



AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

MØTEINNKALLING

Drift- og utviklingsutvalget innkalles til møte på **Rådhuset - kommunestyresalen**

Torsdag 03.12.2015 kl. 19:00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr. Tittel

26/15 **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR MO
HYTTEFELT - GNR 32 BNR 9. NY GRENSE MELLOM TOMT F 22 OG F 6.**

27/15 **SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TO BRYGGER FOR BÅT VED
FRITIDSBOLIG. GNR 13 BNR 3 FNR 13 - LEKSRØD.**

28/15 **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD I LNF FOR OPPFØRING
AV NYTT SERVICEHUS TIL HYTTEFELT AARBU GNR 55 BNR 1 - ÅRBU**

29/15 **1. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR FANGEKASA
MISJONSSENTER**

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

Aremark, 26.11.2015

Harald Sørli
(sign.)

DELEGERTE VEDTAK – DUV 03.12.2015#

- 15/379 06.10.2015 DS 37/15 VPMT//FLI GNR 15/12
Bjørn Andre Tveter
SØKNAD OM OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG GNR 15 BNR 12 MOSVIKEN
- 15/362 19.10.2015 DS 38/15 VPMT//KOB NAVN 5/1
Alf Ulven
KLAGE PÅ VEDTAK - FORDELING AV SKOGFOND ETTER
SKOGSALG/SKOGKJØP
- 13/1521 03.11.2015 DS 39/15 VPMT//FLI GNR 23/143
Tore Sælid
SØKNAD OM ENDRING AV TILTAK . TILBYGG MED CARPORT PÅ
BOLIGHUS. GNR 23 BNR 143- LILLEBY 19.
- 15/416 10.11.2015 DS 40/15 VPMT//FLI GNR 56/1/88
Åse og Olav Risbråthe
TILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITTLIGGENDE UTHUS VED HYTTE.
GNR 56 BNR 1 FNR 201 - AARBU HYTTEFELT.
- 15/449 17.11.2015 DS 41/15 VPMT//FLI GNR 18/17
Halden Rørleggerservice AS
SØKNAD OM TILTAK FOR NY SPILLVANNsledning OG TILKOBLING
TIL KOMMUNAL SPILLVANNsledning. GNR 18 BNR 17 - NORDRE
KIRKENG
- 15/444 20.11.2015 DS 42/15 VPMT//OTE GNR 16/1, 13/4, 17/2
Jan O Fremmegaard
OMDISPONERING AV EIENDOM FRA JORD TIL SKOG - FREMMEGÅRD
16/1, KLOKKESTEN 13/4, KOLLERØD 17/2

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR MO HYTTEFELT
- GNR 32 BNR 9. NY GRENSE MELLOM TOMT F 22 OG F 6.**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/409	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
26/15	Drift- og utviklingsutvalget	03.12.2015

Innstilling:

- Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Mo hyttefelt 2008, for endring av grensen mellom tomt F 6 og F 22 ihht kart datert 19.06.2014.
- Det må foreligge godkjent delingstillatelse av kommunen før oppmålingsforretning utføres ihht matrikkelloven. Søknad om deling/rekvisisjon av oppmåling, må sendes inn.

Vedlegg:

Søknader om dispensasjon datert 08.10.2015 med tilhørende kart.
Reguleringsplan kart for Moe.

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon omfatter endring av grensene for to hyttetomter lengst nord i Mo hyttefelt. Saken fremmes for Drift- og utviklingsutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Det foreligger søknad om dispensasjon datert 08.10.2015 for å fravike reguleringsplan Mo hyttefelt. Advokat Trond Lexerød AS søker om endret tomtedeling for tomtene F 6 og F 22. For bedre arrondering og utnyttelse av ovennevnte tomter, er det ønskelig at grensen mellom tomtene endres som angitt. Tomtene blir tilnærmet like store og med best mulig hytteplassering på hver tomt, samt mulig felles avkjørsel. Eksisterende festnr 6 bekrefte fjernet.

Fritidseiendommen omfattes av reguleringsplan for Moe hyttefelt, vedtatt av kommunestyret 12.06.2008, sist revidert 16.09.2010. Tomtene F 6 og F 22 ligger i et område som er avsatt for fritidsbebyggelse (orange farge i plankartet), og er de to lengst nord i feltet og øst for fellesveien.

Vest for tomt F 22 er det regulert parkeringsplass.

Fellesbestemmelsene sier bla. at tomtedelingen som er vist på plankartet er veiledende. Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpassing til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring. Den anses kun å berøre lokale forhold, ingen formåls grenser endres, kun grensen mellom to tomter.

Fradeling er søknadspliktig ihht plan- og bygningsloven § 20-1 m, og § 26-1 som sier at eiendom ikke må deles på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan. Delingen må ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse pga sin størrelse, form el. plassering.

Det er ikke sendt nabovarsel og det anses ikke å være noen andre enn de eiendommene som hjemmelshaver til 32/9 er eier av, som berøres av tomteendringen.

Når det foreligger gyldig dispensasjon, uten klager etter 3 ukers klagefrist, kan det sendes inn og behandles søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning.

Oppmålingsforretning og delingen må utføres i henhold til matrikkelloven.

Vurdering:

Regulert grense vises på plankartet diagonalt og lite i samsvar med grensene til de andre hyttetomtene. Det er vanskelig å se noen fordeler ved tomtedelingen i reguleringsplan. En endring av grense fører til at ny bebyggelse kan plasseres på linje eller i flukt med adkomstveien. Mulighet om avkjørsel for tomt F 6 direkte til parkeringsplassen anses ikke å være nødvendig i dette tilfelle.

En dispensasjon i dette tilfelle anses ha liten betydning og kun en justering av grensene, noe som også reguleringsbestemmelsene åpner for.

Ved framtidig endring av plankartet kan dispensasjonen tas med og tomtedeling endres ihht denne.

