepresentasjon av hjerte- og karsykdommer, samt psykiske lidelser og symptomer med tilhørende legemiddelbruk.

Folkehelseinstituttet peker på viktigheten av sosiale møteplasser og mellom-menneskelig interaksjon for god folkehelse. Det er grunn til å tro at dette kan ha spesielt stor effekt på psykisk helse og hjerte- karsykdommer. For forebygging av psykiske lidelser med tilhørende legemiddelbruk vil det legges opp til et inkluderende samfunn med lav terskel for deltakelse. Mulighet for deltagelse på arenaer som gir mestringfølelse, oppleves meningsfulle og gir verdighet anses som et viktig tiltak i den sammenheng. Slike arenaer vil være sysselsettingstiltak, ildsjel-engasjement og samfunnsbygging. Kan eldre presenteres og «aktiv på dagtid» - brukere kobles og gi synergieffekter? Kan seniorer bidra som «reserve-nettverk» for familier som ikke har besteforeldregenerasjonen tilgjengelig?

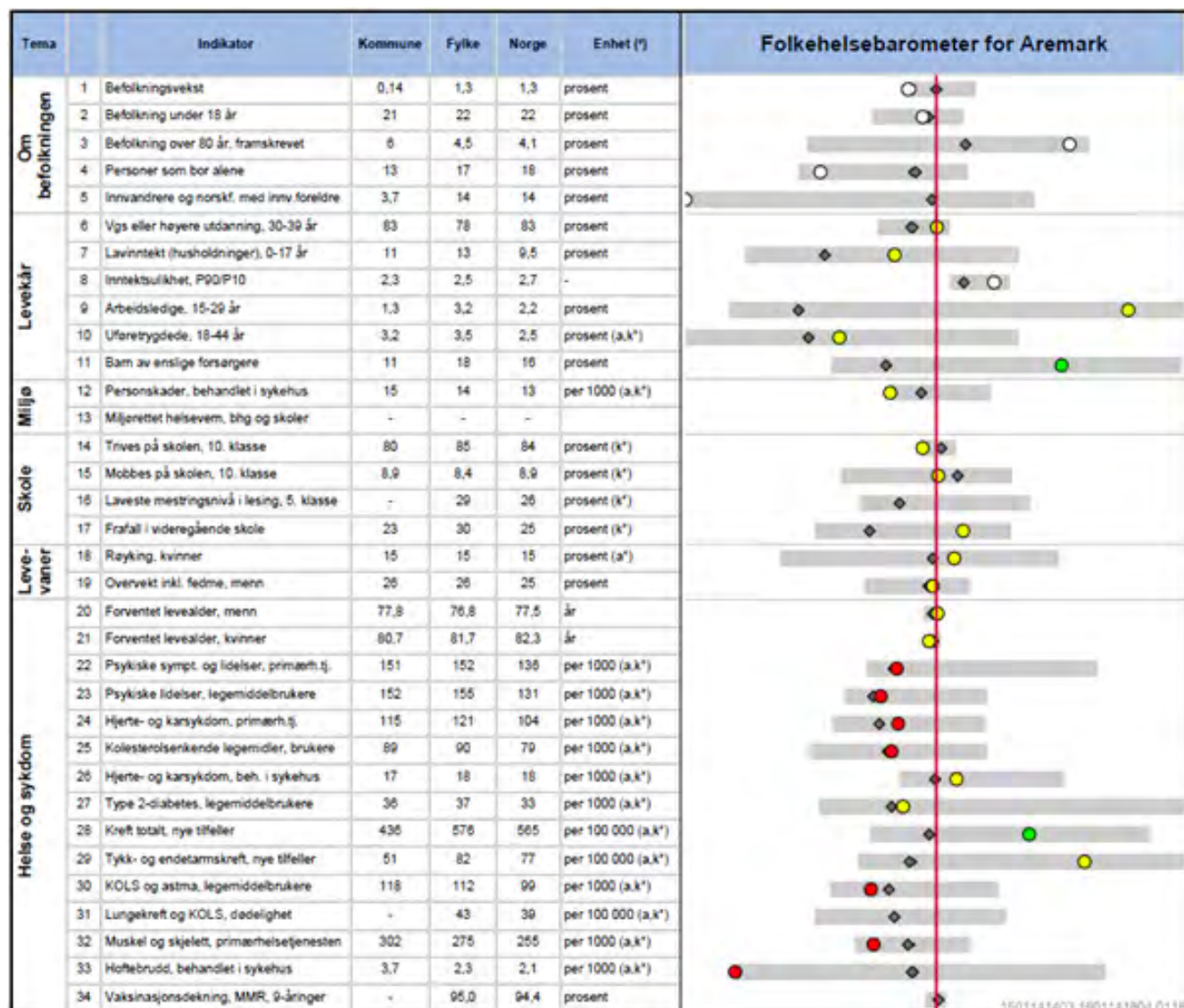
Utviklingen av uformelle sosiale arenaer har en sentral plass i denne kommuneplanen. Østfold Helseprofil 2011-2012 (Østfoldhelsa) peker på at

Aremark har dårlig tilgjengelighet (lange avstander, dårlig offentlig kommunikasjon) til butikker, underholdnings og kulturtilbud. Det er nærliggende å tenke at slike funksjoner har potensiale som uformelle, sosiale arenaer. Dette bør gi føringer for arealdelen av kommuneplanen.

Som tidligere nevnt vil eldrebølgen ramme Aremark hardt. Dette fordi man opplever fraflytting i kombinasjon med en aldrende befolkning. I tillegg har man et spredt bebyggelsesmønster, som gjør hjemmehjelp og tjenestetilbud krevende.

I dette bildet vil det være avgjørende for Aremark å komme frem til strategier og tiltak som i størst mulig grad bidrar til god folkehelse – og at den aldrende befolkningen er selvhjulpent lengst mulig. Dette kan innebære å utvikle bo-konsepter som har delte fellesarealer for å stimulere til interaksjon og sosial omgang. Videre vil grupper av eldre ha nytte av å ha gangavstand til handel og sentrumsfunksjoner, da dette bidrar til at man kommer seg ut selv uten bilsertifikat. Disse bo-konseptene skal ikke være sykehjemsplasser, men boliger med godt utformede fellesarealer og mulighet for et enklere dagligliv.

Kommunen har også svak overrepresentasjon av antall uføretrygdede, arbeidsledige og lavinntektshusholdninger. Næringsutvikling med inkluderende arbeidsplasser vil kunne være et viktig tiltak for å bedre denne statistikken. Sosiale arenaer og uformelle møteplasser vil være sentralt også for næringsutvikling, og dette påpeker at «alt henger sammen med alt» i samfunnsplanlegging.



- Grønn verdi betyr at vi med høy grad av sikkerhet kan si at kommunen ligger bedre an enn landet som helhet
- Rød verdi betyr at vi med høy grad av sikkerhet kan si at kommunen ligger dårligere an enn landet som helhet
- Gul verdi forteller at vi ikke med sikkerhet kan si om kommunen ligger dårligere eller bedre an enn landet
- Ikke testet for statistisk signifikans
- Verdien for fylket (ikke testet for statistisk signifikans)
- Verdien for landet som helhet
- Variasjonen mellom kommunene i fylket

### **Sosial ulikhet i helse**

Bekjempelse av sosial ulikhet i helse vil være et viktig mål for kommunen. Alt peker på at folkehelse følger sosiale faktorer. Sosial ulikhet reproducerer seg selv; er du født i en familie med sosiale utfordringer vil det være stor sannsynlighet for at du selv og dine barn vil leve med sosiale utfordringer. Det er et mål for kommunen å «bryte mønsteret» for de dette gjelder. Gjennom å være liten og oversiktlig har kommunen mulighet til å rette tiltak direkte mot målgruppa. Ved å for eksempel slå sammen helsesøster og barnevern til ett tilbud kan man muligens komme frem til mer kreative, skreddersydde opplegg for den enkelte uten at det faller i «barnevern-sekken».

Et utvidet skoletilbud og fritidstilbud i forlengelse av skoledagen være tiltak som bidrar til at flere kan delta, og at barn kan delta i samme aktiviteter på en nøytral arena. Dette sikrer interaksjon og deltagelse for alle grupper i større grad enn om man eksempelvis må invitere med hjem etter skoletid eller er avhengig av å bli kjørt til og fra aktiviteter.

Biblioteket kan i den sammenheng være en viktig arena – ikke bare for barn – fordi den utgjør en gratis, nøytral arena som ikke er stigmatiserende. Det ligger et potensiale i å knytte tjenester som tradisjonelt er svært stigmatiserende – for eksempel barnevern – til biblioteket fordi man da ufarliggjør kontakten ved å gjøre den mer tilfeldig.

Det vil være et mål for kommunen å også senke terskelen for deltagelse på andre arenaer, for eksempel idrettsklubber. Dette kan gjøres ved å ha løsninger for salg av brukt idrettsutstyr, senke eller fjerne kontingenter, og etablere lavterskel-tilbud.

Mellommenneskelig interaksjon og et inkluderende samfunn er en rød tråd i kommuneplanen, både av hensyn til folkehelse, næringsutvikling, et rikt kulturliv og bærekraft.



# Oppsummering kapittel 4

Oppvekst, levekår og folkehelse

*slik vil vi ha det*

**mål 1**

**senke terskelen for deltakelse i samfunnet**

**mål 2**

**utjevne sosiale forskjeller i helse**

**mål 3**

**lage boliger som bidrar til bedre helse og mulighet for å bo hjemme lengre for eldre**

*slik gjør vi det*

- ★ fortsette å bygge ut gang- og sykkelvei
- ★ jobbe for et bedre kollektivtilbud
- ★ legge opp til kompakt bebyggelsesstruktur med ett tygdepunkt
- ★ lokalisere omsorgsplasser ved møteplasser
- ★ sysselsette arbeidsledige og uføre i aktivisering av eldre
  
- ★ tilby aktiviteter i forlengelsen av skoledagen
- ★ bruke nøytrale arenaer som bibliotek
- ★ skreddersydde tiltak for den enkelte
  
- ★ legge opp til bokollektiv i arealplan og reguleringer
- ★ kommunen gjør strategiske oppkjøp av tomter
- ★ kommunen engasjerer seg i eiedomsutvikling



# 5

## Bærekraftig utvikling

Bærekraftbegrepet er satt sammen av tre elementer; økonomisk, økologisk og sosial bærekraft. Alle tre er relevante for bærekraftdiskusjon i Aremark.

Til syvende og sist vil sosial bærekraft være Aremarks største utfordring, da et synkende folketall sammen med en aldrende befolkning er lite bærekraftig; man har ikke yngre befolkning nok til å ta vare på de eldre. Dette peker tilbake på kapittel 1, som definerer det å sikre befolkningsgrunnlag som en primæroppgave for kommunen. Dette henger igjen i stor grad sammen med økonomisk bærekraft, da kommunens økonomi i stor grad henger sammen med skatteinntekter. For hva gjelder økologisk bærekraft henger dette i stor grad sammen med arealbruk, transportbehov og infrastruktur.

Kommunen har et høyt energiforbruk til transport per innbygger, og dette henger primært sammen med bosettingsmønster og høy andel pendlere. Boligbygging har tradisjonelt bestått av eneboliger med en lav arealutnyttelse. Dette har sammenheng med et ønske om å være attraktiv som bostedskommune, og at tilgang på store tomter ansees som et konkurransefortrinn i «konkurransen» om og å tiltrekke seg innbyggere. Det er imidlertid betimelig å stille spørsmål ved denne strategien, da man opplever nedgang i befolkningen samtidig som man har et overskudd av byggeklare tomter tilgjengelig. Denne kommuneplanen legger opp til å endre strategi, og å satse på utviklingen av et levende bygdesenter som hovedstrategi for å være attraktiv for tilflyttere. Et levende bygdesenter krever et høyt aktivitetsnivå i senteret, og dette krever igjen en kompakt bebyggelsesstruktur. En kompakt bebyggelsesstruktur er også en bærekraftig bebyggelsesstruktur, da den legger opp til mindre transportbehov og mindre utbygging av infrastruktur.

Kommunen skal utfordre seg selv til å redusere andelen individuell bilisme. Samtidig skal man være klar over at gitt kommunens bebyggelsesstruktur

er potensialet for reduksjon begrenset. Den transportøkonomiske modellen for arealbruk som ligger til grunn for Fylkesplanen vil ha mindre effekt i Aremark enn i tettere bygde områder, da aremarkingene i stor grad må belage seg på arbeidspendling uansett. Man må i Aremark komme frem til alternative tilnærminger for å oppnå et mer bærekraftig samfunn, og dette bør innebære:

- Tilknytning til VA-infrastruktur for hyttebebyggelsen
- Bedre kollektivtilbud til pendledestinasjonene
- Fritidsbebyggelse skal avgrenses til Aremarksjøen, og Aspern, Stora Lee og Fjella-området skjermes
- Jordvernet skal stå sterkt i kommunens arealpolitikk, med unntak av i Fosbyområdet
- Miljøvennlig forvaltning av kommunens bygningsmasse

Potensialet for kollektivtransport til de store arbeidsgiverne i regionen skal vurderes. Arealutnyttelsen i nye utbyggingsområder skal være høyere enn dagens, uten at dette går på bekostning av kommunens bo-attraktivitet. Naturmangfoldet skal ivaretas gjennom å bygge konsentrert og gjennom å sikre de mest verdifulle naturområdene, hovedsakelig gjennom kommuneplanens arealdel.

### Bærekraftig bebyggelse

Det er økende bevissthet rundt forbruksmønster blant unge. Flere søker seg til alternative livsstiler og alternative forbruksmønstre med mindre økologisk fotavtrykk. Dette har resultert i et økende antall bo-konsepter som legger vekt på bærekraftig boligbygging i kombinasjon med høy grad av selvberging gjennom småskala matproduksjon. Det er grunn til å tro at Aremark kan markere seg i dette markedet, gjennom å ligge i «riktig» avstand til Oslo, ha tilgang på areal og rimelige tomter. Rømskog kommune skal, gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel, definere områder og retningslinjer for småbruk og kollektivbruk. Dette skisseres allerede i arealstrategien i kapittel 6 i dette dokumentet.





# Oppsummering kapittel 5

## Bærekraftig utvikling

### *slik vil vi ha det*

#### mål 1

**balanse i befolknings sammensetning**

#### mål 2

**begrense behovet for individuell transport**

#### mål 3

**lage boliger med minimalt økologisk fotavtrykk som retter seg mot forbruksbevisste unge**

### *slik gjør vi det*

- ★ boattraktivitet gjennom å være ei levende bygd (jmf. kap. 1)
- ★ næringsattraktivitet (jmf. kap. 1)
- ( ★ samtlige kapitler i plandokumentet bygger opp under dette )
  
- ★ kompakt bebyggelsesstruktur og gode gang- og sykkelveier
- ★ tilby aktiviteter i forlengelsen av skoledagen
- ★ digitale løsninger for samkjøring og kollektivtrafikk
  
- ★ tilrettelegge for slik bebyggelse gjennom arealplanlegging
- ★ evt. pilotprosjekt i kommunens regi
- ★ tilrettelegge for småskala vidkraft gjennom bestemmelser



# 6

## Arealstrategi

**Følgende mål fra samfunnsdelen vil være styrende for arealstrategien:**

- Å legge opp til en boligsammensetning og bebyggelsesstruktur som tilrettelegger for et godt liv for en aldrende befolkning
- Å legge til rette for et levende lokalsamfunn med nyskapingsevne, verdiskaping, kulturelt mangfold, frivillig innsats, like muligheter for alle og fravær av diskriminering.
- Å legge til rette for utviklinga av et godt lokalsenter, attraktive sentralt beliggende boliger med tilgjengelige fellesarealer og møteplasser, og god dialog med næringsvirksomheter, utbyggere og innbyggere.
- Å stimulere til sosial interaksjon mellom innbyggere, næringsliv, offentligheten og besøkende ved å tilrettelegge for nærhet og tilfeldige møter mellom funksjoner og tilbud.
- Kommunen vil ta en aktiv rolle for å utvikle mer varierte boligtyper enn man kan tilby i dag.
- Hovedstrategi er tettstedsutvikling, men fortsatt åpent for områder definert for spredt boligbygging slik det framkommer i Fylkesplan for Østfold. Kan klyngetun være en bebyggelsestypologi som er verdt å utforske?
- Bebyggelse med henvendelse mot vassdrag; liberalt i avgrensede områder, under klare forutsetninger, og mindre liberalt for øvrig.
- Områder med god kapasitet mht VA og tilgang til gang- og sykkelveinett prioriteres som byggeområder.

### Motor for sentrumsutvikling

Det kan være hensiktsmessig å velge seg ett prosjekt å konsentrere seg om, for å styre bygdesenterutviklinga i ønsket retning. Det er naturlig at dette er et prosjekt det er bred oppslutning om, som man kan kanalisere innsatsen mot, og som kan fungere som katalysator for andre prosjekter. I Aremarks tilfelle bør dette være å få opparbeidet et torg på plassen foran bank-bygget, der skolen sto.