ADVOKAT TROND LEXERØD AS

Aremark kommune
Virksomhet plan miljø og teknikk
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
09 OKT 2015	
Ark.kode P	32/9
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/409	Dok.nr. 1
Kopi	

Oscarsgt. 11, 1776 Halden
Postboks 624, 1754 Halden
Mobiltelefon: 908 66 331
Telefax: 69 18 30 94

Attn: Saksbehandler Berit Skibenes

Halden, 08.10.15

Moe hyttefelt gnr. 32 bnr. 9 – Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende tomtene angitt med F6 og F22 i reguleringsplanen – Ny grense mellom tomtene.

Undertegnede representerer Tore Aksel Voldberg.

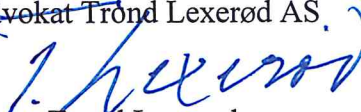
Jeg viser til konferanse med teknisk sjef Johansson og oppmålingssjef Ruud og etterfølgende konferanse med saksbehandler Berit Skibenes.

Vedlagt følger reguleringsplankartet.

For bedre arrondering og utnyttelse av ovennevnte tomter er det ønskelig at grensen mellom tomtene endres slik som angitt med rødt. Jeg viser til samtale med landmåler Ruud om at grensen mellom tomtene blir nærmere fastsatt under oppmålingen, slik at tomtene blir tilnærmet like store og med best mulig hytteplassering på hver tomt, samt mulig felles avkjørsel.

Vedrørende feste nr. 6 er festeforholdet opphørt og festekontrakten avlyst av grunnboken. Jeg vedlegger eget brev om at dette festenr. slettes av matrikkelen og grunnboken.

Med hilsen

Advokat Trond Lexerød AS

Trond Lexerød



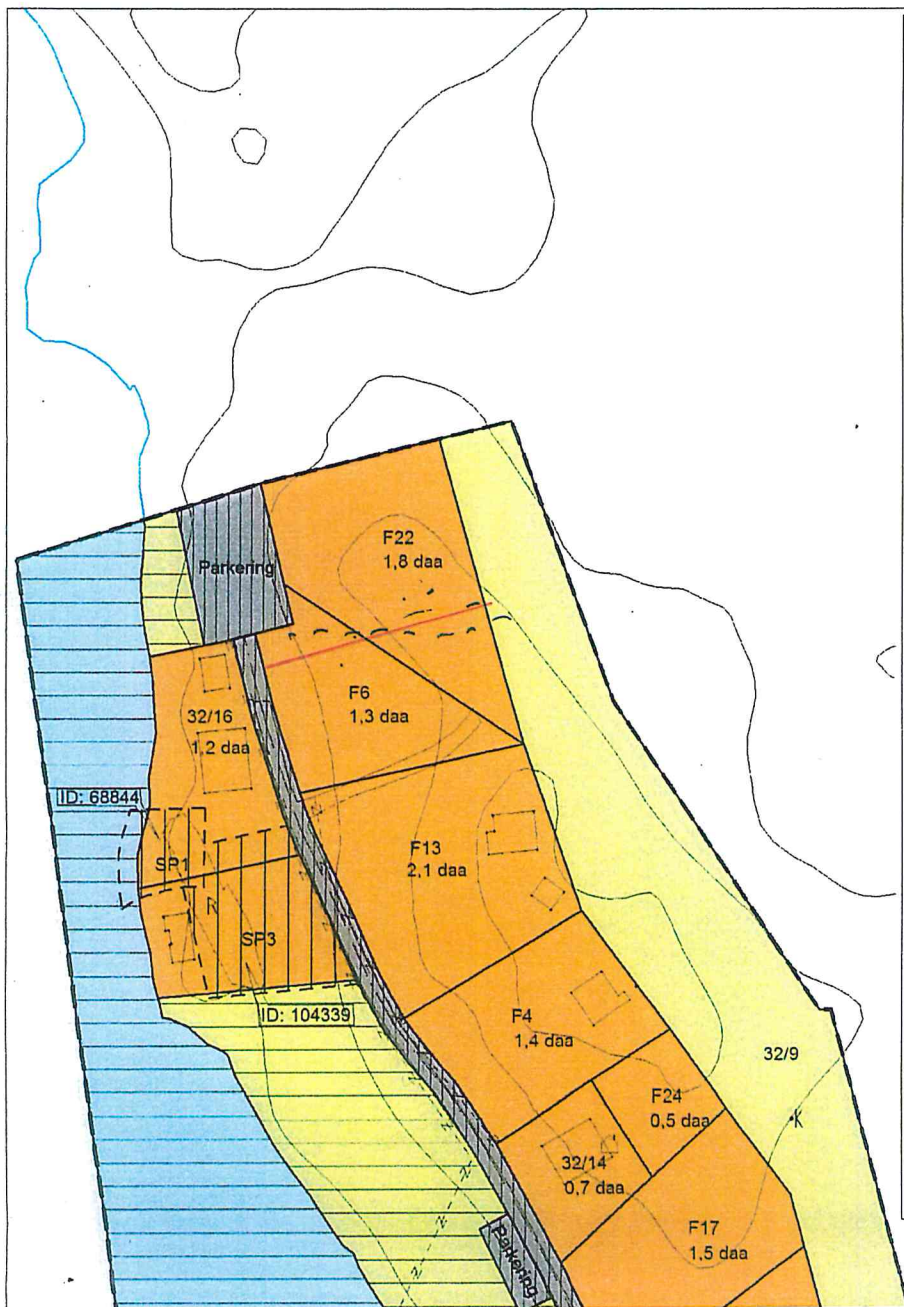
Moe hyttefelt m/reg.plan

19.06.2014

Målestokk 1:1200

Aremark kommune






TEGNFORKLARING

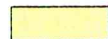
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

FORMÅLSOMRÅDER


BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. LEDD NR 1)

 Område for fritidsbebyggelse

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL §25, 1. LEDD NR. 2)


 Område for jord- og skogbruk

SPECIALOMRÅDER (PBL. §25, 1. LEDD NR. 6)


 Privat veg / parkering

 Friluftsområde på land

 Friluftsområde i sjø og vassdrag


 Privat småbåtanlegg (sjø)

 Klimaveronsone

 Bevaring av anlegg (gravrøys)

LINJE- OG PUNKTSYMBOL

 Planens begrensnng


 Formålsgrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Regulert senterlinje

 Bevaringsområdegrense

KARTGRUNNLAG

 Kulturminne

PLANEN UTARBEIDET AV:

Plandata er digitalisert, redigert og grafisk utformet av Prevista, Per Egge og Silje S. Friberg.