### Bebyggelsesstruktur

Ideelt sett skulle Fosby sentrum hatt én kjerne, slik at funksjonene i best mulig grad kunne underbygge hverandre. Det er ikke tilfelle, og det er heller ikke ønskelig å forsøke å flytte butikk, bensinstasjon og funksjonene i bankbygget til Furulund-området da dette blir en for krevende operasjon. Det er derfor ønskelig å søke å forbinde de to kjernene med linjer som unngår den tungt trafikkerte Fv21. Det er i kommunedelplan for Fosby sentrum lagt opp til nye boligområder på østsiden av bankbygget, og dette området kan med fordel knyttes opp mot Fosbyåsen.



## **Fosby**

Aremark kommune ønsker å satse på Fosby som områdesenter. Dette er imidlertid ikke helt uproblematisk, gitt Aremarks struktur. Bygdesenteret Fosby kan sies å ha to kjerner, dette er også beskrevet i kommunedelplan for Fosby sentrum. En strategi for å imøtekomme denne strukturen er å styrke forbindelseslinjene.

Fosby skal i regionalt perspektiv ha status som områdesenter. Dette innebærer også en avsetting av langsiktig grense i kommuneplanens areal. Områdesenter skal håndteres med de føringene som retningslinjene som fylkesplanen har for by-/ region og områdesentre i Fylkesplan for Østfold.

Det er mer interessant for Aremarksamfunnet å drøfte arealstrategi som ledd i utviklinga av lokalsamfunnet, snarere enn et ledd i utviklinga av Østfold som helhet. Det er imidlertid ikke noe motsetningsforhold mellom disse perspektivene: De strategier som denne kommuneplanen skisserer for å opprettholde og styrke Aremark som ei levende bygd dreier seg i hovedsak om å utvikle bygdesenteret på Fosby, og å videreutvikle boligtilbudet i dette området. Dette sammenfaller med Fylkesplanens ønske om en mer tilbakeholden arealbruk, om enn med en annen argumentasjon.

## **Strømsfoss**

Strømsfoss har nettopp fått en ny områderegulering, som har til formål å tilrettelegge ytterligere for rekreasjon og turistnæring, ved å utnytte de attraksjoner som allerede er på stedet, og utvikle disse videre. Strømsfoss er en viktig historisk del av Aremark, og ansees som viktig for historiefremmingen om Haldenkanal-området. Av historiske bygninger som drives som turistattraksjoner i dag kan man nevne:

- Fossen med Mølla (kunstutstillinger og demonstrasjonsdrift av den gamle mølla), Kraftstasjonen og Møllerens hus (husfild/ bruk skunst og kafé)
  - Tangen med friluftsområde, slusevokterbolig, friluftsscene/ -teater
  - Kanalen med sluse, landhandleri/forretning og turistanlegg/hotell
- Kommunen ønsker å satse videre på Strømsfoss som turistdestinasjon, med fokus på steds- og historisk tilpasset arkitektur av høy kvalitet.

## **Fritidsbebyggelse**

Tettheten av fritidsbygninger er høyere i Aremark enn i Marker og Rømskog, men den er i Aremark nesten halvparten av gjennomsnittet i Østfold. Kommunen er en populær hyttekommune, og opplever pågang på dette området. Hyttemarkedet representerer et stort økonomisk potensiale for kommunen så vel som lokale utviklere, entreprenører og handelsstand. Det bidrar også til økt aktivitet i kommunesenteret på Fosby og på turistmeknutepunktet på Strømsfoss. I tillegg bidrar hyttebefolkningen med positiv omdømmebygging og fungerer som ambassadører for Aremark i sine hjemkommuner. Aremark ønsker seg mer hyttebebyggelse, og det er ønskelig at denne i størst mulig grad er med på å aktivisere Fosby og Strømsfoss. Tilknytning til vassdraget ansees som avgjørende for at hyttebebyggelsen skal være attraktiv nok til å tiltrekke seg de utviklerne og kjøperne som er kvalitetsbevisste. Aremark kommune ønsker derfor å se på muligheten for å komme frem til mulige utbyggingsområder i nær tilknytning til Aremarksjøen. Samtidig ønsker man å skjerme Fjella, Aspern og Stora Lee for å beholde noen områder mindre berørt.

## **Prinsipper for utbygging i naturområder**

Grunnleggende sett mener Aremark kommune det er hensiktsmessig å være liberal på utbygging i de områdene som allerede er "tatt hull på", og å være mer restriktiv i områder som er mindre berørt. Basert på dette prinsippet ønsker Aremark kommune å føre en liberal sstrandsoner- og utbyggingspolitikk rundt Aremarksjøen, mens man til gjengjeld ønsker å være mer restriktiv i Stora Lee, Aspern og Fjella-området.

Strømsfoss; turistsentrum

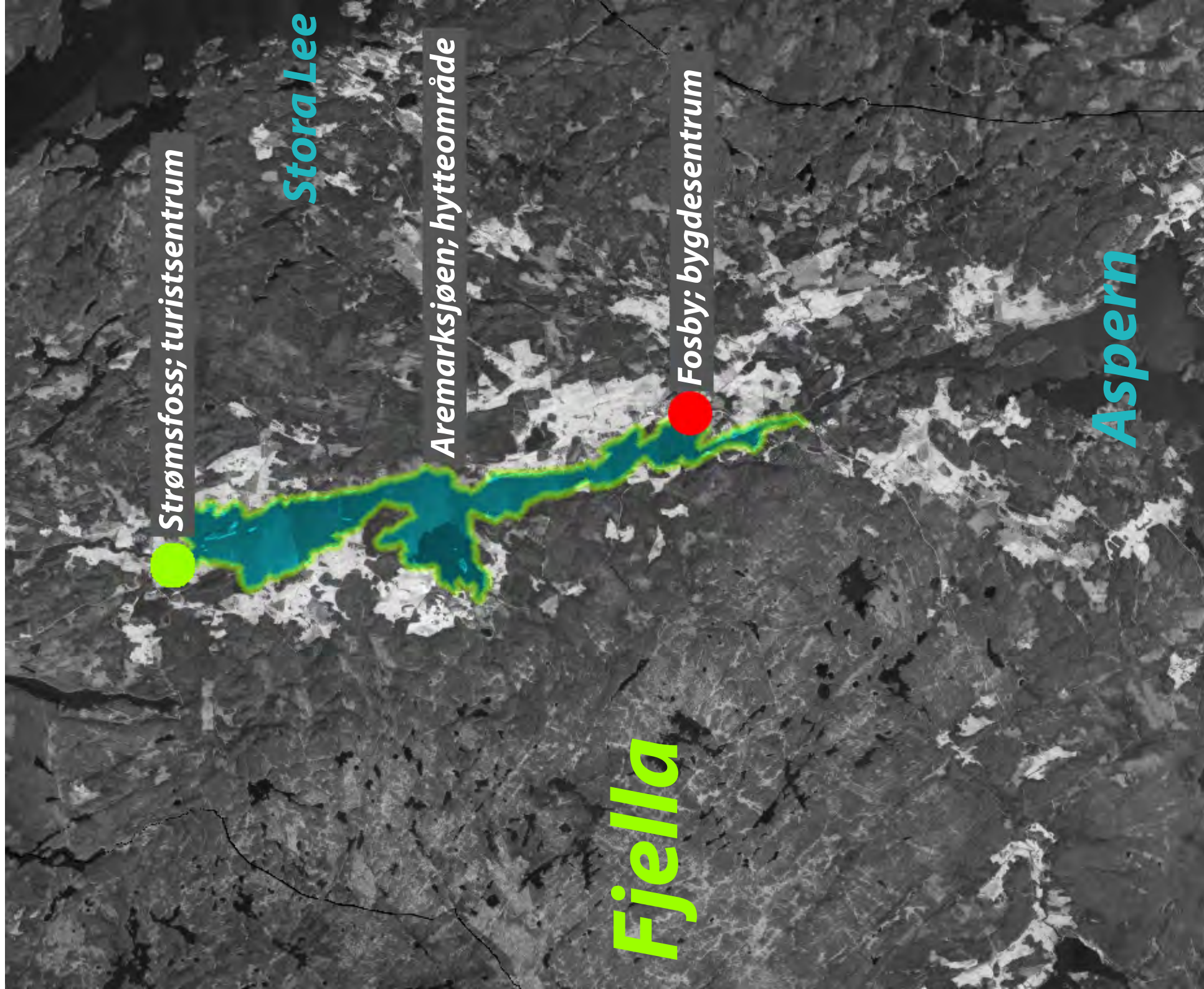
Stora Lee

Åremarksjøen; hytteområde

Fosby; bygdesentrum

Fjella

Aspern



### **Scenarier**

I henhold til planprogram for denne kommuneplanen skal det utarbeides scenarier for utviklingen av Aremark. I høringsperioden for planprogrammet kom det innspill fra Fylkesmannen i Østfold om at disse scenariene burde drøfte kommunereform og hvilke kommuner Aremark vil henvende seg til i dette arbeidet. Arbeidet med kommunereform foregår nå som en egen prosess i regi av Fylkesmannen. Scenario-arbeidet er i sin helhet flyttet over til denne prosessen, men scenariene som skal utredes oppsummeres her:

- a) Aremark som egen kommune
- b) Kommunesammenslåing med Halden
- c) Kommunesammenslåing med Halden, Sarpsborg, Rakkestad og Marker

Denne kommuneplanen er relevant uavhengig av valg av utviklingsretning, da den i hovedsak legger vekt på utviklingen av Aremark som lokalsamfunn, og i mindre grad drøfter kommunens organisasjonsform. Skulle det gå mot kommunesammenslåing anbefales det at denne planen fungerer som Kommunedelplan.

### **Veien videre**

Kommunen vil ha lang høringsfrist på kommuneplanens samfunnsdel. Det er gjennomført ungdomsmøte i planprosessen. Folkemøte ønskes gjennomført i høringsperioden, kombinert med temaet kommunereform. Dato for folkemøte er satt til 10. mars 2015.

Kommuneplanens arealdel er påbegynt, og det tas sikte på å vedta denne før kommunevalget høsten 2015.



# PLANPROSESS

FELLES KOMMUNEPLAN RØMSKOG – AREMARK – MARKER  
OPPSUMMERING FRA OPPSTARTSMØTE 7.4.2014



## **Hensikt:**

Å begynne å sdefinere langsiktige mål og utfordringer for kommunene.

Innkalte:

<b>Rømskog</b>	<b>Aremark</b>	<b>Marker</b>
Kari Pettersen	Geir Aarbu	Kjersti Nythe Nilsen
Jeanette Myrvold Jansson	Harald Nilsen	Runar Kasbo
Nils Nilssen	Tore Johansen	Sten M Henningsmoen
Anne Kirsti Johnsen	Jon Fredrik Olsen	Espen Jaavall

**Andre:** Kjell Flenstad  
Rita Berget Lindblad  
Vidar Østenby  
Unni Degnes  
Erik Vitanza (Østfold fylkeskommune)  
Halvor Hilmersen (Distriktsenteret)

## **Velkommen v/Kari Pettersen, Ordfører i Rømskog**

### **Introduksjon til kommuneplanprosess v/Erik Vitanza**

- Viktigheten av å prioritere hva som skal omtales i kommuneplandokumentet (ikke nødvendigvis best å si noe om alt; konsentrasjon om de viktigste temaene)
- Viktigheten av fremdrift; planlegging for en uoversiktlig fremtid
- Medvirkning i planprosessen; til planens beste, ikke bare for å tilfredsstillе PbL
- Viktigheten av å lage en lettfattelig og håndgripelig plan som ikke ender i en skuff, men er et verktøy i det daglige.

### **Tingenes tilstand v/Vidar Østenby**

- Presentasjon av nettbaserte analyseverktøy for demografi og næringsutvikling.

Vidar inviterte rådmennene til å gi en status for sin kommune:

#### **Aremark:**

- Behov for boligutvikling av variert type; dette betyr i tillegg til eneboliger, ikke i stedet for.
- Behov for satsning på primærnæringene
- Liten aktivitet på andre næringer
- Mye dårlig offentlig bygningsmasse, spesielt skole
- Økonomiske utfordringer (underskudd)

### **Rømskog:**

- Behov for andre typer tomter for utbygging, tomter som utnytter Rømskogs nærhet til natur og appellerer til grupper som verdsetter dette
- Behov for boligutvikling av variert type
- Har mange trygdeboliger
- Har nok næringsarealer
- Har behov for flere smånæringer
- Har god økonomi

### **Marker:**

- Behov for boliger for ny-etablerere
- Har tilgang på ledige sentrale tomter
- Har mange byggeklare tomter, men ikke så attraktive
- Har 10 nye omsorgsboliger for salg
- Næring; stadige etableringer og har ledig areal
- Ønsker å lage ny barnehage
- Ønsker å lage nytt bibliotek
- Økonomiske utfordringer (underskudd)

Vidar oppsummerte sitt innlegg med følgende konklusjoner:

- Eldrebølgen vil ramme RAM hardt. Dette må sees i sammenheng med behov for tilflytting og tjenestetilbud.
- Næringsutvikling i RAM er ikke godt nok, men ikke så verst sammenliknet med regionen for øvrig.
- RAM har et godt tjenestetilbud.

Videre informerte Vidar om KS' invitasjon til kommunene til å delta i Ringvirkning-prosjektet, et prøveprosjekt som har til hensikt å utvikle et metodeverktøy for å analysere potensialet i primærnæringene i kommunene. Invitasjonen ble godt mottatt av forsamlingen, og det er ønskelig å holde et verksted på temaet. Utfallet av dette arbeidet vil kunne inngå i kommuneplanen.

Avslutningsvis reiste Vidar spørsmål om behovet for utredninger i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Signaler fra salen antydde at man ser an behovet for utredninger underveis i prosessen, heller enn å bestille utredninger på nåværende tidspunkt.

### **Erfaringer fra Småkommuneprogrammet v/Halvor Hilmersen**

- Noen kommuner bruker kommunebarometeret aktivt med hell, f.eks. Lom; bruker det som et verktøy for balansert målstyring.
- Mange småkommuner sliter med utviklingsoppgaver; ofte en ensom fyr på rådhuset som ER kommunens utviklingsaktør.
- Fordeler ved å bygge team som skal drive utvikling. Teamene må ha TID og TILLIT.
- Frivillige og organisasjoner bør inkluderes i teamene.
- Mange småkommuner opplever motsetninger mellom sine tettsteder.
- Våg å velge! (Prioritér, ikke konsentrer dere på alt) Jobb målretta! Bygg stein på stein.
- Distriktssenteret ønsker å tilby utviklingsverksted i fremtida.

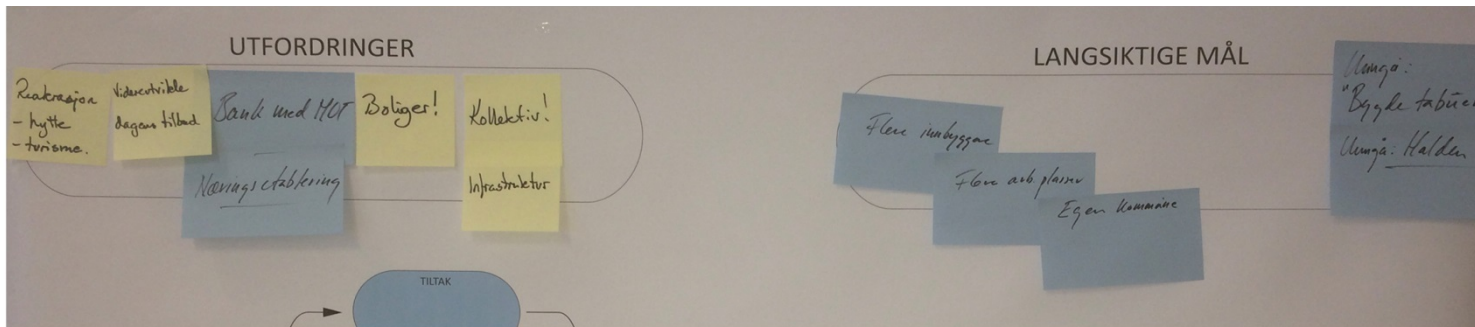
## Gruppearbeid

### Sesjon #1

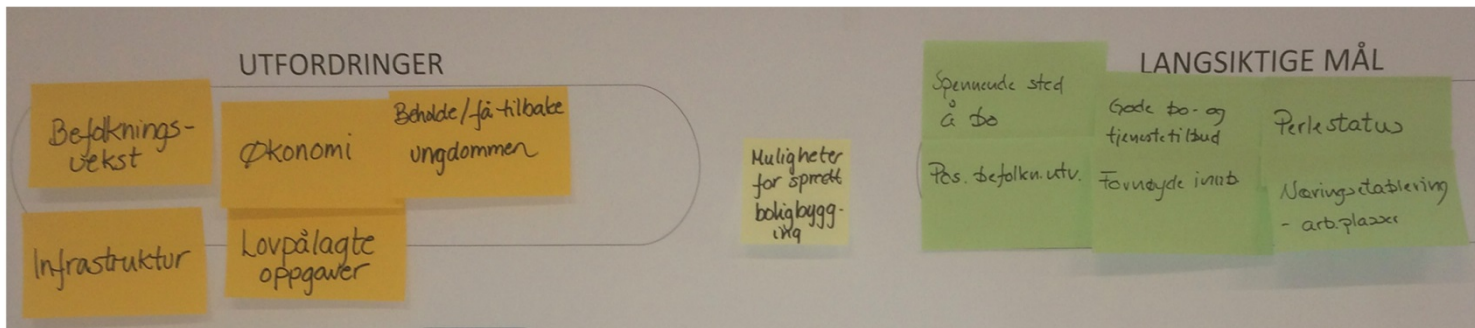
Forsamlingen ble delt inn i tre grupper på tvers av kommuner. Gruppene ble bedt om å definere **langsiktige mål** og **utfordringer** for kommunen(e). Gruppene ble også bedt om å, hvis temaet ikke var relevant for samtlige kommuner, å definere hvem det var relevant for ved å sette kommunens initial på temaet.