Revidert 06.09.2010 av Aremark kommune



Kartgrunnlag: FKB-data pr. januar 2010

Ekvidistanse 1 meter

Kartmålestokk 1:1500



REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR MOE, AREMARK

AREMARK
KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PBL.

Kommunestyrets vedtak:

3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fratil

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fratil

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV:

Silje S. Friberg, Prevista

SAKS-NR.	DATO	SIGN.
36/08	12.06.08	
	14.09.06	
PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TO BRYGGER FOR BÅT VED
FRITIDSBOLIG. GNR 13 BNR 3 FNR 13 - LEKSRØD.**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/357	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
27/15	Drift- og utviklingsutvalget	03.12.2015

Innstilling:

- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kolløya-Denes 2002, for to brygger for båt på gnr 13 bnr 3 fnr 13 Leksrød/Bryggerhusneset, avslås.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for to brygger 01.10.2015. Oversiktskart.
Høringsuttalelse fra Miljøvernavdelingen 07.10.2015.
Reguleringsplan med bestemmelser Kolløya-Denes.
Kommunens bilder av bryggene.

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon for å ha to brygger ved fritidsbolig beliggende i regulert område ved Store Le, fremmes for Drift og utviklingsutvalget med forslag om at det gis ikke dispensasjon, dette ihht uttalelsen til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold.

Saksopplysninger:

Søknad om dispensasjon omfatter tillatelse for to eksisterende brygger ved fritidsbolig på Bryggerhus-neset. Eiendommen befinner seg nord på Lexerød på ett nes nord mot Kolløya.

Det er nylig gitt ferdigattest for tilbygg av fritidsbolig, dette etter dispensasjon for en mindre overskridelse av tillatt bruksareal. Ved behandlingen av dette konstaterte kommunen at det i tillegg til ei flytebrygge mot øst, også var en landfast brygge eller treplattung mot vest. Ved lavvann er denne beliggende høyt over vannet.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Kolløya-Denes 2002. Hyttetomten er regulert til fritids-bebyggelse. Bestemmelsene sier at innenfor hver enkelt tomt kan det oppføres fritidsbolig i en etasje og uthus på til sammen største tillatte samlede bruksareal på 95 m²,

hvorav uthuset kan være på inntil 15 m². Som hovedregel vil kun en bygning på tomta tillates. Uthus bør bygges i tilknytning til hytta. Anneks/gjestehytte tillates ikke.

Til hver enkelt hytte kan det bygges en brygge ved hytta på tomta, eller som vist på planen. Det stilles samme material- og fargekrav som til hytten. Bryggen skal plasseres og ha størrelse tilpasset landskapet og sitt formål.

Det skal være enkle, lette konstruksjoner som oppføres med minst mulig terrenginngrep og dekke adkomst med vanlig fritidsbåt.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan for Kolløya-Denes fra 2002.

Planbeskrivelsen sier bla. at for de nye hyttene er det en bryggeplass og at bryggeplasseringen er valgt med omhu. Plankartet viser markert brygge mot vest der flytebrygge med utriggere befinner seg.

Arkama arkitekter sier i sin dispensasjonssøknad datert 01.10.2015 at dagens situasjon er at opprinnelige brygge (øst) etter hvert har vist seg uhensiktsmessig fordi det er grunt der den ligger. På bakgrunn av dette ble det etablert en ny flytebrygge mot vest. Ved svært høy vannstand er det likevel problematisk å benytte denne flytebrygga, og i de tilfellene kan man ty til den gamle brygga mot øst.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om å ha kun en brygge. Begrunnelse for at dispensasjon kan gis er at fordelene er større en ulempene. Den gamle brygga er ikke i bruk til vanlig og den er lite synlig fra vannet, og ikke til sjenanse for andre som ferdes i området. En ny brygge som evt skulle erstatte de to eksisterende, vil måtte bygges på en annen måte enn disse for å håndtere ulik vannstand og bli mer dominerende. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at eksisterende brygger er fra hhv 1973 og 1995, før plan med bestemmelser ble utarbeidet.

Det er sendt nabovarsel til grunneier og det foreligger samtykke til tiltaket 08.11.2015.

Søknad om dispensasjon er sendt på høring 6 oktober 2015.

Fylkesmannen i Østfold Miljøvern avdelingen sier i sin uttalelse datert 07.10.2015 ref 2015/6718, at de fraråder at det innvilges dispensasjon. Deres vurderinger er bla at dersom forholdene ikke er spesielle ved omsøkte tomt, bør brygger være ihht reguleringsplan. En dispensasjon kan gi en uheldig presedens overfor andre hytteeiere som ønsker flere bryggeløsninger. De er ikke kjent med bunnforholdene på stedet og det er vanskelig å vurdere nødvendigheten for to brygger.

Det er vanlig klageadgang på kommunens vedtak for alle parter. Ved endelig vedtak som ikke gir dispensasjon, må østre brygge/treplattung påregnes å måtte fjernes i løpet noen måneder. Kommunen vil følge opp dette. Eksisterende flytebrygge mot vest kan beholdes i det omfanget den har ved behandlingen, den er ihht reguleringsplan. Vedlikehold er unntatt søknad, utvidelser eller endringer av brygger er søknadspliktige tiltak.

Vurdering:

Plankartet til reguleringsplan viser byggeområde for fritidsbebyggelse på land der bryggene befinner seg. Brygga mot vest er vist på plankartet. Dispensasjonen anses dermed ikke å være fra det generelle byggeforbudet i 100 m sonen. Ved lavvann vil den østre brygga/tre-platting befinne seg nesten inne på land og trolig mer benyttes som utegulv enn som brygge.

Det er ikke klart for kommunen hva som befant seg der fra før, der hvor den nye brygga i øst nylig er oppført.

Brygge/tregulv i øst kan være klarert som ett utegulv på land, lavere enn 0,5 m ved høvvann. Det foreligger ingen tillatelse for noen brygger i kommunens arkiver. Nye brygger er søknadspliktig tiltak, og begge bryggene kan dermed vurderes å være ulovlige. Flytebrygga i vest er ihht plan.