**Oppsummering:** Samtlige grupper hadde med befolkningsvekst, og næringsutvikling/flere arbeidsplasser som tema. Gruppe 3 hadde i tillegg «levende bygder» som tema. Samtlige grupper hadde med tema som dreier seg om å kunne tilby gode tjenester til innbyggerne.

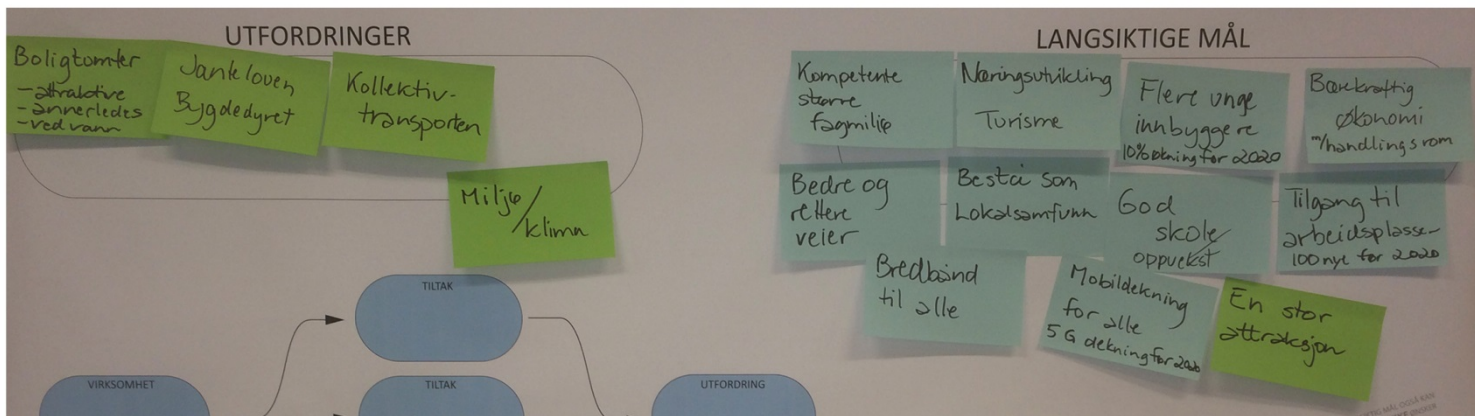
gruppe 1



gruppe 2



gruppe 3



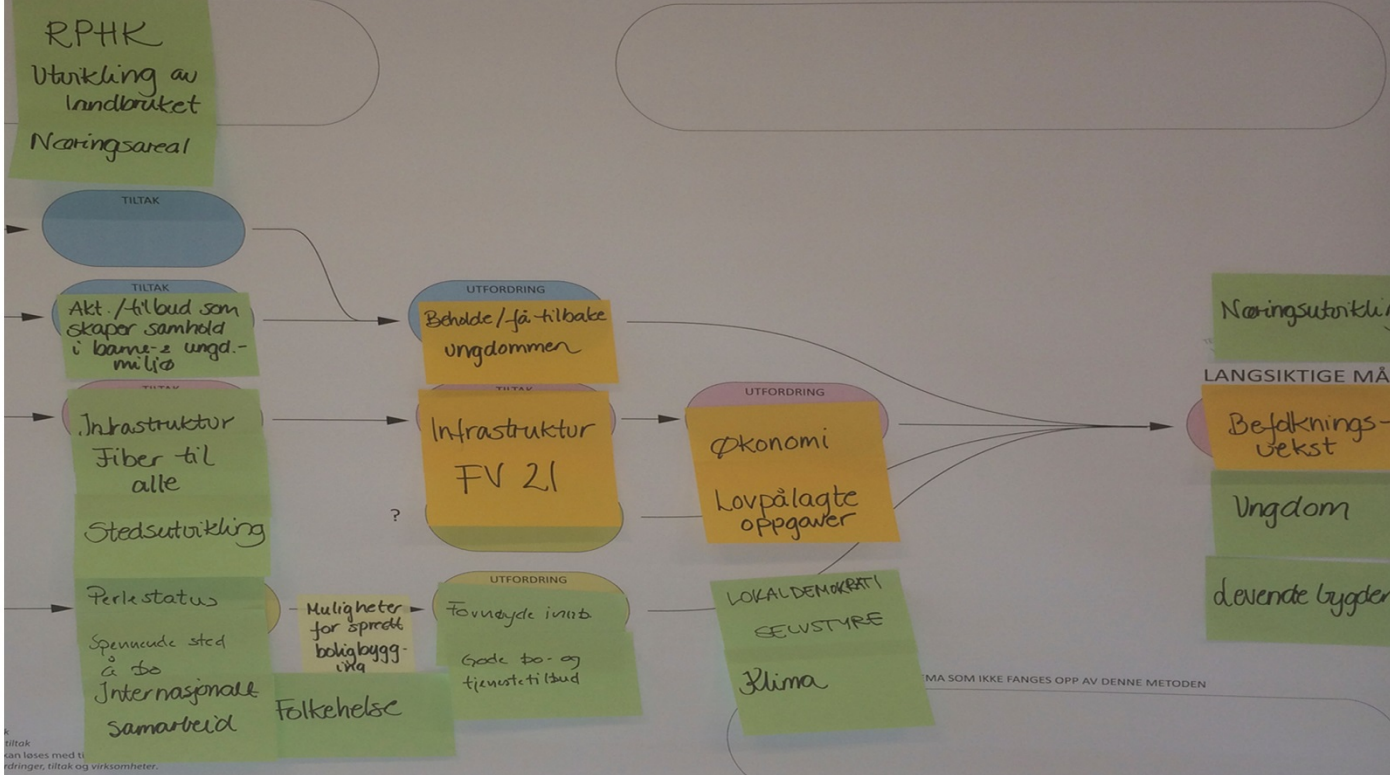
## Sesjon #2

Gruppeinndelingen ble opprettholdt. Gruppene ble bedt om å gå igjennom sine temaer, og forsøke å si noe om hvilke **tiltak** som kan gjøres for å nå de **langsiktige målene og utfordringene**. De ble også bedt om å forsøke å se på de **langsiktige målene** en gang til, og vurdere om de virkelig hører hjemme i kategorien **langsiktige mål**, eller om de heller bør flyttes til kategorien **tiltak**. Eksempel; er utvikling av attraktive boliger ett **mål** i seg selv, eller er det ett **tiltak** for å få befolkningsvekst?

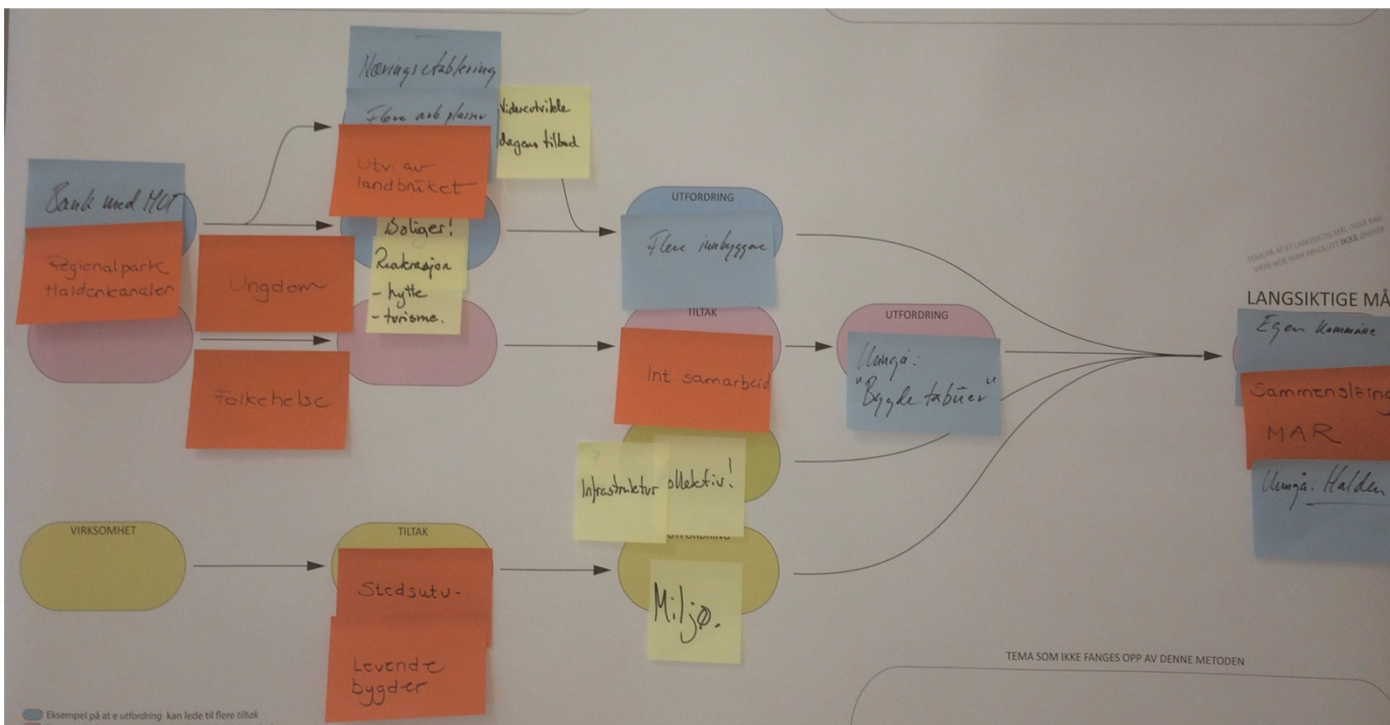
**Oppsummering:** Selv om de langsiktige målene varierte noe mellom gruppene fremstår det som at ønsket om **opprettholdelse av sitt lokalsamfunn** med det det innebærer av næringsaktivitet, befolkningsvekst, stedsidentitet og befolkning er det (eller de) viktigste **målet**. Utbygging av infrastruktur, boligutvikling og videreutvikling av tjenestetilbud ble i stor grad sett på som **tiltak** for å oppnå dette.

Diskusjonen i etterkant av sesjon#2 førte til en drøfting rundt forholdet mellom **mål** og **tiltak**. Det ble trukket opp at hvis man ønsker å sette dette forholdet på spissen, så er det ultimate langsiktige målet **fornøye innbyggere**, og at tjenestetilbudet og utviklingsoppgavene skal underbygge dette. Dette kan fremstå som banalt, men må ansees å være en viktig «oppdagelse» i arbeidet, og er noe som bør tas med i videre arbeid. Ved dagens slutt orienterte Anne Kirsti Johnsen om innbyggerundersøkelsen som skal gjennomføres innen kort tid. Denne undersøkelsen kan gi oss nyttig informasjon om hva innbyggerne etterspør og forventer av kommunen.

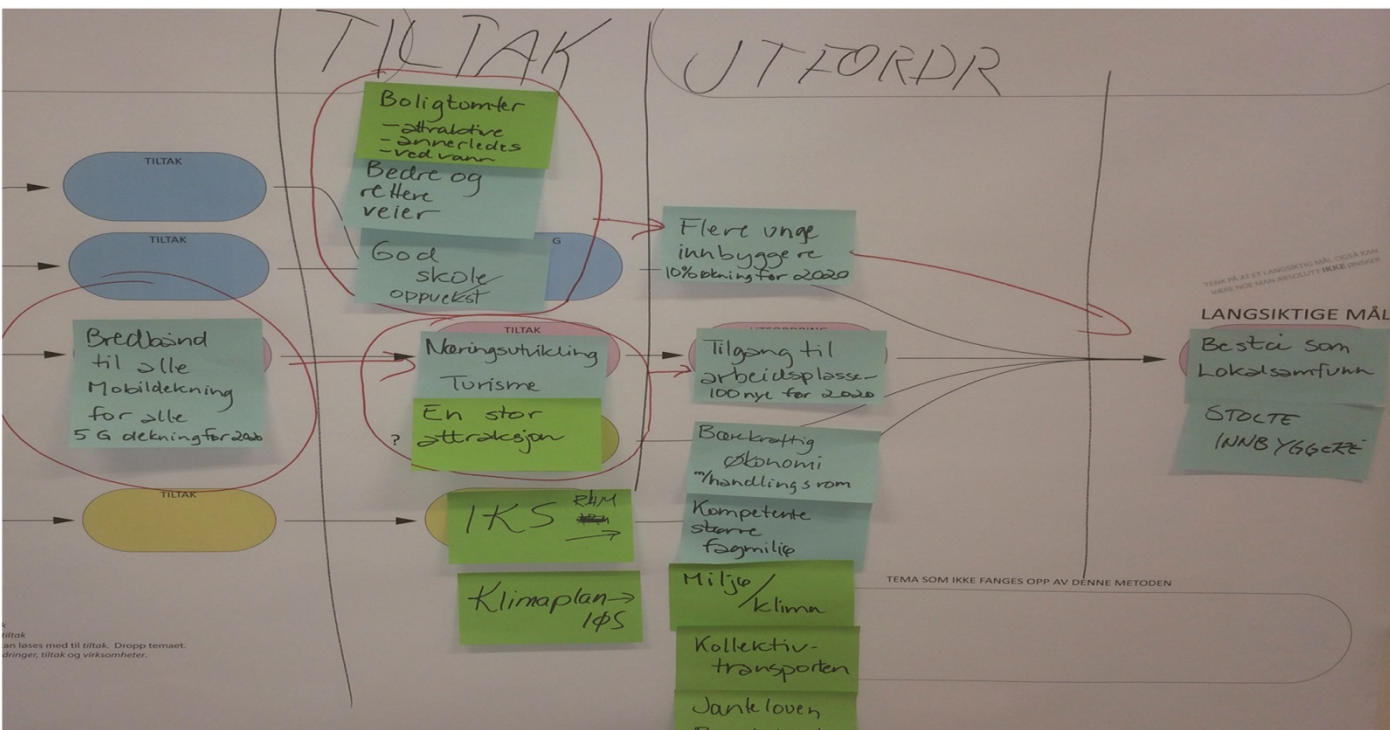
# gruppe 1



# gruppe 2



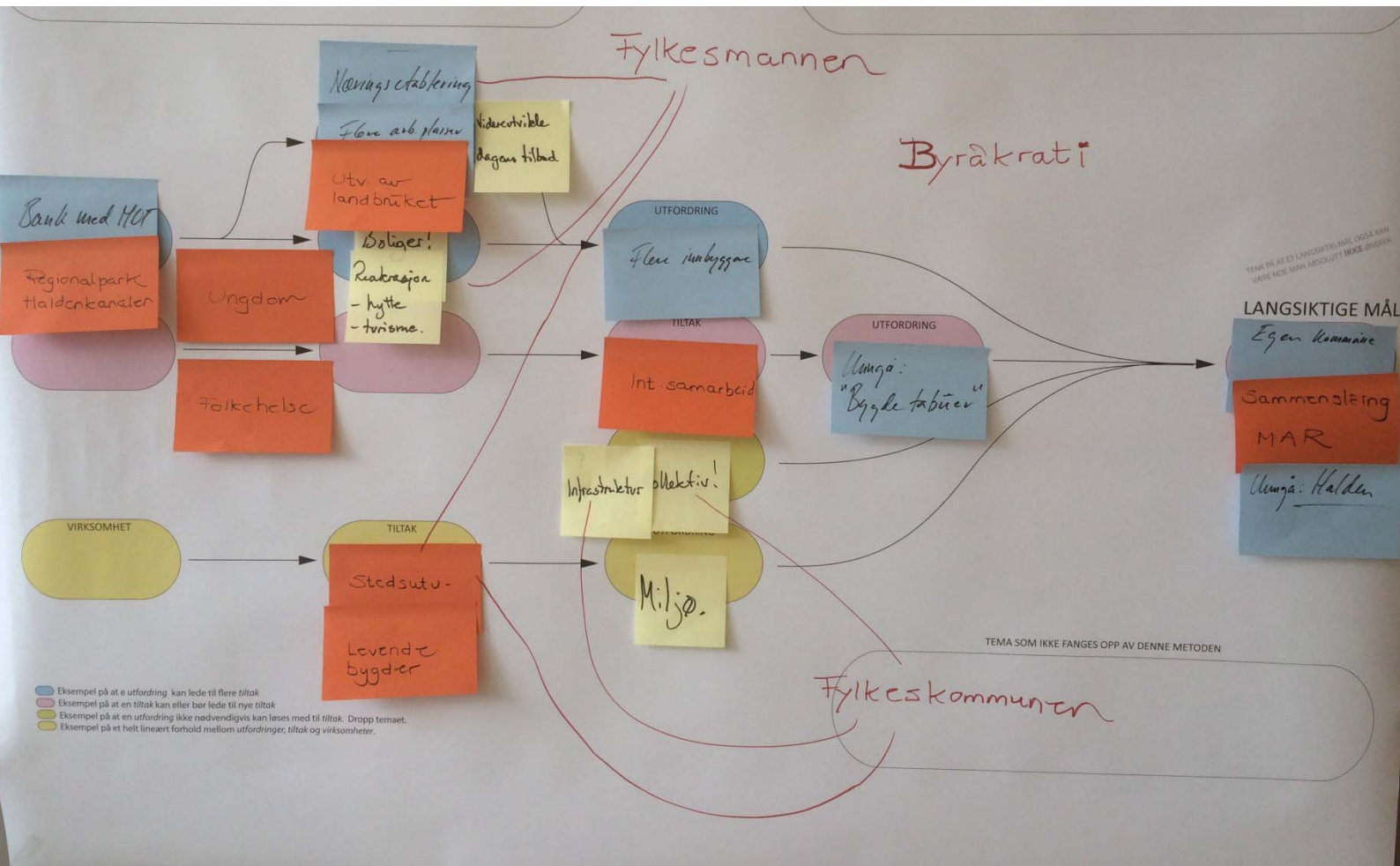
# gruppe 3



### Sesjon #3

Gruppeinndelingen ble opprettholdt. Gruppene ble bedt om å si noe om hva kommunene opplever som de største hindringene i sitt arbeid for å utføre tiltakene de tidligere hadde beskrevet.