To brygger kan føre til øket utbygging i strandområder og i vann. Det må derfor kun være i særlige tilfeller at dette kan tillates. Den landfaste bryggen mot øst er i ett vannområde som er dypt, og denne brygga kan være egnet for større båter. Det er imidlertid vanskelig å se at ei flytebrygge ikke kan flyttes så den tilpasses vannivå og dybde for større båter.

Det er ikke avdekket at det er andre hytter i området som har to brygger.

Dispensasjonssøknaden oppgir at brygge er lite synlig fra sjøen, noe som uansett ikke er riktig.

Området er godkjent som byggeområde i reguleringsplan og synlig bebyggelse fra vannet må aksepteres. To brygger gir imidlertid mer utbygging i vann og strandsonen noe som fører til større påvirkning enn det reguleringsplanen åpner for.

Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19 sier blant annet det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunen bør ikke dispensere hvis når en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Miljøvernavdelingen uttalelse legges til grunn for forslag til vedtak, og presedensvirkningen ved at flere søker om to brygger, noe som kan føre til øket utbygging i vann og strandsonene. Ei brygge for båt pr fritidsbolig må være tilstrekkelig også for denne eiendommen.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon for to brygger på fritidseiendommen gnr 13 bnr 3 fnr 13 godkjennes ikke. Forutsetningene i plan og bygningslovens § 19 foreligger ikke i dette tilfelle.



Aremark kommune
Rådhuset
1798 Aremark

Mysen 01.10.2015

HYTTE LØKEN / RESEN-FELLIE GNR/BNR/SNR 13/3/13 –TILBYGG Deres ref 15/357-1


På vegne av tiltakshaver oversendes hermed søknad om dispensasjon fra bestemmelser til Reguleringsplanen Kolløya-Denes :

§ 2.9 Til hver enkelt hytte kan det bygges en brygge ved hytta eller som vist på planen.

Dagens situasjon er slik at opprinnelig brygge (øst) etter hvert har vist seg uhensiktsmessig fordi det er grunt der den ligger. På bakgrunn av dette ble det etablert en ny flytebrygge mot vest. Ved svært høy vannstand er det likevel problematisk å benytte denne flytebrygga, og i de tilfellene kan man ty til den gamle brygga mot øst.

Vi søker derfor dispensasjon fra kravet om å ha kun en brygge. Begrunnelsen for at dispensasjon kan gis, er at fordelene er større enn ulempene. Den gamle brygga er ikke i bruk til vanlig og den er lite synlig fra vannet og ikke til sjenanse for andre som ferdes i området. En ny brygge, som evt skulle erstatte de to eksisterende, vil måtte bygges på en annen måte enn disse for å håndtere ulik vannstand og bli mer dominerende. (For ordens skyld gjør man oppmerksom på at eksisterende brygger er fra hhv 1973 og 1995 før plan med bestemmelser ble utarbeidet).

Med vennlig hilsen


Asbjørn Løvholen





Feil i kartene kan forekomme.

© Kartverket



Aremark kommune
Att. Finn Lindblad
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
12 OKT 2015	
Ark.kode P	13/3/13
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/357	Dok.nr. 5
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 15/357

Vår ref.: 2015/6718 421.3 OMA

Vår dato: 07.10.2015

Aremark kommune - Gbnr 13/3 fnr 13 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 06.10.2015 vedrørende søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen Kolløya- Degnes for å ha to brygger på eiendommen. Bestemmelsene i reguleringsplanen sier i punkt 9 at til hver enkelt hytte kan det bygges en brygge ved hytte eller på tomt som vist på plan.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at den gamle brygga ikke er i bruk til vanlig og den er lite synlig fra vannet. Den er heller ikke til sjenanse for andre som ferdes i området. En ny brygge som eventuelt vil erstatte de to eksisterende vil måtte bygges på en annen måte enn disse for å håndtere ulik vannstand og bli mer dominerende.

Vurdering

Vi vil berømme kommunen for å ta tak i ulovlige byggetiltak i strandsonen.

Det skal tas særlige hensyn til blant annet naturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100m-beltet langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Eiendommen ligger innenfor et område som er definert som Østfoldlandskap av regional betydning, jf. vår rapport nr 1 fra 1993. Dette området beskrives i rapporten som de mest intakte og variert delene av strandsonen av Store Le på norsk side. Av verdier i området nevnes i rapporten landskapsbilde, friluftsliv og fugleliv. Av trusler nevnes inngrep i strandsonen.

Store Le innehar naturområder av stor allmenn verdi og vi ser det derfor som viktig at planene i dette området følges opp og at kommunen fører en streng dispensasjonspraksis.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.



Fylkesmannens miljøvernnavdeling er ikke kjent med bunnforholdene ved omsøkte hytte, og det er dermed vanskelig å vurdere om det er nødvendig med to brygger for å sikre tilgang til hytta. Ut i fra flybilder fra området ser det imidlertid ut som at det kun er en brygge ved de øvrige hyttene i området, uten at noen av disse ligger vesentlig dominerende i landskapsbildet.

Dersom forholdene ikke er helt spesielle ved omsøkte tomt, slik at de kan begrunne behovet for to bryggeløsninger, mener vi at antall brygger bør være i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen. En eventuell dispensasjon kan ellers medføre en uheldig presedens ovenfor andre hytteeiere som ønsker flere bryggeløsninger på tomta.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling er i utgangspunktet skeptiske til private enkeltbrygger ettersom disse medfører en unødig nedbygging og privatisering av strandsonen, som igjen kan bidra til å redusere allmennhetens muligheter til et sjønært friluftsliv. Slike enkeltinngrep påvirker også landskapet i Store Le.

Konklusjon

Fylkesmannens miljøvernnavdeling vil med bakgrunn i vår vurdering fraråde at det innvilges dispensasjon i saken.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver



Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg

Aremark post

Fra: Sigrid Mannsåker Gundersen <sigridmg@ostfoldfk.no>
Sendt: 2. november 2015 10:44
Til: Aremark post
Emne: Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 13 bnr. 3 - Leksrød - brygge - treplattung for båt

Deres ref: 15/357-3
Vår ref: 2015/16789 - 3
Dato: 02.11.2015

Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 13 bnr. 3 - Leksrød - brygge - treplattung for båt

Vi viser til deres brev datert 06.10.2015. Saken gjelder søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, slik at det blir gitt tillatelse til å ha to brygger i stedet for en. Begge bryggene er allerede bygget, uten søknad.

Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune mener det er uheldig at det er gjennomført tiltak som ikke er i tråd med gjeldende plan, uten søknad. I dette tilfellet er det ikke kjent noen automatisk fredete kulturminner som kan ha blitt berørt av tiltaket. Vi har dermed ingen merknader til dette spesifikke tiltaket.

Med vennlig hilsen

Sigrid Mannsåker Gundersen
Arkeolog/konservator
Østfold fylkeskommune
Tlf: 69 11 75 81 evt 48 11 65 90
Postadresse: postboks 220, 1702 Sarpsborg

AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Saksbeh. <i>FLI</i>
02 NOV 2015	
Ark.kode P	<i>13/3 13</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>15/357</i>	Dok.nr. <i>6</i>
Kopi	

REGULERINGSBESTEMMELSER
til
REGULERINGSPLAN
for foretting av hytter innenfor eksisterende hyttefelt,
som godkjent i hytteplan av 28.06.1968
KOLLØYA-DENES
Del av Lexerød gård,
Aremark kommune

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1
Generelt

Området reguleres til:

- Byggeområde; Fritidsboliger, eksisterende og nye
- Landbruksområde; Skogbruk
- Spesialområde: Privat vei
- Spesialområde: Friluftsområde på land
- Spesialområde: Friluftsområde i vassdrag
- Spesialområde: Privat småbåtanlegg (land)
- Spesialområde: Privat småbåtanlegg (sjø)

§ 2
Byggeområde for fritidsbebyggelse

1. Innenfor hver enkelt tomt kan det oppføres fritidsbolig i en etasje og uthus på til sammen største tillatte samlede bruksareal på 95 m², hvorav uthuset kan være på inntil 15 m².
2. Som hovedregel vil kun en bygning på tomten tillates. Uthus bør bygges i tilknytning til hytta. Anneks/gjestehytte tillates ikke.
3. Hytta må plasseres slik at den ligger naturlig i terrenget, uten høye sokler, uten skjemmende sprengningsarbeider. Tomten må utformes som naturtomt uten større støpe- eller sprengningsarbeider.
4. Tak skal fortrinnsvis bygges som saltak med en takvinkel på mellom 15-30 grader. Taksammenskjæringer og knekk i takflaten bør unngås.
5. Bebyggelsen skal ha en fargesetting med jordfarger som gir den en diskret og tilbaketrukket karakter i landskapet. Det er mørkebrun-, grå- eller grøntoner. På taket skal det også være jordfarger som for eksempel torv, skifergrå eller brun takpapp eller brun eller mørk grå takstein.

6. Det må ikke foretas terreng-/vegetasjonsbehandling som forandrer områdets utmarks karakter.
7. Trær og busker skal i størst mulig utstrekning tas vare på. Området rundt fritidseiendommene skal holdes ryddig og rent for avfall, materialrester m.v.
8. Inngjerding av fritidstomt er ikke tillatt.
9. Til hver enkelt hytte kan det bygges en brygge ved hytta på tomte eller som vist på planen. Det stilles samme material- og fargekrav til bryggen som til hytten. Bryggen skal plasseres og ha størrelse tilpasset landskapet og sitt formål. Dette skal være enkle, letter konstruksjoner som oppføres med minst mulig terrenginngrep og dekke adkomst med en vanlig fritidsbåt.
10. Vedrørende hytte på Bryggerhusneset skal eksisterende skogshusvær rives i forbindelse med oppføring av ny hytte.