**Oppsummering:** Av hindringer og «snubletråder» ble byråkrati og regionale myndigheter trukket frem som de viktigste. Byråkrati ble trukket frem som en hindring av generell karakter, mens Fylkesmannen og Fylkeskommunen ble trukket frem som hindringer for boligutvikling, næringsutvikling, utvikling av infrastruktur og kollektivtransporttilbud.



## Avslutning av dagen

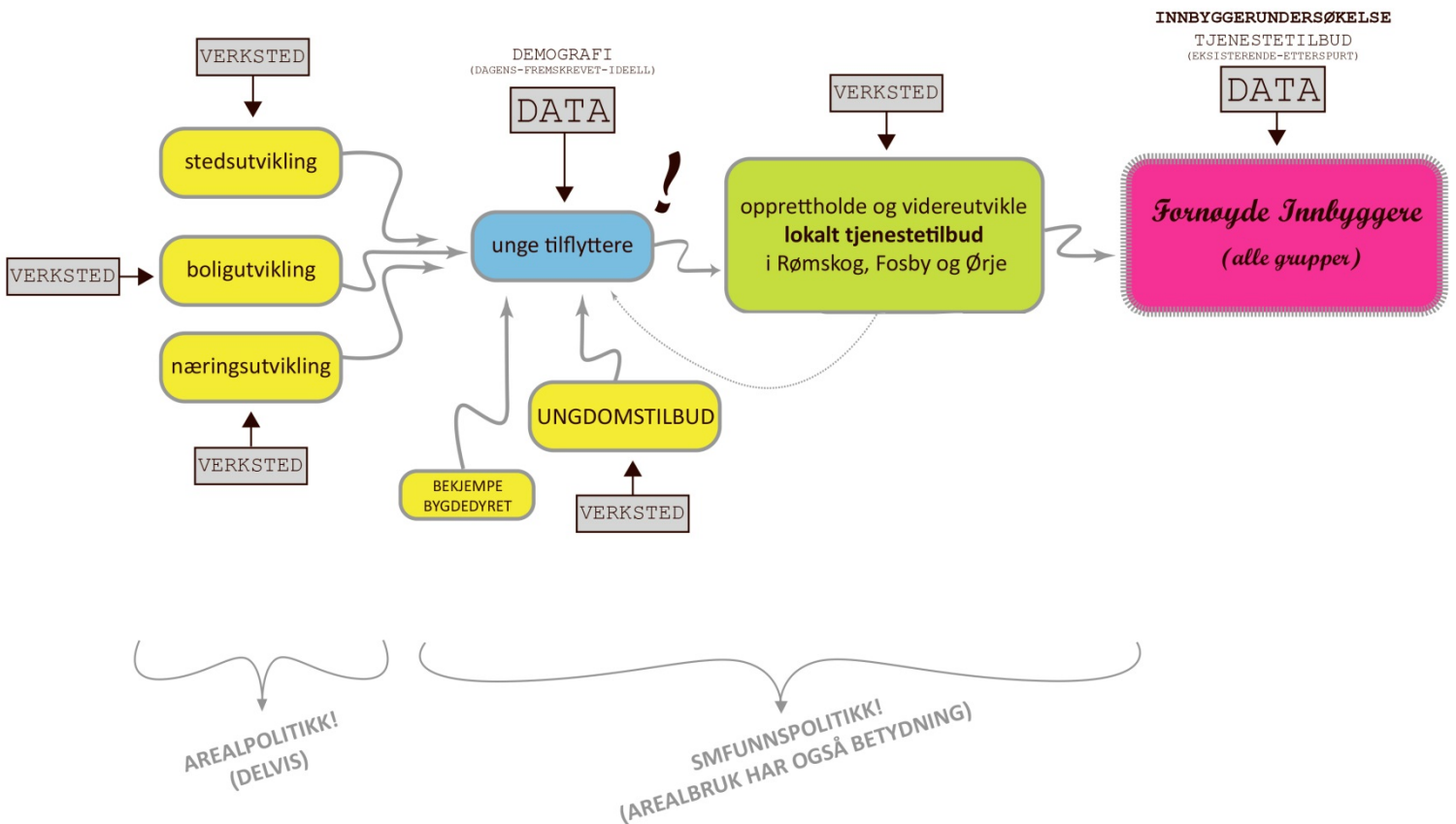
Anne Kirsti Johnsen orienterte om innbyggerundersøkelsen som skal gjennomføres snart, og at den kan være et verktøy i kommuneplanarbeidet.

Det ble stilt spørsmål om hvordan kommuneplanprosessen burde gå videre. Det ble foreslått å holde tematiske verkstedsmøter med større bredde og representasjon i tiden fremover.

Erik Vitanza vil komme med forslag til verkstedsmøter og forslag til deltagere.

## Refleksjoner i etterkant av møtet

Det er gjort et forsøk på å lage et forenklet destillat av de diskusjonene som kom opp under verkstedet, og det ser foreløpig slik ut:





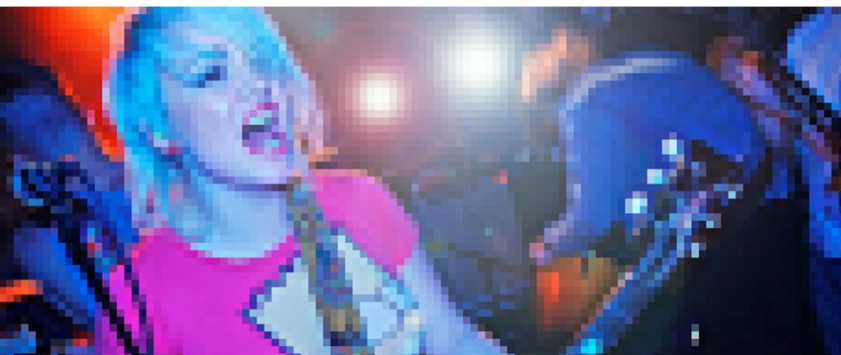
**På bakgrunn av dette foreslås følgende videre møter:**

- #1 Verksted «tjenestetilbud». Enten basert på resultater fra innbyggerundersøkelsen, eller med bred innbyggerdeltakelse.
- #2 Verksted «ungdomstilbud» med ungdomsråd / UKH osv.
- #3 Verksted «næringsutvikling», med utgangspunkt i KS` verksted for ringvirkning-prosjektet. Alternativt kjører man to verkstedsmøter på næringsutvikling; ett med fokus på primærnærings og ett mer generelt.
- #4 Verksted «boligutvikling» med boligbyggelaget, uavhengig arkitekt, Fylkesmannen og Fylkeskommunen tilstede.
- #5 Verksted «stedsutvikling». Denne vil basere seg på de foregående verkstedene og ha bred deltagelse.

*Alle innspill mottas med takk!*

# PLANPROSESS

FELLES KOMMUNEPLAN RØMSKOG – AREMARK – MARKER  
OPPSUMMERING FRA UNGDOMSMØTE 1.9.2014



## **Hensikt:**

Å hente innspill fra ungdommen i Aremark.

## **Innkalte:**

9. klasse ved Aremark skole  
Halvor Hilmersen, Distriktssenteret  
Erik Vitanza, Østfold Fylkeskommune

## **Introduksjon til temaet av Halvor Hilmersen, Distriktssenteret:**

«For å kunne drive god planlegging bygger forskere og andre som opptatt av å spå framtiden seg databaser eller statistikk for å se på trender og utvikling

I samfunnsforskning kalles dette ofte scenarier. Her kan man bruke statistikk som befolkningsutvikling, helsedata, økonomi, innvandring. En kan se på endringer i vante mønstre som kommunikasjon, handel, trafikk. En kan spå endringer gjennom store inngrep som kan endre faste mønstre.

Ut i fra data kan jeg med rimelig stor sikkerhet gjette at mange av dere vil flytte fra plassen dere bor, at dere vil ta utdanning i en større by og etter noen år vil 6 av de 10 som dro til byen, bosette dere like utenfor byen. Vi kan jo si at noen vil være gift, noen vil være singel, noen kan ha reist til utlandet og noen er her i Aremark.

Framskrivning av slike data er litt vrient. Jeg var med å planlegge en ny skole på plassen jeg bor og vi fant ut at vi måtte bygge den til om lag 215 elever. Vi hadde da 270 elever. Så gjorde vi det, basert på disse framskrevne dataene og det første som skjer er at den er altfor liten. Hvorfor: Aktiv jobbing med kultur, idrett gjorde at vi var attraktiv som plass og en del flytta hit, men mest av alt var arbeidet med å bosette flyktninger, asylsøkere og arbeidsinnvandrere vellykket og skolen ble for liten.

Så noen ganger er mange av disse dataene helt død. Det er det som kanskje skjer hvis ikke en gjør noe, hvis ikke en handler og hvis ikke en prøver å endre forutsetningene. Derfor er vi her i dag, vi skal prøve å gjøre det ved å spørre dere.

Kollega Erik og jeg har lagd en liten høring, fordi grensekommunenene arbeider med å lage en felles kommuneplan. Den skal si noe om hvordan man ser for seg utviklinga i disse kommunene og hva kommunene skal gjøre.

Vi vet at det er superviktig å spørre ungdommen, ta dem med på råd, høre hva de har å si. Dere er framtiden og dere er viktig, mye viktigere enn det at dere ikke har stemmerett tilsier. Kommuner som driver godt arbeid blant barn og unge skaper gode barndommer og føder en tanke om at det tross alt ikke var så ille å bo i Aremark.»

**Vi ønsker innspill på følgende tema:**

Hva er det beste med å bo her i dag?

Hva er det dere helst vil drive med på fritiden?

Hvordan er det å komme seg rundt på trening, til venner på skolen osv.?

Hva skal til for at dere kan tenke dere å bo, flytte tilbake til i Aremark etter dere har tatt utdanning, jobba litt? Hva skal være her?

Hvordan vil dere helst møte politikere eller andre, hva er det viktigste måten at ungdom kan bli hørt eller snakke?

**Her følger tilbakemeldingene i stikkordsform:**

**Hva er det beste med å bo i Armark?**

Fin natur

Ikke stor befolkningstetthet

Bra for gamle

Bra fotballmiljø

Velge mellom å bo i sentrum eller privat

Være seg sjæl

Nærme vannet

Bra med jakt og fiskemuligheter

Elgfestivalen

Strømsfoss –

Brekka bilsport

Idrettshallen

Bra for hundepersoner

Gang og sykkelstier

Hvis du vil kan du drive landbruk

Nært grensa

Alle kjenner alle

Ok bibliotek, men det blir dårligere

Ingen tiggere

Kjenner de fleste

Noen aktiviteter, ikke nok

Stille og rolig

Fine turområde

Jakt og fiske

Fine klatresteder

Sosialt

Tre møtesteder for barn og ungdom, kunne gjerne hatt flere

Muligheter for husdyr,

Bygdekino  
Alt nødvendig ligger sentralt

Det er sentralt,  
Ikke mange kjøpesenter  
Vi har mye skog, i skogen er det mye å gjøre  
Alle kjenner alle  
Mye Fokus på elevene,  
Veldig sammensveiset  
Bra dyremiljø  
Lett å gjøre lokale ting sammen  
Ikke for langt unna urbane strøk  
Nærhet til sjøen  
Mye muligheter for fysiske aktiviteter

Stille og rolig (natur)  
Ikke klespress  
De fleste kjenner hverandre  
Aremark IF  
Ungdomsklubben  
Ikke tettbygd  
Furulund  
Bad, mat kino , trening, mulighet til å leie lokaler  
Idrettshallen – Zumba, aerobic, spinning  
Oppkjørte skiløyper  
Strømsfoss, landhandel, kafe, møllemuseum, galleri, ane sandebutikken  
At det bare er en skole, = skolep

### **Hva skal til for at vi skal bo her om 10 år?**

Bedre ungdomstilbud  
Bra skole  
Egen kommune  
Mer industri  
Bedre veier Aremark -Halden  
Mer aktivitet ved Strømsfoss og Bjørkebekk  
Bedre økonomi  
Mer samhandling mellom Marker og Aremark  
Bedre svømmehall  
Ikke vinmonopol  
Busstilbud, bedre kollektivtransport  
Bedre Kino

Bedre treningsmuligheter med andre, sosiale  
Svømmehall

Bedre Nett, dekning  
Park  
Skole  
Bedrifter – arbeidsplasser  
Bøhnsetra Lage

Flere møtesteder  
Utdanningsmuligheter – VGS/Høyre utdanning  
Bedre og større skole  
Fullt sykehus  
Flere fritidsaktiviteter for barn og ungdom og voksne  
Bedre kollektivtransport  
Felles aktiviteter  
Bedre treningsmuligheter (Spenst – treningscenter)  
Flere butikker – gjerne senter  
Overnattingssteder  
Spisesteder Kino  
Bedre veier  
Større svømmehall, badeland  
Flere bedriftsmuligheter/ næringsmuligheter

Gigakjøpesenter  
Paintball – bane  
Bedre internet  
Bedre jobbtillbud  
Sosiale aktiviteter for barna mine  
Bedre skole  
Årlige konkurransedager  
Resturanter  
Bedre kommuneøkonomi  
Dyrehage med skogsdyr  
Badeland  
Flere Gratis aktiviteter  
Aktiviteter hver dag

**Møtesteder: Hvor vil du møte Ordføreren?**

At han kommer hit på skolen, ordfører  
Skrive brev  
Dra til rådhuset  
E mail sosiale medier  
Møtes på et sentralt sted  
Sende en på vegne av oss,  
Lage ungdomsråd

Sende brev

Få med flere  
Invitere dem  
Besøke dem  
Facebookgruppe  
Ungdomsgruppe  
Bod på offisielle steder  
Være tilgjengelig en gang i uka

Epost mail,brev  
Melding  
Legge igjen en beskjed  
Møte  
Ikke på hans kontor  
Snakke gjennom andre  
Innvitere til møter med elevråd

Ring dem  
Møte dem  
Facebook  
Komme til skolen 2 ganger i året

## **Velkommen v/Kari Pettersen, Ordfører i Rømskog**

### **Introduksjon til kommuneplanprosess v/Erik Vitanza**

- Viktigheten av å prioritere hva som skal omtales i kommuneplandokumentet (ikke nødvendigvis best å si noe om alt; konsentrasjon om de viktigste temaene)

# PLANPROSESS

FELLES KOMMUNEPLAN RØMSKOG – AREMARK – MARKER  
OPPSUMMERING FRA MØTE MED KOMMUNEADMINISTRASJONENE 9.9.2014



**Hensikt:**

Å hente innspill fra fagadministrasjonene til temaene i kommuneplanen.