§ 3

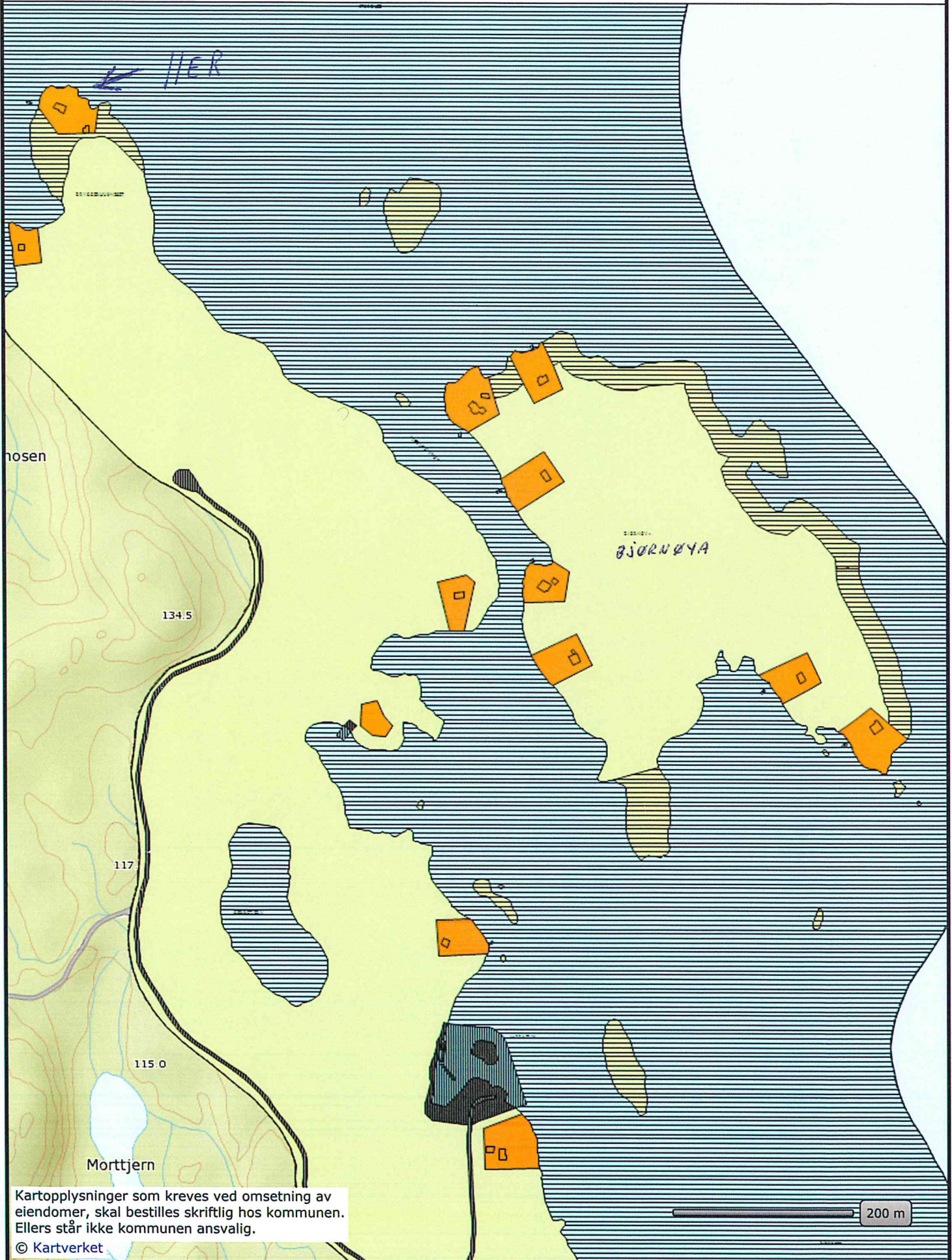
Spesialområde; Friluftsområde på land

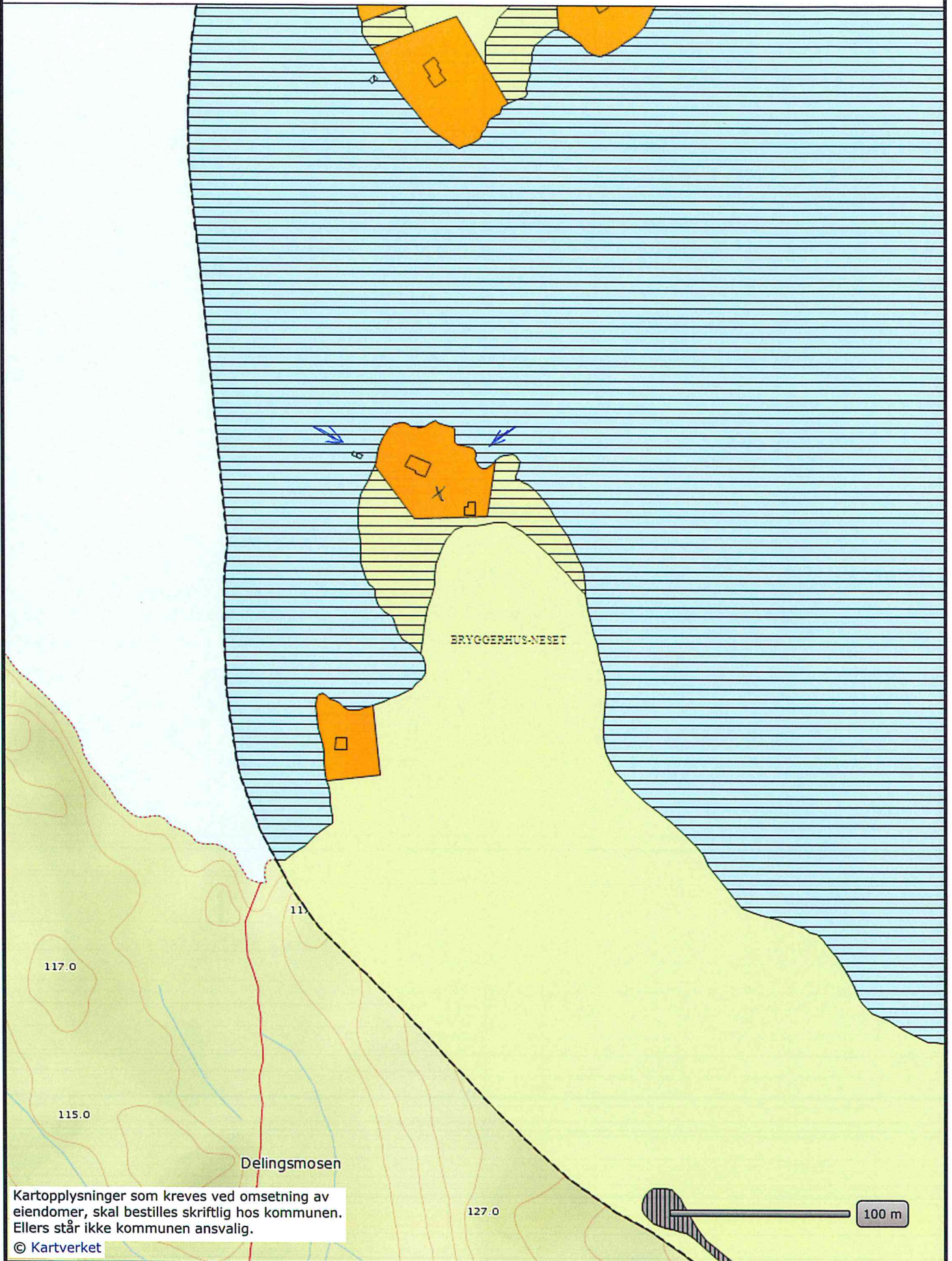
På områder regulert til friluftsområder kan det kun foretas med lukkede hogster. Hogst i friluftsområdene skal godkjennes av kommunen. Det er ikke tillatt med faste innretninger i tilknytning til hyttene for denne arealkategorien.

§ 4

Småbåtanlegg i Mørkevik

Det private småbåtanlegget i Mørkevik skal dekke hyttene og gården Lexerød med tilhørende plasser sine behov for båtplasser, parkeringsplasser og båtutsetting.





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







SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD I LNF FOR OPPFØRING AV NYTT SERVICEHUS TIL HYTTEFELT AARBU GNR 55 BNR 1 - ÅRBU

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/493	//

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
28/15	Drift- og utviklingsutvalget	03.12.2015

Innstilling:

- Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i LNF sone for oppføring av nytt servicehus på 49 m² til Aarbu hyttefelt.
- Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett
- Nybygget må ha en materialbruk og farge som harmonerer med kulturlandskap, naturgitte forhold, og tradisjonell bebyggelse i området.
- Nybygget kan oppføres under forutsetning av at det ihht Sak 15 er unntatt søknad.

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad med vedlegg.

Saksopplysninger:

Eiendom: Aarbu, gnr 55 bnr 1.
Tiltakshaver: Aarbu Va ved Trond Valter Edvardsen.

Søknad om dispensasjon mottatt 24.11.2015 fra Aarbu VA omfatter nytt servicehus i LNF (landbruk-, natur- og friluft) område. Nytt servicehus på 49 m² ønskes oppført var adkomstveien til Aarbu hyttefelt ved automatbom og bmx bane.
Nybygget oppføres i forbindelse med fremføring av trykkavløpsledning og vannledning til hyttefeltet.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er LNF sone.

Dispensasjonssøknad:

Aarbu Va ved Trond Valter Edvardsen sier i dispensasjonssøknaden at bygget er for fremtidig VA-nett. Dette gir en høyere standard for hyttene, det blir trykkforsterking av vannforsyning og legging av avløpsledninger til kommunale ledninger.

Legging av kommunalt vann og avløpsledninger til hyttefeltet er behandlet i en tidligere sak, og er bakgrunn for denne dispensasjonssøknaden.

Byggets størrelse er basert på pumpelager, servicerom for personel ifm periodisk service, pumperom for trykkforsterker, og lagerrom for velforeningsmaterial og verktøy.

Bygget er planlagt plassert mellom hyttefelt og område med spredt boligbygging og BMX bane.

Det foreligger skriftlig avtale med grunneier som blir tinglyst. Det er ikke nødvendig med nabovarsel. Tiltaket en del av vann og avløpsanlegget for hele hytteområdet.

Bygningen får brune vegger og svart tak i stålplater,

Nytt pumpe- og service hus er 7 m x 7 m, dvs 49 m² (BYA) og har ett bruksareal (BRA) på 46 m². Nybygget plasseres sør for veien ved automatport/grind til hyttefeltet.

Nybygget har rom for rørtilkoblinger, ventiler, stoppekraner m.m, og lagerrom for Aarbu VA. I tillegg er seg servicerom for servicepersonell og evt hytter som ikke har innlagt vann.

Tiltaket er en del av vann- og avløpsforsyning og søknaden fremmes derfor direkte for Drifts- og utviklingsutvalget uten høringsuttalelser. Tiltaket berører mest lokale interesser. Vedtaket oversendes Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen, som har klagefrist på 3 uker.

Bygninger som ikke er beboelse, ikke har våtrom og som for øvrig er innenfor SAK 15 saksbehandlingsforskrift med veiledning, kan etter gyldig dispensasjon oppføres uten søknad og tillatelse fra kommunen. Ved våtrom blir slike bygg søknadspliktige.

Vurdering:

Området der nybygget oppføres har få allmenne interesser og kommunen kan ikke se at tiltaket gir noen vesentlige ulemper. Det befinner seg i LNF-område i kommuneplan, nær inntil område med adgang til spredt boligbygging, og Aarbu hyttefelt. Det er lite synlig i landskapet og fra hyttefeltet, og det er ikke vann/sjøområder i nærheten.

Formålet med bygningen til VA forsyning og kombinert servicehus med toalett og dusj/vask, anses å være en klar fordel for å gi dispensasjon. Størrelsen på bygget er nødvendig for å gi plass til både va-anlegg/lager og sanitærrrom.

Fremføring av vann- og avløpsledninger til Aarbu hyttefelt fører til sikkerhet mot forurensende utslipp og sikrer rent vann og miljø.

Konklusjon:

Det kan gis dispensasjon fra LNF formålet for omsøkte servicebygg til Aarbu VA.

Aremark post

Fra: Per-Erik Eriksen <per.erik.eriksen@gmail.com>
Sendt: 24. november 2015 11:38
Til: Aremark post
Emne: Dispensasjonsøknad

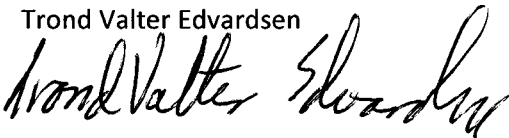
Avsender: Aarbu VA v/ Trond Valter Edvardsen

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF vedrørende nytt servicehus til hyttefelt Aarbu.

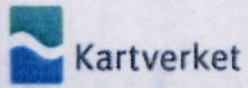
Årsaken til bygget:

- For fremtidig VA-nett
- Bedre standard for hyttene trykkforsterkning av vannforsyning sammen med legging av avløpsledninger til kommunale ledninger.
- Bygget størrelse er basert på pumpelager, servicerom for personell ifm. periodisk service, pumperom for trykkforsterker og lagerrom for velforeningsmateriell og verktøy.
- Bygget er planlagt plassert mellom hyttefelt og område med spredt boligbygg ved BMX bane.
- Det foreligger skriftlig avtale med grunneier som blir tinglyst. Det er ikke nødvendig med nabovarsel.
- Er en del av vann og avløp anlegg for hele hytteområdet.
- Fargene blir brune vegger og svarte vegger i stålplater.