## Innkalte:

Tidspunkt	Arbeidsgrupper etter tema					
	Tema / Gruppe	Deltagere arbeidsgruppe				
		Rømskog	Åremerk	Marker		
09.00-09.45	<b>Gruppe 1</b> Befolkningsgrunnlag, kompetanse, næringsutvikling og attraktivitet	Vidar Østenby Kommunalsjef	Ann-Catrin Johansson VL Tekn. drift	Vidar Østenby Kommunalsjef		
		Ole Eide VL Plan og Miljø	Ole Eide VL Plan og Miljø	Ole Eide VL Plan og Miljø		
		Kjell Ove Burås Skogbruksjef	Rita Linblad VL kultur, næring	Else M. Svendsen VL Kultur & Fritid		
		Karl M. Møgedal Jordbruksjef	Kjell Ove Burås Skogbruksjef	Kjell Ove Burås Skogbruksjef		
			Karl M. Møgedal Jordbruksjef	Karl M. Møgedal Jordbruksjef		
10.00-10.45	<b>Gruppe 2</b> Kulturliv, tjenestetilbud, by- og tettstedsutvikling	Elizabeth Wirsching VL Kultur	Lars Johansson MOT	Lars Johansson MOT/UKH		
			Anne B.S. Olavesen Fritidsklubben	Vidar Østenby Kommunalsjef		
		Kari Pettersen Bolyar	Rita Linblad VL kultur, næring	Else M Svendsen VL Kultur & Fritid		
11.00-11.45	<b>Gruppe 3</b> Samferdsel, transport og infrastruktur	Stian Stenseth VL Teknisk	Ann-Catrin Johansson VL Tekn. drift	Stein E. Fredriksen VL Forv Drift Væd		
		Ole Eide VL Plan og Miljø	Ole Eide VL Plan og Miljø	Ole Eide VL Plan og Miljø		
				Vidar Østenby Kommunalsjef		
13.00-13.45	<b>Gruppe 4</b> Oppvekst, levekår og folkehelse	Unni Degnes VL Oppvekst	Christian Gundersen VL Barnevern & Helse	Bjørn Olsson VL Fam/helse		
		Bjørn Tørnby Nilsen VL Helse & Omsorg	Mary A. Gløboden Folkehelsekoordinat	Jan E. Hårstad Barnevernleder		
		Jan Edvin Hårstad VL Barnevern	Lars Johansson MOT	Lars Johansson MOT/UKH		
		Marianne Hermanseter NAV Marker	Heidi Hansen VL Omsorg	Morten Aalborg VL Omsorg		
		Kristin Tørnby Helsesøster	Christian Gundersen VL barnevern, helse	Barbro Kvaal Komm. Lege		
		Rune Jørgensen Rektor	Veronica Mittet Psykatrikoord	Marianne Hermanseter NAV Marker		
		Lasse Christensen Komm. Lege	Cathrine Gretland VL barnehage	Mona Søbyskogen Rektor		
Åshild Ringsbu Omsorgsleder	Per Ole Pihlstrøm Rektor	Marit Solerød Leder psykisk helse				
		Rita Martinsen Kommunalege	Elisabeth Klund Helsesøst.			
14.00-14.45	<b>Gruppe 5</b> Bærekraftig utvikling	Ole Eide VL Plan og Miljø	Ole Eide VL Plan og Miljø	Ole Eide VL Plan og Miljø		
		Stian Stenseth VL Teknisk	Ann-Catrin Johansson VL Tekn. drift	Vidar Østenby Kommunalsjef		
		Ann K. Halvorsrud Miljøvernkon.	Ann K. Halvorsrud Miljøvernkon.	Ann K. Halvorsrud Miljøvernkon.		
		Vidar Østenby Kommunalsjef	Vidar Østenby Kommunalsjef	Stein E. Fredriksen VL Forv Drift Væd		

## **Opplegg:**

Det er lagd arbeidsgrupper for hvert av de fem temaene som skal omhandles i kommuneplanen:

- 1. Befolkningsgrunnlag, kompetanse, næringsutvikling og attraktivitet**
- 2. Kulturliv, tjenestetilbud, by- og tettstedsutvikling**
- 3. Samferdsel, transport og infrastruktur**
- 4. Oppvekst, levekår og folkehelse**
- 5. Bærekraftig utvikling**

Arbeidsgruppene er invitert til en times møte per tema. Gruppene har mottatt en skissemessig tekst til hvert tema i forkant av møtet, slik at man skal ha noe å reagere på. Deltagerne i arbeidsgruppene er invitert til å gi sine innspill til kommuneplanen enten som reaksjon på tilsendt tekst, eller helt uavhengig av teksten. Innspill kan også sendes på mail i etterkant av møtet og i løpet av planprosessen for øvrig. En viktig funksjon av møtet er å etablere kontakt mellom fagadministrasjonene og den gruppa som jobber med kommuneplanen.

## **Innspill fra gruppearbeidene:**

### Gruppe 1

#### **(Befolkningsgrunnlag, kompetanse, næringsutvikling og attraktivitet)**

Å sikre befolkningsgrunnlag må anses som et av de viktigste arbeidene for kommunene.

I den forbindelse må følgende punkter vektlegges:

- Kommunene må være tydeligere på hva de i fremtiden vil trenge av kompetanse og arbeidskraft, slik at innbyggere og potensielle innbyggere kan forberede seg og rette sine studier mot dette.
- Kommunen bør drive aktiv rådgivning av ungdom med hensyn til utdanningsvalg og muligheter, jf. punktet over.
- Videre sikring og utvikling av ungdomstilbud. Lære av Marker.
- Kommunene må tilrettelegge for familiene. Eksempelvis bør barnehager lokaliseres i retning av pendlerstrømmen, for å bidra til effektiv logistikk for familiene.
- For å imøtekomme eldrebølge bør brukere av dagsenter settes inn i omsorgsarbeid o.l. Dette vil gi dobbel effekt da man stimulerer både brukere av dagsenteret og pleietrengende.
- Et aktivt sentrum anses som viktig for bosettingsattraktivitet. Man bør ha konkrete sentrumsprosjekter i hver kommune som kan fungere som motorer for sentrumsutvikling. Disse kan være:  
Rømskog: langsiktig plan for «kommunetoppen»

Aremark: nytt torg

Marker: nytt bibliotek

- Identifisere hver kommunes steds karakter og basere videre fysisk utvikling på denne.
- Utforske og utvikle nye boligtypologier med bredde (alternativer til enebolig i felt).
- Utvikle møteplasser for unge (single?) i etableringsfasen i livet.
- SE ildsjelene. Synliggjøre dem, men hvor?
- Identifisere hvilke faktorer det er som gir folk stedstilknytning, og utforske handlingsrommet for å påvirke disse faktorene (tjenester, boliger, infrastruktur osv.)
- Bidra til økt fysisk attraktivitet ved å gi pålegg om vedlikehold av bygninger. Kommunal forsømmelsesplan? Kommuneplanen må prioritere møteplasser og forskjønning.
- Sikre utdanningstilbud ved å støtte Mysen VGS og etterutdanning gjennom SKUT.
- Sikre sammenheng mellom kollektivtilbud og skoletilbud.
- Kommuneplanen må være bevisst handlingsrommet: hva er i kommunens kontroll, og hva er utenfor kontroll.

## Gruppe 2

### (Kulturliv, tjenestetilbud, by- og tettstedsutvikling)

Kommuneplanen bør:

- Presisere viktigheten av møteplasser og sosiale arenaer, og søke å definere disse.
- Kartlegge attraktive aktiviteter.
- Gi en oversikt over potensielt samspill mellom aktører, eksempelvis *bibliotek* og *frivilligsentral*.
- Beskrive viktigheten av stedsbundne aktiviteter (friluftaktiviteter o.l.)
- Presisere at vi skal hylle de som tør å prøve. Definere hvordan vi kan jobbe holdningsskapende for å applaudere de som satser, og de som bidrar til mangfold. Motarbeide jantelov og «bygdedyr». Bygdedyret skal «ties i hjel», bekjempes uten å nevnes.
- Jobbe for en lav terskel for samfunnsdeltagelse og at det skal være lett å føle seg akseptert.

## Gruppe 3

### (Samferdsel, transport og infrastruktur)

- Kartlegging av mobil/internettdækning og forslag til utbedringer utføres i disse dager, og tiltakene bør inngå i kommuneplanen.
- Kollektivtilbudet er for dårlig; et ærend i Mysen tar en hel dag. Nord-Sør akse er helt fraværende.
- Kommunene må vurdere å ta ansvar for kollektivtilbud selv.
- Beskrive og synliggjøre Flex-tilbudet.
- Man bør vurdere å utarbeide app for samkjøring.

- Det bør vurderes å bygge gratis P-plasser for oppsamling ved bussknutepunkt, hovedsakelig for pendlere. (Sammen med barnehage? – jf. punkt 4 i Gruppe 1)
- Skaffe oversikt over korrespondanse mellom kollektivtilbud.
- Kommuneplanen skal prioritere tilknytninger for hver kommune, eksemplvis:
 

Rømskog	-	Bjørkelangen
Aremark	-	Halden
Marker	-	Mysen
- Vi bør utarbeide en VA-strategi som er i samsvar med arealdelen.
- Hytter blir viktig; ta standpunkt til VA, «utvidet bruk» og arealbruk i kommuneplanen.

## Gruppe 4

### (Oppvekst, levekår og folkehelse)

- Det ble presisert at folkehelsestatistikken fra Folkehelseinstituttet er utilstrekkelig for å gi et godt bilde av folkehelsen i kommunene.
- Det ble videre presisert at kommunene har en statistisk utfordring da de har liten befolkning – «de små tallenes problem»: relativt få tilfeller kan gjøre stort prosentvis utslag.
- Ungdata; unge har høy «opplevd» inntekt.
- Det ble påpekt at billige boliger tiltrekker en bestemt type befolkning, og at dette har følger for samlet folkehelse.
- I barnehage og skole har ca 15% spesialundervisning.
- Mere tid (drøyt skoledag, også fritidstilbud) i skolen kan gi bedre oppfølging av elevene.
- Skolen bør søke å være en utadvendt samfunnsinstitusjon med en rolle som strekker seg ut over undervisning.
- Elever må forberedes og trenes i overganger mellom skolenivåene; barnehage – barneskole – ungdomsskole – videregående.
- Man må sikre gode miljøer som stimulerer til samfunnsdeltagelse rundt unge.
- Man bør utforske begrepet «helsefremmende skole».
- Kommunene bør spille på fortrinet av å være små: mer direkte kontakt mellom ledere – utøvende – brukere. Gjør det mulig å se individuelle behov; å se den enkelte.
- Applaudere de som ser. Synliggjøre dem, men hvor? Arena? Jf. Gruppe 1, punkt 10.
- Hva er tidlig innsats; hva er *tidlig*, og hva er *innsats*. Hvilke *verktøy* er tilgjengelige?

## Gruppe 5

### (Bærekraftig utvikling)

- Den transportøkonomiske modellen for arealbruk er velegna i region nedre Glomma, men ikke i RAM. Kommuneplanen bør argumentere for dette, og hvordan man ønsker å tilpasse modellen i RAM.
- Man bør være beinharde på jordvern bortsett fra i sentrale områder der dette hemmer sentrumsutvikling.
- Kommunene bør utarbeide VA-strategier for å sikre stordriftsfordeler.
- Kommunene eier mye bygningsmasse – hvordan forvalte denne miljøvennlig?
- Små kommuner er per definisjon ikke bærekraftig (i utvidet betydning). Kan interkommunalt samarbeid være et bærekraftiltak i seg selv?
- Hvordan utnytte naturgitte energiresurser – vannvarme o.l.? Er det lønnsomt? Insentiver?
- Hvordan imøtekomme NIMBY-problematikk; alle ønsker en varm dusj hver morgen, men ingen vil ha vindmøller i bakgården. Hvilke tiltak er akseptable, hva kan vi være villige til å ta på oss lokalt?
- Man bør bidra til en økt bevissthet om vassdraget. Kan dette gjøres ved at tettstedene henvender seg mot vannet i større grad. Kan bygging ved vannkanten bidra til dette? Hvilke kriterier bør i så fall gjelde?
- Hvordan ser landbruket ut, og hva kan gjøres bedre? Driver vi gammeldags?
- Bærekraftperspektives bør først og fremst adresseres gjennom noen tydelige ambisjoner. Hva skal vi strekke oss mot? Hva er våre overordna mål for å være bærekraftige samfunn; hva er «ledestjerna»?

### **Veien videre**

Innspillene er et godt grunnlag for videre arbeid med kommuneplanen. Hvis gruppedeltagere ser at noe er glemt eller har ytterligere innspill kan dette sendes til [erikvi@ostfoldfk.no](mailto:erikvi@ostfoldfk.no)

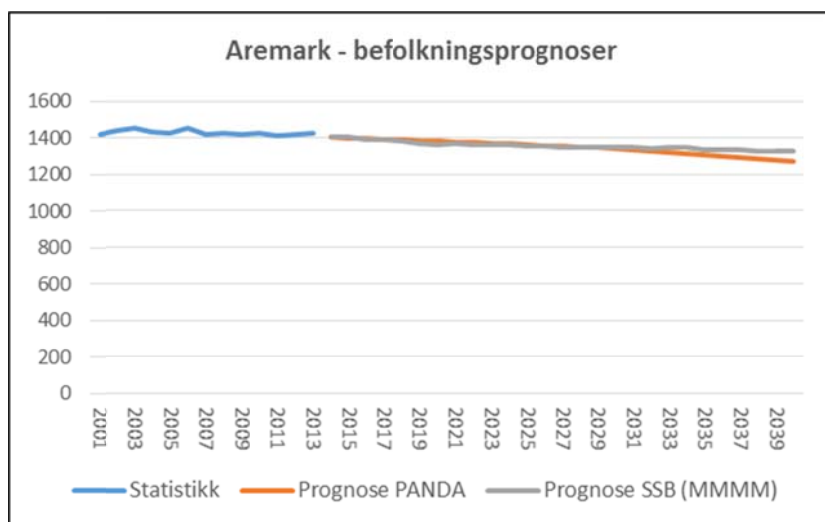
Innspillene vil bli innarbeidet i utkast til kommuneplanen, og det blir anledning for administrasjonene til å kommentere på dette underveis i prosessen, ved høring eller ved direkte henvendelse underveis.

*Alle innspill mottas med takk!*

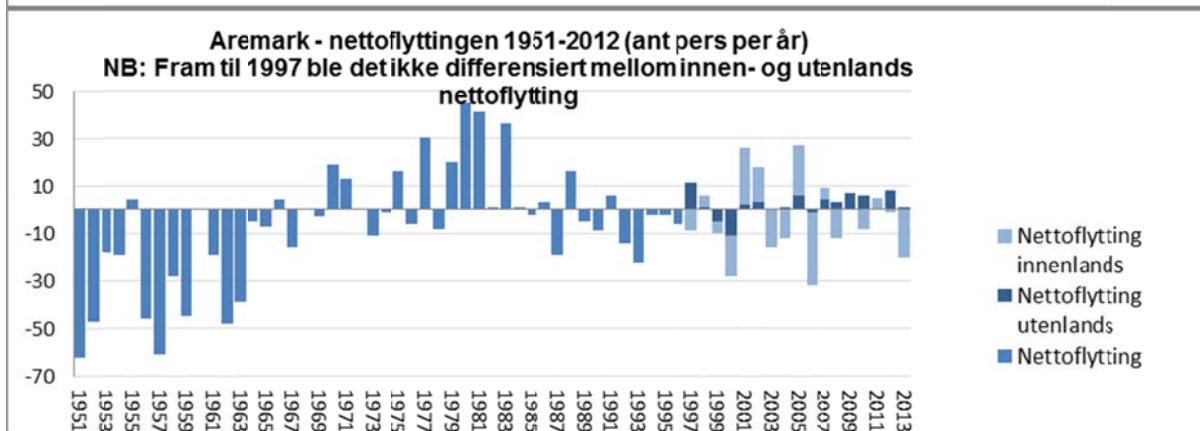
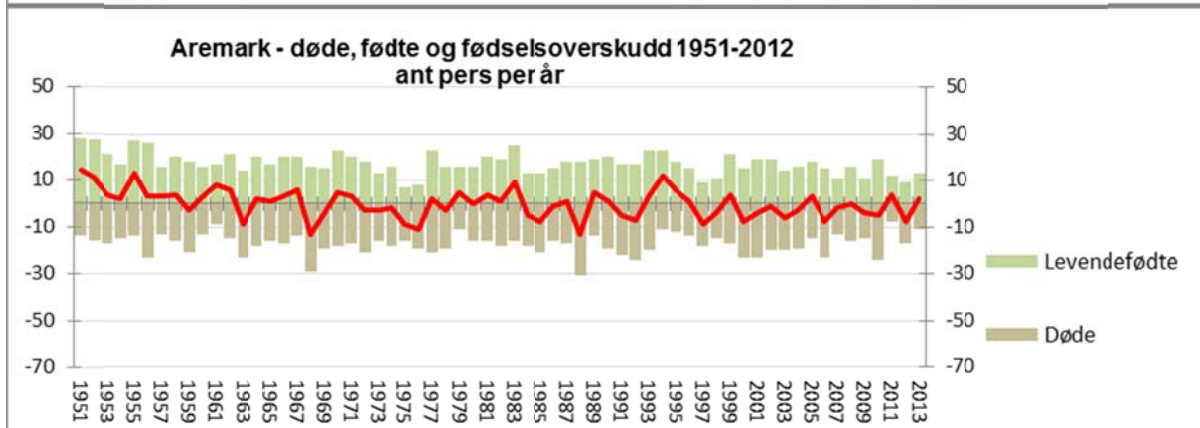
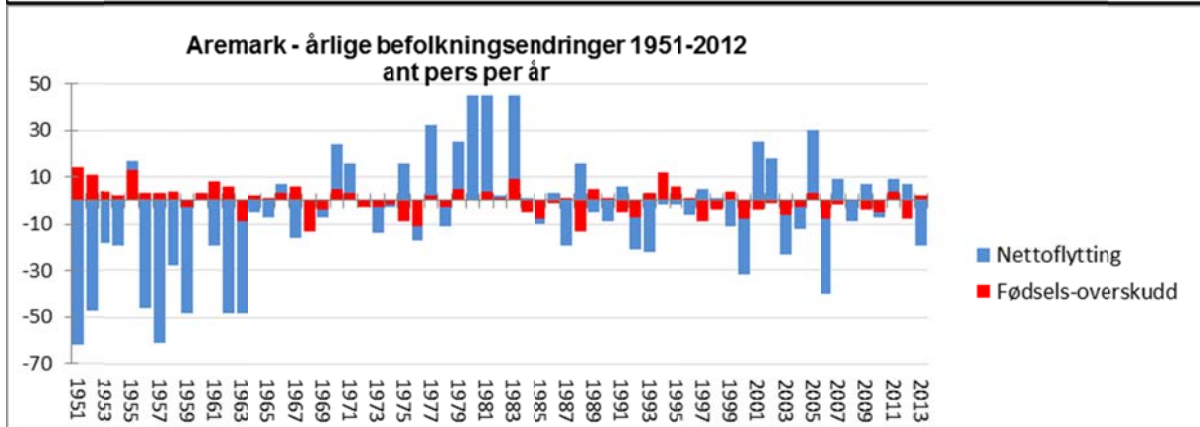
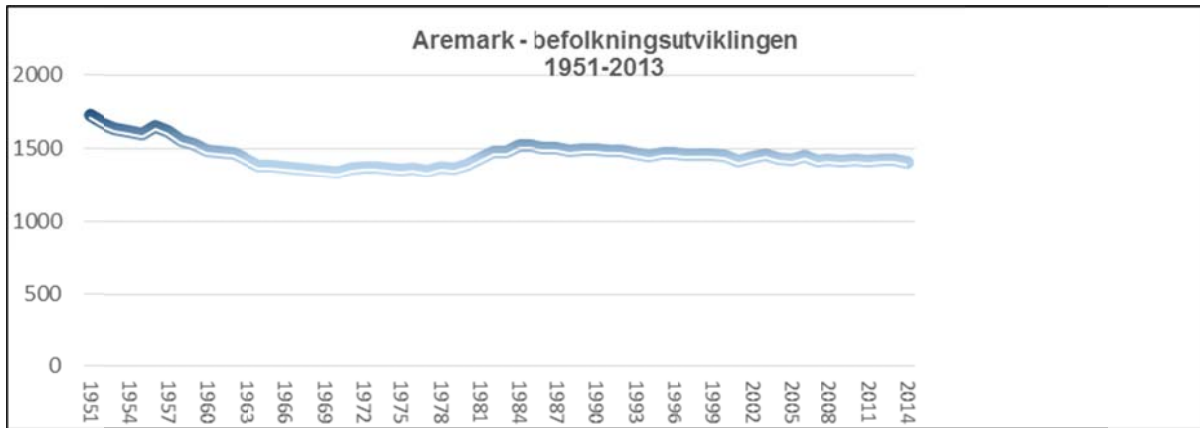
# STATISTIKK

KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL AREMARK

ALL STATISTIKK HENTET FRA ØSTFOLD ANALYSES  
STATISTIKKGRUNNLAG FOR PLANSTRATEGIER 2015



Aremark - befolkningsprognose aldersfordelt (PANDA)						
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0 -5 år	77	72	71	67	63	59
6 -15 år	180	153	145	139	135	127
16 -19 år	59	69	55	53	51	49
20 -30 år	145	142	137	124	114	107
31 -50 år	348	315	311	314	309	296
51 - 66 år	325	342	320	300	269	254
67 -79 år	187	197	224	218	227	221
80 + år	82	92	101	127	143	157
<b>Folketall</b>	<b>1402</b>	<b>1382</b>	<b>1364</b>	<b>1342</b>	<b>1310</b>	<b>1271</b>

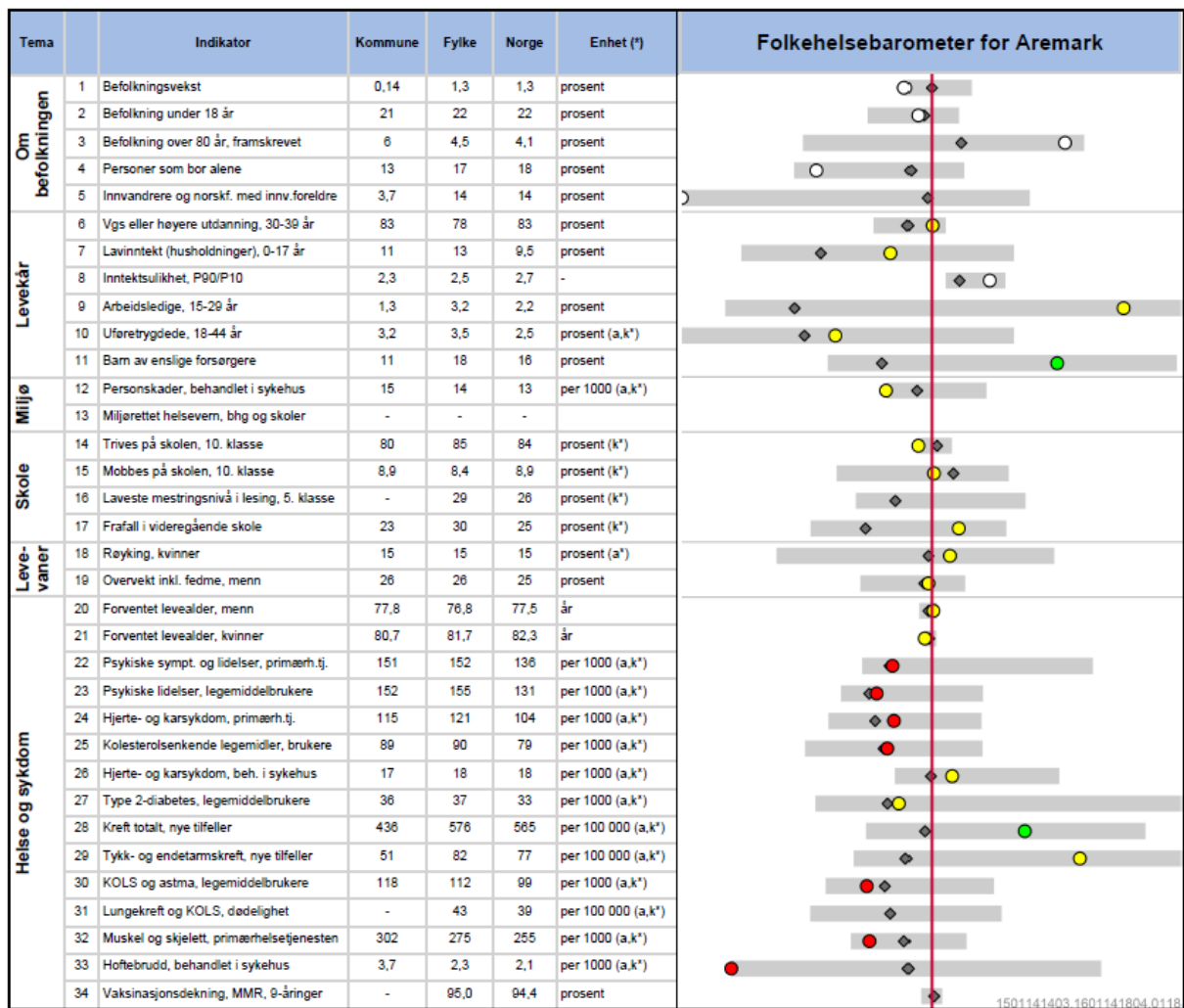


Aremark - sysselsatte fordelt på næringer (1.1.åå)							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	endring 2009 - 2014
Jordbruk	30	33	27	27	23	28	-2
Skogbruk	25	24	23	23	24	18	-7
Fiske og fangst							0
Fiskeoppdrett							0
Bergverksdrift							0
Fiskeforedling							0
Næringsmiddel (ekskl fiskeforedling)	1						-1
Tekstil							0
Trevare	2	2	2	1	1	6	4
Treforedling							0
Grafisk							0
Kjemisk	7	5	5	6	6	6	-1
Mineralsk							0
Metaller							0
Verkstedindustri	4	5	4	4	4	2	-2
Skipsverft og oljeplattformer							0
Møbler og annen industri		1		1	2	2	2
Kraft og vannforsyning	2						-2
Bygg og anlegg	23	24	24	26	25	22	-1
Oljevirkksomhet							0
Varehandel	18	17	29	23	23	32	14
Hotell og restaurant	16	13	10	8	7	10	-6
Utenriks sjøfart	2	2	2	1	1	3	1
Innenriks transport	16	21	23	22	35	28	12
Post, tele og annen kommunikasjon	5	6	9	9	1	1	-4
Bank og forsikring	3	3	3	3	3	3	0
Forretningsmessige tjenester	16	25	23	25	28	25	9
Private tjenester	9	9	11	9	10	10	1
Kommunale tjenester	180	154	149	160	143	158	-22
Statlige tjenester	13	10	9	9	13	8	-5
Ufordelte tjenester							0
Uspesifisert næring	5	4	3	3	6	5	0
<b>SUM</b>	<b>377</b>	<b>358</b>	<b>356</b>	<b>360</b>	<b>355</b>	<b>367</b>	<b>-10</b>



Østfoldkommunene - boligmassen fordelt på boligtyper 2013 (%)						
	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus, kjedehus og andre småhus	Boligblokk	Bygning for bofellesskap	Andre bygningstyper
0101 Halden	51,4 %	14,9 %	13,6 %	14,4 %	1,1 %	4,4 %
0104 Moss	35,3 %	9,4 %	21,5 %	28,5 %	1,3 %	4,1 %
0105 Sarpsborg	53,8 %	13,2 %	13,0 %	16,1 %	1,2 %	2,7 %
0106 Fredrikstad	54,2 %	13,7 %	13,8 %	13,9 %	1,1 %	3,5 %
0111 Hvaler	81,5 %	6,6 %	4,4 %	2,3 %	0,0 %	5,2 %
0118 Aremark	87,1 %	5,4 %	3,2 %	0,7 %	0,0 %	3,6 %
0119 Marker	74,6 %	8,2 %	6,5 %	2,0 %	1,9 %	6,6 %
0121 Rømskog	89,2 %	6,9 %	0,0 %	0,0 %	1,7 %	2,2 %
0122 Trøgstad	77,0 %	6,0 %	3,6 %	7,4 %	0,5 %	5,4 %
0123 Spydeberg	69,1 %	5,9 %	14,0 %	7,4 %	0,5 %	3,0 %
0124 Askim	51,0 %	13,0 %	18,0 %	14,9 %	0,1 %	3,0 %
0125 Eidsberg	63,8 %	8,9 %	8,9 %	11,6 %	0,6 %	6,3 %
0127 Skiptvet	74,5 %	10,6 %	7,0 %	2,4 %	1,7 %	3,8 %
0128 Rakkestad	74,3 %	8,1 %	8,6 %	4,5 %	0,4 %	4,0 %
0135 Råde	79,0 %	5,2 %	8,0 %	4,8 %	0,5 %	2,5 %
0136 Rygge	59,6 %	5,3 %	15,0 %	17,6 %	0,7 %	1,9 %
0137 Våler (Østf.)	75,1 %	3,8 %	13,6 %	1,2 %	2,2 %	4,2 %
0138 Hobøl	72,8 %	7,4 %	7,5 %	8,2 %	0,4 %	3,7 %
<b>Østfold</b>	<b>55,9 %</b>	<b>11,4 %</b>	<b>13,6 %</b>	<b>14,5 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>3,6 %</b>

Østfoldkommunene - boligmassen fordelt på eieform 2013 (ant)								
	Privatpersoner	Private foretak	Borettslag og boligbyggelag	Kommunalt eie	Fylkeseie	Statlig eie	Annet	Ikke kodet
0101 Halden	11245	1048	2172	144	1	18	74	360
0104 Moss	8719	773	4555	502	0	30	44	362
0105 Sarpsborg	16879	1028	5614	492	14	21	58	679
0106 Fredrikstad	26553	1529	4877	707	2	145	363	1137
0111 Hvaler	1990	35	86	28	0	4	6	51
0118 Aremark	672	2	8	62	0	1	0	2
0119 Marker	1516	52	212	48	0	2	3	17
0121 Rømskog	334	0	0	27	0	0	0	0
0122 Trøgstad	2103	78	206	99	0	5	14	59
0123 Spydeberg	2089	62	155	78	0	1	3	41
0124 Askim	5199	222	1070	176	1	17	64	176
0125 Eidsberg	3781	322	801	135	1	16	21	209
0127 Skiptvet	1391	43	91	44	0	3	3	26
0128 Rakkestad	3046	116	398	137	0	4	17	61
0135 Råde	2698	110	121	76	0	1	21	85
0136 Rygge	4587	121	1691	28	0	70	3	197
0137 Våler (Østf.)	1825	72	99	74	0	1	6	28
0138 Hobøl	1978	67	69	48	0	11	40	58
<b>Østfold</b>	<b>96605</b>	<b>5680</b>	<b>22225</b>	<b>2905</b>	<b>19</b>	<b>350</b>	<b>740</b>	<b>3548</b>



- Grønn verdi betyr at vi med høy grad av sikkerhet kan si at kommunen ligger bedre an enn landet som helhet
- Rød verdi betyr at vi med høy grad av sikkerhet kan si at kommunen ligger dårligere an enn landet som helhet
- Gul verdi forteller at vi ikke med sikkerhet kan si om kommunen ligger dårligere eller bedre an enn landet
- Ikke testet for statistisk signifikans
- ◆ Verdien for fylket (ikke testet for statistisk signifikans)
- | Verdien for landet som helhet
- ▬ Variasjonen mellom kommunene i fylket

## KLAGE PÅ VEDTAK FRA PLAN -OG UTVIKLINGSUTVALG 22.JANUAR 2015 - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN KIRKENG

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

**Sektor:** VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

**Saksbehandler:** ACJ

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
7/15	Plan- og utviklingsutvalget	05.03.2015

### Innstilling:

Klagen fra 17.februar 2015 fra eier av Kirkeng camping på vedtak fra PUV 22.januar om å få dispensasjon fra planformålet grøntområde i reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng området for en (1) campingvogn godkjennes..

Dispensasjon gis midlertidig for 1 campingvogn til 1.1.2016.

### Vedlegg:

- Klage fra Kirkeng Camping datert 17.02.2015 Sak 14/381-17
- Samlet saksframstilling fra PUV møte 22.januar 2015

### Saksopplysninger:

Etter vedtak i PUV 22.januar 2015 har Thorfinn Johanssen Kirkeng klaget på deler av vedtaket.

Kirkeng ønsker å søke dispensasjon for en (1) av campingvognene.

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 buffersone 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.

Aremark kommune  
Plan- og utviklingsutvalget  
Rådhuset 1798 Aremark

Kirkeng camping ANS  
v/Thorfinn Johansen  
Kirkeng  
1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>Rådmy.</i>	Saksbeh <i>STK</i>
17 FEB 2015	
Ark.kode I	<i>L12</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>14/381</i>	Dok.nr. <i>17</i>
Kopi	

Klage på vedtak – sak 2/15

17.02.2015

Viser til vedtak av 22.01.15 der det gis midlertidig dispensasjon for 3 vogner til 01.06.2015. Vi ønsker med dette å klage på vedtaket og søker om dispensasjon for 1 vogn til 01.01.2018.

Vi medgir å være skuffet over at vedtaket blir gjort på denne måten og er overrasket over at politikerne lokalt setter Rådmannens innstilling til side og ikke vektlegger utvikling av bygda i større grad.

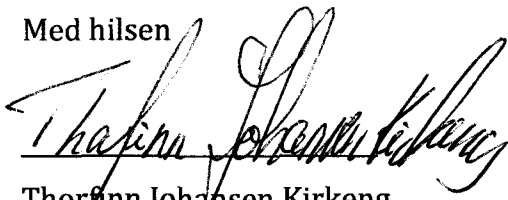
Vi står imidlertid for feilen vi har gjort og tar konsekvensen av vedtaket. Vi flytter 2 av disse vognene til andre plasser på campingen. Det gjenstår da 1 vogn på nevnte område som står 3 meter inn i området for grøntarealet. Da det ikke er tilgjengelig en hensiktsmessig plass for denne vognen ber vi om at det gis dispensasjon for denne i 3 år jmf Rådmannens innstilling om dispensasjon til 01.01.2018. Vognplassen utgjør 35m<sup>2</sup> av hele grøntarealet. Avstanden fra Listeberg er såpass stor at vi ser ikke evt. støy som noe relevant tema.

Med en dispensasjon gitt til 01.06 i inneværende år gis det ikke en reel mulighet i praksis for omdisponering av plassene. 01.06 er midt i sesongen for vår bransje og rullering av plasser må være i orden i god tid før dette. Vi har imidlertid klart å ordne med plass for de 2 ovennevnte vognene. Å finne en hensiktsmessig plass for den siste vognen lar seg vanskelig gjøre innenfor en så kort frist. Iløpet av en treårsperiode vil det være større rom for å rullere plasser.

Vi forstår deler av uttalelsen fra naboene vedrørende støy, og uroen for at ovennevnte vogner vil skape støy for boligfeltet. Samtidig vil vi si at det i løpet av våre 30 år med drift aldri har blitt påpekt noe støy fra campingen. Idet man bosetter seg i et boligfelt, med ulike typer familier, interesser og dyr er det nærliggende å forutse en viss grad lyd fra sine naboer. Fordelen for campingen er at gjestene er underlagt tydelige regler for sjenerende støy og har et absolutt krav om rosignal. Vi har døgnbemanning, der en av de prioriterte oppgavene er å mane til ro og orden innenfor reglene som er satt. Dette er ikke alltid like lett å opprettholde i et boligfelt.

Som nevnt, står vi for å ha gjort feil. Vi håper samtidig at vi kan få muligheten til å rette opp feilen på en smidig måte, som gjør at vi slipper å miste denne typen kunder. Familier med langsiktige planer om å oppholde seg i Aremark er viktig for driften og påvirker miljøet på campingen positivt. Dette er kunder som også benytter seg av andre tilbud i området og er positivt for kommunen.

Med hilsen



Thorfinn Johansen Kirkeng

*Kirkeng camping*

*Daglig leder*

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

**Arkivsak:** 14/381

## DISPENSASJON FRA REULERINGSPLANEN FOR KIRKENG

---

Saksbehandler: Steinar Kløverød

Arkiv: L12

---

**Saksnr.:** 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.

### **Behandling/vedtak i Plan- og utviklingsutvalget den 22.01.2015 sak 2/15**

#### **Behandling:**

Leif Ivar Fagerhøi fremmet følgende forslag:

Dispensasjon gis midlertidig til 1.6.15. Vognene skal være fjernet og området ryddet for utstyr knyttet til vognene.

Inger Johanne Gabrielsen fremmet følgende forslag : Dispensasjon gis midlertidig i 1 år.

#### **Votering:**

Det ble først votert alternativt mellom forslaget til Leif Ivar Fagerhøi og rådmannens innstilling. Forslaget til Leif Ivar Fagerhøi ble vedtatt med 5 stemmer (Ole Petter Norum, Leif Ivar Fagerhøi, Mette Marit Ruud Grønmyr, Marianne Magnussen, Nils Håkon Sandtorp) mot 2 stemmer (Jacob Natvig Skolleborg, Inger Johanne Gabrielsen) avgitt for rådmannens innstilling.

Det ble deretter stemt over forslaget til Inger Johanne Gabrielsen som falt mot en stemme (Inger Johanne Gabrielsen).

#### **Vedtak:**

Dispensasjon gis midlertidig til 1.6.15. Vognene skal være fjernet og området ryddet for utstyr knyttet til vognene.

#### **Utredning:**



**Vedlegg:**

1. 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.
2. Uttalelser fra Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold.
3. 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 buffersone 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 dispensereres 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.

**SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOMMEN GNR 48 BNR 1 - BERGER GÅRD**

---

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Plan- og utviklingsutvalget	15/28	//

---

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
8/15	Plan- og utviklingsutvalget	05.03.2015

**Innstilling:**

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til David Henriksen, Valhall 6, 1782 Halden for erverv av eiendommen Berger gård, G.nr/B.nr:48/1 i Aremark kommune.

Det settes som vilkår for konsesjon at konsesjonssøker bosetter seg på eiendommen innen ett år, og bebor og driver denne sammenhengende i fem år. Dette i medhold av konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

**Sammendrag:**

Konsesjonssøknad av 08.01.15, mottatt av Aremark kommune den 23.01.15. Søker er David Henriksen, Valhall 6, 1782 Halden. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Berger gård, G.nr/B.nr:48/1 i Aremark kommune.

Selgere er Jon-Vidar Arntzen og Linn-Catrine Foss Arntzen, Berger gård, 1798 Aremark.

Eiendommen Berger gård ligger i området Kvisler, ca 8 km sør for Aremark sentrum.

Eiendommen grenser inn til et mindre boligområde.

Bebyggelsen på eiendommen består av hovedhus, driftsbygning, tidligere hønsehus/hundepensjonat og jordkjeller. Bebyggelsen beskrives i konsesjonssøknaden som i middels til dårlig stand.

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 179,3 daa. Dette fordeler seg slik: 32 daa dyrket mark, 135,4 daa skog, 7,4 daa klassifisert som annet areal (tun, veier mm) og 4,5 daa uklassifisert areal. Jordveien leies i dag bort til beite.

Landbrukstaksten på eiendommen er utført av Halden Boligbyggelag v/Fredrik Gimming Hoffstrøm, Niels Stubs gt 6, 1754 Halden. Taksten er satt til 2.800.000,-. Kjøpesummen er på 2.800.000,-, altså identisk med takst.

**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.

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 forholder seg til gjeldende lovverk. Den avtalte prisen er lik takst. Aremark kommune har ingen innvendinger til taksten og prisen for eiendommen. Taksten er gjort i henhold til konsesjonsloven og dens retningslinjer av autorisert takstmann.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

Ved erverv av konsesjonspliktig eiendom går ikke boplikt fram av lovens ordlyd, men kan settes som vilkår, jfr konsesjonslovens § 11. Det har vært vanlig praksis å sette vilkår om boplikt i 5-år. Vilkår kan settes når det etter en konkret vurdering finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal være en reell mulighet for å få konsesjon uten å måtte bo på eiendommen selv. Konsesjonsmyndighetene kan bare fastsette at plikten kan være personlig når det anses nødvendig. Regelverket setter altså ikke noe absolutt krav om at eieren skal bo på eiendommen selv. Etter den nye konsesjonsloven skal det gjøres en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i rundskriv M-2/2009 gitt retningslinjer for boplikt som konsesjonsvilkår.

Kjøperen opplyser i sin konsesjonssøknad at han ønsker å bosette seg på- og drive eiendommen. Aremark kommune antar dermed at bo- og driveplikten vil bli oppfylt i tråd med gjeldende lovverk, noe som vil være et vilkår for en eventuell konsesjon.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

Den landbrukspolitiske situasjonen tilsier at dette er et bruk hvor mye av inntekten må hentes utenfor bruket. Eiendommer på denne størrelsen er erfaringsmessig ettertraktet på det åpne markedet. Eiendommen forsetter å være en selvstendig enhet, og ervervet innebærer med det en driftsmessig god løsning.

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververne opplyser at han har eid og drevet en landbrukseiendom i Rakkestad tidligere. Han har i tillegg gått flere kurs ved Tomb jordbruksskole. Erververen anses dermed som godt skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

Erverver oppgir at han skal drifte eiendommen videre med landbruksdrift. 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 søker gis konsesjon på eiendommen.

**Vedlegg:**

1. Søknad om konsesjon.
2. Kjøpekontrakt.
3. Takst på eiendommen.

# Statens landbruksforvaltning

## Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4.

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 landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) David Henriksen		Fødselsnr. (11 siffer) 250172-		
2	Adresse Berger gård		Organisasjonsnr. (9 siffer) 995 908 336		
3	Telefonnr. (8 siffer) 90200715	E-postadresse vohe@online.no			
4	Overdragerens navn Jon-Vidar Arntzen		Fødselsnr. (11 siffer) 171181-		
5	Adresse Berger gård		Organisasjonsnr. (9 siffer) <del>995 908 336</del>		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 48 Bnr. 1 i Aremark kommune				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 2 800 000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre		
8	Kommune Aremark	Fylke Østfold			
9	Arealets størrelse 179 383	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 32 JORD SKOG 128,5			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
<b>Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)</b>					
11	Bygning (type) VÅNINGSHUS	Grunnflate i m <sup>2</sup> 108	Byggeår 1946	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) MIDDELS
	Bygning (type) DRIFTSBYGNING	Grunnflate i m <sup>2</sup> 344	Byggeår 1949	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) DÅRLIGT
	Bygning (type) POTETIKJELLEN	Grunnflate i m <sup>2</sup> 35	Byggeår 1943	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) DÅRLIGT
	Bygning (type) DRIFTSBYGNING	Grunnflate i m <sup>2</sup> 172	Byggeår 1956	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) DÅRLIGT
	Bygning (type) GRØNNSAFTSKJELLEN	Grunnflate i m <sup>2</sup> 100	Byggeår 1949	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) DÅRLIG
	Bygning (type) SKOGS HYTTE	Grunnflate i m <sup>2</sup> 20	Byggeår 1994	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) DÅRLIGT
	Bygning (type)	Grunnflate i m <sup>2</sup>	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.





	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.)	
12	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?	
13	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
14	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) <i>BRUKES TIL BEITE HESTER</i>	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen <i>STARTER OPP MED JORDBÆR HVIS JORDPRØVER ER GOD TIL DET ELLERS PRODUKSJON AV GRASS.</i>	
<b>Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)</b>		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) <i>70 DEKAR GRASS PRODUKSJON. OG SKOG 240 DEKAR DIVERSE HURTIGTOMTBRUKSNOLE VOKST OPP MED SAV.</i> <i>EIDE VEDAL I RANHEIMSTAD</i>	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og selv bebo og drive eiendommen på forsvarlig måte i minst 5 - fem - år sammenhengende? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
20	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato <i>8/9-2015</i>	Dato <i>8/1-2015</i>
	Overdragerens underskrift <i>David Herman</i>	Søkerens underskrift <i>David Herman</i>
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		
Bilagsfortegnelse:		
Skjemaet er tilgjengelig på internett: <a href="http://www.slf.dep.no">www.slf.dep.no</a> under «Skjema» og <a href="http://blanketter.ft.dep.no">http://blanketter.ft.dep.no</a> Spørsmål om utfylling og bestilling kan rettes til kommunen eller Statens landbruksforvaltning (tlf. 24 13 10 00) Skjemaet kan ellers bestilles fra Statens landbruksforvaltning: <a href="mailto:Bestilling@slf.dep.no">Bestilling@slf.dep.no</a>		

# KJØPEKONTRAKT FAST EIENDOM

Oppdrag: 147-14-0091 formidlet av PRIVATmegleren Hafsrød & Partners med omsetningsnummer 147 140 105

*For salg der det er tatt forbehold i salgsoppgaven om at eiendommen er solgt "som den er"*  
Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

## Mellom

Jon-Vidar Arntzen  
Linn-Catrine Foss Arntzen

Person nr: 171181-  
Person nr: 310784-

Berger gård  
1798 Aremark  
Mob: 94 88 78 84

## heretter kalt selgeren, og

David Henriksen

Person nr: 250172

Valhall 6  
1782 Halden  
Mob: 90200715

## heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

## § 1 SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:  
Berger gård, 1798 Aremark, Gnr. 48 Bnr. 1 i Aremark kommune, m/eiet tomt, heretter kalt *eiendommen*

for en kjøpesum stor: Kr 2 800 000 - kroner, + omkostninger, heretter kalt *kjøpesummen*

som avgjøres på følgende måte: Fullt oppgjør/kontant før overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto innen overtagelsen finner sted.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Jon-Vidar Arntzen og Linn-Catrine Foss Arntzen

## § 2 OMKOSTNINGER

- [1] I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til PRIVATmegleren Hafsrød & Partners heretter kalt *megler* samtidig med sluttoppjøret, jf. § 1.

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontrakt	2 800 000,-
Dokumentavgift	70 000,-
Tingl.gebyr skjøte	525,-
Tingl.gebyr obligasjon	525,-
Panteattest kjøper	172,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>2 871 222,-</b>

Ref pkt 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

- [2] Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 729,50,-, for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Sign. kjøper(e)

Side 1

Sign. selger(e)

- [3] Meglers provisjon/ vederlag og utlegg betales av selger. Beløpet forfalt til betaling ved avtaleinngåelsen. Megler gis fullmakt til å innfri ev. lån samt å trekke meglers vederlag og utlegg fra selger i oppgjøret.

### § 3 OPPGJØR

- [1] Oppgjør mellom partene foretas av:  
991920307 Hafsrød & Partners Eiendomsmegling AS
- PRIVATmegleren Hafsrød & Partners  
Tollbugata 5, 1767 Halden  
Tlf.: 69 17 92 90 Fax: 69 17 92 99  
Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **61200631535**, og **merkes med: 147-14-0091 Berger gård**. Det presiseres at oppgjøret må være innbetalt i god tid slik at dette kan disponeres ved overtagelse.
- [2] Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene.
- [3] Dersom den avtalte kjøpesummen og omkostninger ikke måtte være betalt til megler, eller at pantedokument fra kjøpers bank ikke er mottatt hos megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente på hele kjøpesummen, for tiden 9,50 % p.a. til selger. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.
- [4] Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger og kjøpers ev. pantedokument er mottatt fra kjøpers bank. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar, jfr. §. 10.
- [5] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør eller deloppgjør før:
- Skjøtet og ev. pantedokumenter fra kjøpers bank er tinglyst.
  - Konesjon er innvilget
  - kjøper har overtatt eiendommen, og at megler i den forbindelse har mottatt signert overtakelsesprotokoll.

Selger gjøres oppmerksom på at oppgjøret tar noen dager (ca. 2 uker) fra overtakelsesprotokoll er megler i hende, til dokumenter er tinglyst, og oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Det godtgjøres ev. rente på klientkonto til partene. Det godtgjøres dog ikke renter under ½ rettsgebyr, jfr. forskrift til Lov om Eiendomsmegling. §3-10 3. ledd.

### § 4 HEFTELSER

- [1] Kjøper har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.
- [2] Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.
- [3] Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som panteattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).
- [4] Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av bekreftet grunnbokkopi/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.
- [5] Kjøper er kjent med anmerkninger/tinglyste servitutter som nevnt i grunnbok/prospekt.

Sign. kjøper(e)



Side 2



Sign. selger(e)



- [6] Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

## § 5 TINGLYSING/SIKKERHET

- [1] Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. § 2).
- [2] Selger har forpliktet seg til å utstede pante-/sikringsdokument tilsvarende salgssummen (ev. anslått pris + 25% ved oppdragsinngåelse) til PRIVATmegleren Hafsred & Partners som har foretar tinglysning av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.
- [3] Megler skal tiltransportere sikkerhetsobligasjonen til sin oppgjørsavdeling, som vederlagsfritt skal kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.
- [4] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## § 6 TILBEHØR

- [1] Eiendommens tilbehør overtas i den stand som det var ved besiktigelsen, med tilbehør i henhold til tilbehørslisten i "viktig informasjon til kjøper og selger"
- [2] Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

Selger har og utarbeidet utstyrliste.

## § 7 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

- [1] Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til.
- [2] Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Se og selgers utstyrliste over hva som medfølger.

## § 8 FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

- [1] Kjøper har besiktiget eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9.
- [2] Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper. På bakgrunn av dette er kjøper tidligere oppfordret til å sette seg inn i eventuell egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

## § 9 OVERTAGELSE

- [1] Eiendommen overtas av kjøper den **01.04.2015** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Partenes bestemmer selv klokkeslett for signering av overtagelsesprotokoll på overtagelsesdagen.

Sign. kjøper(e)



Side 3



Sign. selger(e)



- [2] Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.
- [3] Ved overtagelsen skal boligen av selger leveres i ryddig og rengjort stand. Med ryddig og rengjort stand menes vask av gulv, vegger, vinduer, og tak i oppholdsrom, rengjøring av ildsteder, ventilator, m.v., samt rydding og rengjøring av loft, boder, kjeller, uthus og rydding av tomt. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtagelsesprotokoll. Øvrige bygninger skal ryddes.
- [4] Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet han kunne overtatt bruken.
- [5] Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.
- [6] Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet jf. pkt. 1, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.
- [7] Partene er bundet av signert overtagelsesprotokoll dersom den er signert av en representant fra hver.

## § 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

- [1] Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.
- [2] Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. §§ 3 & 9. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til en annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre selger.
- [3] Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den andre parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

## § 11 FORSIKRING

- [1] Eiendommen er fullverdiforsikret i Eika, polisnr 224443.
- [2] Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jf. § 9. Kjøper tegner selv forsikring fra denne dato.
- [3] Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## § 12 DIVERSE

- [1] Kjøper er gjort kjent med at selger har tegnet eierskifteforsikring. Videre er kjøper gjort kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til Avhendingslovens § 3.10, og er innforstått med at selger har utarbeidet egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring. Kjøper erklærer herved å være kjent med denne. Eierskifteforsikringen gjelder bolighus.

Kjøper ønsker å tegne boligkjøperforsikring.

- [2] Kjøper er kjent med at eiendommen er konsesjonspliktig, og kjøper forplikter seg til straks å søke konsesjon for ervervet for egen risiko og regning. Kjøper er ansvarlig for at nødvendig konsesjon blir innvilget. Skulle kjøper mot formodning ikke bli innvilget konsesjon, vil selger bli holdt skadesløs. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko

Sign. kjøper(e)

Side 4

Sign. selger(e)



LOFA

- [3] Partene er enige i at kjøper kan lagre ting i 1. etasje på låve før overtagelse finner sted, samtidig som selger kan lagre ting pent innerst på 2. etasjen av låven etter overtagelse frem til 01/06-2015.
- [4] Kjøper har et ønske om at det kan medfølge mer utstyr som er på gården mot at selger slipper å rydde utearealer. Dette avtales i egen skriftlig avtale.

### § 13 VEDLEGG

[1] Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave som inneholder de i lov om Eiendomsmegling § 6-7 pålagte opplysninger
- Landbrukstakst og boligsalgsrapport på eiendommen datert: 02.10.2014
- Ubekreftet grunnboksutskrift.
- Kopi av tinglyste servitutter
- Informasjonsskriv til kjøper og selger av boligeiendom. (akseptbrev)
- Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring
- Kopi av forsikringsbevis ifm eierskifteforsikringen
- Informasjon fra Aremark kommune.
- Utstyrliste

[2] Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to beror hos megler.

[3] Kjøper og selger har fått seg forelagt kopi av budjournalen. Partene aksepterer at megler kan benytte objektets adresse, bilder, salgssum m.v. i senere markedsføring.


Sted/dato:


Halden, den 01/01-2015

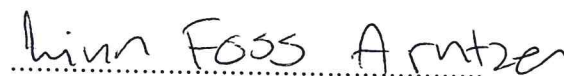
Halden, den 15/01-2015

Kjøper:

Selger:

  
.....  
David Henriksen

  
.....  
Jon-Vidar Arntzen

  
.....  
Linn-Catrine Foss Arntzen

# Landbrukstakst

Landbrukseiendom

Berger

1798 AREMARK

Gnr. 48 Bnr. 1

AREMARK KOMMUNE



Utført av:

**Fredrik Gimming Hoffstrøm**

## Landbrukstakst

### Landbrukseiendom

#### Berger

1798 AREMARK

Gnr. 48 Bnr. 1

AREMARK KOMMUNE

### Oppdraget gjelder

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å vurdere eiendommens markedsverdi. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Vurderingen er utført i henhold til gjeldene instruks. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og manglersom han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

### Egne forutsetninger

Ved salg vil eiendommen være konsjonspliktig. I verdisetningen er det derfor tatt hensyn til konsesjonsloven § 1, som regulerer omsetting av fast eiendom i det frie marked.

En verditakst av en landbrukseiendom er ingen teknisk dyptgående kontroll av bygningene, men synlige feil og mangler blir kommentert. Det blir i sammenheng med taksten avhølet en boligsalgsrapport på hovedhuset.

Det er viktig å påpeke at bygningen er bygget etter normer og forskrifter som gjaldt på de aktuelle tidsrom og at dagens forskriftskrav er strengere en den gangen bygningene ble oppført. Det fremkommer derfor avvik sett i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter. Normal slitasje og elde beskrives ikke.

Det er kun foretatt utvendig visuell besiktigelse av tekniske anlegg (pipe, el, røranlegg, m.m.), tekniske anlegg i lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Utvendig besiktigelse er foretatt fra bakkenivå. Bygningen er ikke kontrollmålt med tanke på lodd og vater.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en el-fagmann. Visuelle feil og mangler er ikke kommentert i denne rapporten. Det er i denne rapporten registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

### Markedsverdi

Eiendommens konsesjonspris / salgsverdi er vurdert på bakgrunn av befaring, eiers opplysninger, fremlagte dokumenter, beskrivelse og en totalvurdering av eiendommens enkelte komponenter.

Markedsverdien settes skjønnsmessig til:

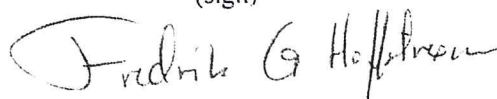
Kr

2 800 000

20.10.2014

Fredrik Gimming Hoffstrøm

(sign)





<b>Eiendom:</b> Gnr. 48 Bnr. 1 KOMMUNE AREMARK
<b>Adresse:</b> Landbrukseiendom - Berger, 1798 AREMARK

**Rekvirent**

<b>Rekvirert av:</b>	Arntzen Linn-Catrine og Jon-Vidar Foss
----------------------	--

**Besiktigelse, tilstede**

<b>Dato:</b> 02.10.2014	- Arntzen Linn-Catrine og Jon-Vidar Foss - Fredrik Gimming Hoffstrøm Takstmann Tlf.: 911 80 250
-------------------------	--

**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Situasjonskart EDR	Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	

**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	Gårdskart	Skog og landskap	
2	Flyfoto	Skog og Landskap	
3	Boligsalg rapport av Våningshus		

**Eiendomsdata**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 48 Bnr. 1
<b>Hjemmelshaver:</b>	Arntzen Linn-Catrine og Jon-Vidar Foss
<b>Eiendommens arealer:</b>	Eiet grunn.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen har konsesjonsplikt.
<b>Adkomst:</b>	Felles privat vei.
<b>Vann:</b>	Eiendommen har privat vannforsyning.
<b>Avløp:</b>	Avløp er ført til septiktank med spredegrøfter.
<b>Kommuneplan:</b>	Eiendommen ligger i et LNF omr. inenfor et område som er definert for spredt bebyggelse

**Generelle opplysninger om eiendommen**

<b>Dyrket mark:</b>	32,0 da
<b>Skogareal:</b>	128,5 da
<b>Tun:</b>	1,4 da
<b>Annet areal:</b>	17,6 da
<b>Sum:</b>	179,5 da

Eiendom: Gnr. 48 Bnr. 1 KOMMUNE AREMARK  
Adresse: Landbrukseiendom - Berger, 1798 AREMARK

### Beskrivelser

<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen Berger ligger i Aremark kommune, i et område som heter Kvisler. Eiendommen grenser inn til et mindre boligområde.
<b>Eiendom:</b>	Eiendommen ligger ca 8 km fra Aremark sentrum med barnehage, skoler, aldershjem, butikk og kommunens service funksjoner. Eiendommen består av tun med et oppgitt areal på 1,4 da. Jordbruksarealene er oppgitt til 32 da fulldyrketmark hvorav 28,6 da er lettdrevet og 2,4 da er mindre lettdrevet. Skogbruksarealene er oppgitt til totalt 135,4 da hvorav 16,5 da er produktiv skog med høy bonitet og ca 111,8 da er skog med lav bonitet og 7,1 da er uproduktivt skogsareal. Resterende arealer er 10,5 da som består av myr 4,2 da, jorddekket mark 5,2 da og fjell 1,1.
<b>Bebyggelse:</b>	Bygninger på eiendommen består av hovedhus, driftsbygning, tidligere hønseshus/hundepensjonat og jordkjeller, trekt litt vekk fra tunet ligger en betongkjeller uten overbygg og i skogen ligger det en skogshytte.
<b>Produksjon:</b>	Det er ikke utarbeidet jord og skogbruksplan for eiendommen. På jordveien er det pr i dag ingen produksjon men arealene er bortlånt til beite.
<b>Hunde og Katte pensonat.:</b>	Inntektsgrunnlaget på eiendommen frem til 2010 var hunde og katte pensjonat. Driftsbygningens 1 etg og under låvebrua er i dag innredet med bur for dyrehold og luftegård. Gammelt hønseshus har vært innredet med bur for hundepensjonat. I tilknytning til bygningen har det vært utvendig luftegård.

### BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

#### Våningshus

<b>Byggeår:</b>	1946. Fra gammel takst
-----------------	------------------------

#### Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Kjeller		Lagringskjeller
1. etasje	108	Gang m/trapp til 2 etg, kjøkken, 2 stuer, soverom/stue, vindfang, bod
2. etasje		Gang, wc, bad/wc, 3 soverom, alkove, kott
<b>Sum bygning</b>	<b>108</b>	

#### Konstruksjoner og innvendige forhold

<b>Lokalisering</b>	<b>Bygningsdel/beskrivelse</b>
<b>Våningshus</b>	200 Bygning, generelt Se vedlagt boligsalgsrapport.

#### Driftsbygning

<b>Byggeår:</b>	1959. Fra gammel takst
-----------------	------------------------

<b>Eiendom:</b> Gnr. 48 Bnr. 1 KOMMUNE AREMARK <b>Adresse:</b> Landbrukseiendom - Berger, 1798 AREMARK
---

**Arealer og anvendelse**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Kjeller	52	Møkkakjeller
1. etasje	146	Lagerrom, silo, gang, 2 innredetrom for katter.
2. etasje	146	Lagerrom
<b>Sum bygning</b>	<b>344</b>	

**Konstruksjoner og innvendige forhold**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Driftsbygning</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b></p> <p>Driftsbygningen er oppført med grunnmur og støptedekker i plasstøpt betong. 1 etg er oppført i murte blokker som er utvendig og innvendig pusset. Yttervegger i 2 etg er oppført i stolpeverk som er uisolert og utvendig kledd med stående kledning. Dekke i etasjeskille mot 1 etg er utført i tre. Takkonstruksjon er utført med sperrekonstruksjon i tre med åser. Yttertak er tekket med sementbaserte bølge plater (eternitt). Låvebru utført i plasstøpt betong, under lovebru er det innredet rom med bur og luftegårder for hunde hold.</p> <p>Bygningen har sidehengslede kjøreporter i tre. Dører til dyrerom utført med karm og dørbblad i tre. Vinduer med karm og ramme i tre med enkle glass i to lag.</p> <p>Lagerrom er utført og panelt, ved kjøreporter her er det etablert innvendige lemmer som kan fjernes. Dyrerom er innredet for katte og hunde hold.</p> <p><i>Påkostninger:</i></p> <p>Det er etablert mye kjøreporter i 2 etg på låven.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i></p> <p>En bygning i relativt god stand men er i behov av generelt vedlikehold. Utvendigpuss i 1 etg har løsnet slik at muren anbefales pusset på nytt for å bevare konstruksjonen.</p> <p>Mindre hull i taktekket, ingen synlige lekkasjer men anbefales skiftet ut på sikt på grunn av alder og utvendig slitasje.</p> <p>Bæreevne og tykkelse på dekker er ikke kontrollert.</p>

**Hundepensjonat**

<b>Byggeår:</b>	1949. Fra gammel takst
-----------------	------------------------

Eiendom: Gnr. 48 Bnr. 1 KOMMUNE AREMARK  
 Adresse: Landbrukseiendom - Berger, 1798 AREMARK

### Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
I. etasje	172	Delvis innredet til hundepensjonat.
<b>Sum bygning</b>	<b>172</b>	

### Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Hundepensjonat	<p><b>200 Bygning, generelt</b></p> <p>Hoveddelen er oppført med dekke i plasstøpt betong med belegg på gulv. Veggkonstruksjon over grunnmur er bindingsverk med vindsperre og utvendig kledd med stående kledning. Innvendig isolert med sementbaserte treullplater som er platekledd. Takkonstruksjon med sperrer i tre, opplagt på yttervegger og delevegg/bæring i møne, innvendig platekledd.</p> <p>Tilbygg med grunnmur i betong. Tregulv på bjelkelag av tre. Veggkonstruksjon over grunnmur er bindingsverk som er utvendig kledd med stående kledning, noe innvendig panelt. Takkonstruksjon med sperrer i tre opplagt på yttervegger og panelt undertak.</p> <p>Taktekke på hele bygningen er sort korrugert plåt.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i></p> <p>Hoveddelen er innvendig i alminnelig grei stand.</p> <p>Tilbygg anbefales revet på grunn av fukt og råteskader i takk og gulv konstruksjon.</p> <p>Veggkonstruksjon på tilbygg ligger under terreng. Utvendig kledning/overflater er vedlikeholdstrengende.</p> <p>Ikke monterte gjærer/skille er medregnet i bygningens verdi.</p> <p>Teknisk utstyr som lamper og innredning for hunde pensjonat er her demontert og må tilbakeføres.</p>

### Potetkjeller

Byggeår:	1943. Fra gammel takst
----------	------------------------

### Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Kjeller		Gammel potetkjeller.
I. etasje	35	Lagringsrom
<b>Sum bygning</b>	<b>35</b>	

**Eiendom:** Gnr. 48 Bnr. 1 KOMMUNE AREMARK  
**Adresse:** Landbrukseiendom - Berger, 1798 AREMARK

### Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Potetkjeller</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Potetkjeller er oppført med grunnmur og dekke/etasjeskille i plasstøpt betong. Veggkonstruksjon over grunnmur er bindingsverk som er utvendig kledd med stående kledning, noe innvendig panelt/platekledd. Takkonstruksjon med sperrer i tre opplagt på yttervegger og bæring i møne, undertak med strøbord. Yttertak som er tekket med sementbaserte bølge plater (eternitt).</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Bygning i relativt god forfattning men mangler normalt vedlikehold. Bygningen har ingen bruksverdi for dagens drift.</p>

### Grønsakskjeller

<b>Byggeår:</b>	Ikke oppgitt
-----------------	--------------

### Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Kjeller		Lagringskjeller Ikke oppmålt
<b>Sum bygning</b>		

### Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Grønsakskjeller</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Kjeller er oppført med grunnmur og dekker i plasstøpt betong uten overbygg.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Kjeller har ikke vært brukt på flere år og tilstand på konstruksjonene bør sjekkes nærmere ved eventuell bruk. Dersom konstruksjonen har tålt tidens tann kan kjelleren ha et vist potensiale som fundament/kjeller for et nytt overbygg. Bygningen har ingen bruksverdi for dagens drift.</p>

### Skogshytte

<b>Byggeår:</b>	Byggeår er ukjent.
-----------------	--------------------

**Eiendom:** Gnr. 48 Bnr. 1 KOMMUNE AREMARK  
**Adresse:** Landbrukseiendom - Berger, 1798 AREMARK

**Arealer og anvendelse**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
1. etasje	20	Spisestue, kjøkken, soverom
<b>Sum bygning</b>	<b>20</b>	

**Konstruksjoner og innvendige forhold**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Skogshytte	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Hytte som er fundamentert på fjell med fundamenter i betong. Gulvkonstruksjon med isolert bjelkelag med stubbloft mot grunn og heltre gulv. Vegger oppført i maskinlaft. Vinduer med karm og ramme i tre med enkle glass. Sperrekonstruksjon i tre inn og utvendig panelt. Taktekke med sort korrugert plåt.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Hytta er i behov av vedlikehold og det er registrert råteskader i bunnstokk og rekkverk.</p>

**ANDRE VERDIKOMPONENTER**
**Dyrket mark**

<p>Dyrket mark består av 3 teiger med et samlet areal på 32 da. Pr. i dag er det ingen produksjon på arealene, men tidligere produksjon på arealene har vært korn og grønnsaks produksjon. Arealene har de senere år vært bortleid/lånt til beite, det er ikke forevist leieavtale for arealene.</p> <p>Arealene er i følge forrige eier ikke drenert i nyere tid.</p> <p>Verdisetting av jordbruks arealet er skjønsmessig beregnet ut i fra erfaringsmessige priser i markedet.</p>	Kr 240 000
---	------------

**Skog**

<p>Skogbruksarealene er oppgitt til totalt 135,4 da hvorav 16,5 da er produktiv skog med høy bonitet og ca 111,8 da er skog med lav bonitet og 7,1 da er uproduktivt skogsareal. Skogen har vært hardt avvirket og det er i hovedsak yngre skog. Skogsmarka er gjennomgående hard med kun 13 % av dette arealet er produktiv skog med høy bonitet. Skogen består i hovedsak av yngre produksjons skog hvor det etter hvert er et behov for ungsog pleie.</p> <p>Det er ikke utarbeidet skogbruksplan for eiendommen slik at verdisetningen av skogsarealet er skjønsmessig beregnet ut i fra erfaringsmessige priser i markedet.</p>	Kr 150 000
--	------------

**Eiendom:** Gnr. 48 Bnr. 1 KOMMUNE AREMARK  
**Adresse:** Landbrukseiendom - Berger, 1798 AREMARK

### Jakt og fiske

Skogen kan benyttes som jaktområde for grunneier. Verdien av jakten settes til kr 9.- pr.da.	Kr	30 000
---	----	--------

### Gårdstun

I rundskriv M-1/2010, i rundskrivet er det derfor bestemt at prisvurdering av boligen skal ta utgangspunkt i nedskrevet kostnadsverdi, og at det deretter kan gjøres et skjønsmessig påslag for boverdi. Tillegg for bostedsverdi skjønsmessig vurdert for hovedbygning for beliggenhet på Østlandet.	Kr	410 000
---	----	---------

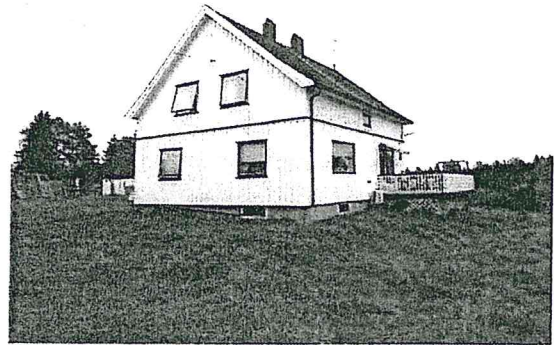
### SAMMENDRAG VERDIKOMPONENTER

<b>Bygg ol.:</b>	Våningshus	Kr	1 150 000
	Driftsbygning	Kr	475 000
	Hundepensjonat	Kr	250 000
	Potetkjeller	Kr	25 000
	Grønsakskjeller	Kr	20 000
	Skogshytte	Kr	50 000
<b>Andre verdikomp.:</b>	Dyrket mark	Kr	240 000
	Skog	Kr	150 000
	Jakt og fiske	Kr	30 000
	Gårdstun	Kr	410 000
<b>Samlet verdi:</b>	Kr	<b>2 800 000</b>	

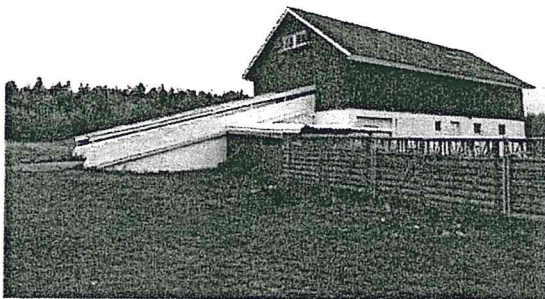
Eiendom: Gnr. 48 Bnr. 1 KOMMUNE AREMARK  
Adresse: Landbrukseiendom - Berger, 1798 AREMARK



Bolighus sett fra gårdsplass. utvendig avløpsrør er i dag fjernet.



Huset sett fra hagen.



Driftsbygning sett fra gårdsplass.



Potetkjeller.



Skogshytte.