Mvh.
Aarbu VA
Trond Valter Edvardsen



AREMARK KOMMUNE	
Etat <i>VPMT</i>	Saksbe <i>FLI</i>
24 NOV 2015	
Ark.kode P	<i>55/1</i>
Ark.kode S	
Sak.nr. <i>15/493</i>	Dok.nr. <i>1</i>
Kopi	



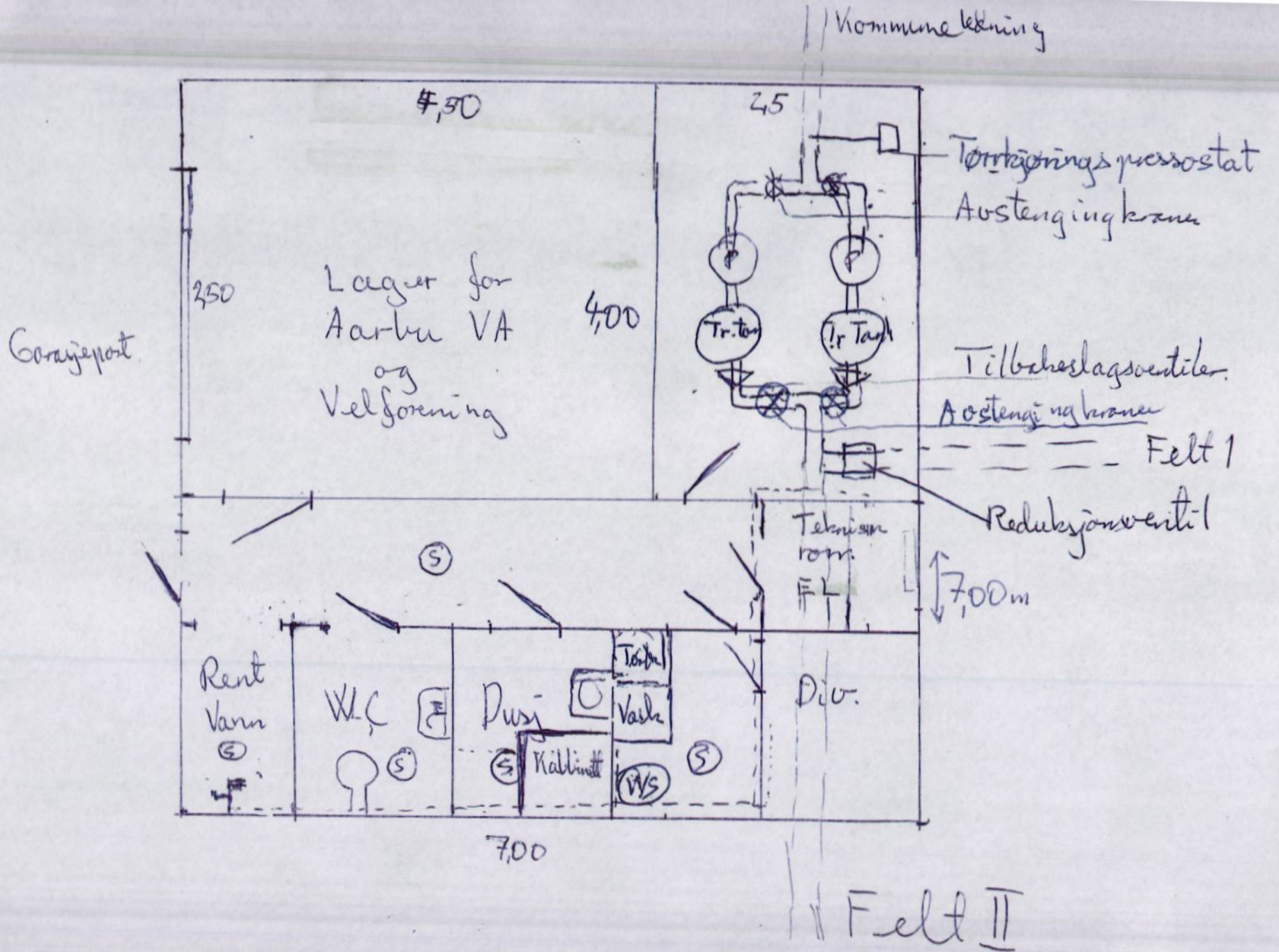
Se eiendom

informasjon fra matrikel og grunnboken

19/11 2015



Orgnr 915060 889



1. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR FANGEKASA MISJONSSENTER

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	15/197	/L12/

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: EKR

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
29/15	Drift- og utviklingsutvalget	03.12.2015

Innstilling:

Drift- og utviklingsutvalget ser positivt på forslaget til detaljregulering for Fangekasa misjonssenter. Hovedintensjonene i planforslaget støttes.

Forslag til detaljregulering for Fangekasa misjonssenter, datert 22.10.15 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Plankart for Detaljregulering for Fangekasa misjonssenter, datert 22.10.15
2. Planbeskrivelse for Fangekasa misjonssenter, datert 22.10.15
3. Reguleringsbestemmelser for Fangekasa misjonssenter, datert 22.10.15
4. Gjennomgang av uttalelser til varsling av Detaljregulering Fangekasa misjonssenter, datert 24.06.15
5. Kopi av innkomne uttalelser

Saksopplysninger:

Saken gjelder førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan og bestemmelser for Fangekasa misjonssenter. Denne detaljreguleringen vil helt erstatte gjeldende reguleringsplan for Fangekasa, egengodkjent 16.06.05.

Detaljreguleringsplanen er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS på vegne av Norsk Luthersk Misjonssamband.

Bakgrunnen for omreguleringen er at kommunen har bedt om en revisjon av planen etter at parkeringsplassen ble lagt utenfor regulert område.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort og annonsert 05.05.15 i Halden Arbeiderblad og på Aremark kommunes hjemmeside.

Det kom inn seks innspill. Kopi av disse følger vedlagt, det samme med sammendrag og kommentarer til uttalelsene. I dette notatet er det beskrevet hvordan uttalelsene er innarbeidet i planarbeidet.

Formålet med planarbeidet har vært å oppdatere gjeldende regulering, og tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonssenteret, herunder også bedring og styrking av parkeringsforholdene.

Vurdering:

De fleste vurderinger er gitt i kommentarene til de innkomne uttalelsene.

Kommunen er positiv til planforslaget til detaljregulering av Fangekasa misjonscenter. En omregulering kan legge til rette for en utvikling av området som best mulig tilpasser seg helse, miljø, sikkerhet og samfunn. Samtidig får man en oppdatert, juridisk bindende reguleringsplan hvor eksisterende bygg og tiltak ligger inne, slik som for eksempel parkeringsplassen. Dette letter videre saksbehandling, samt hjelper til å gi en god forutsigbarhet i hvordan området vil utvikle seg videre de neste årene.

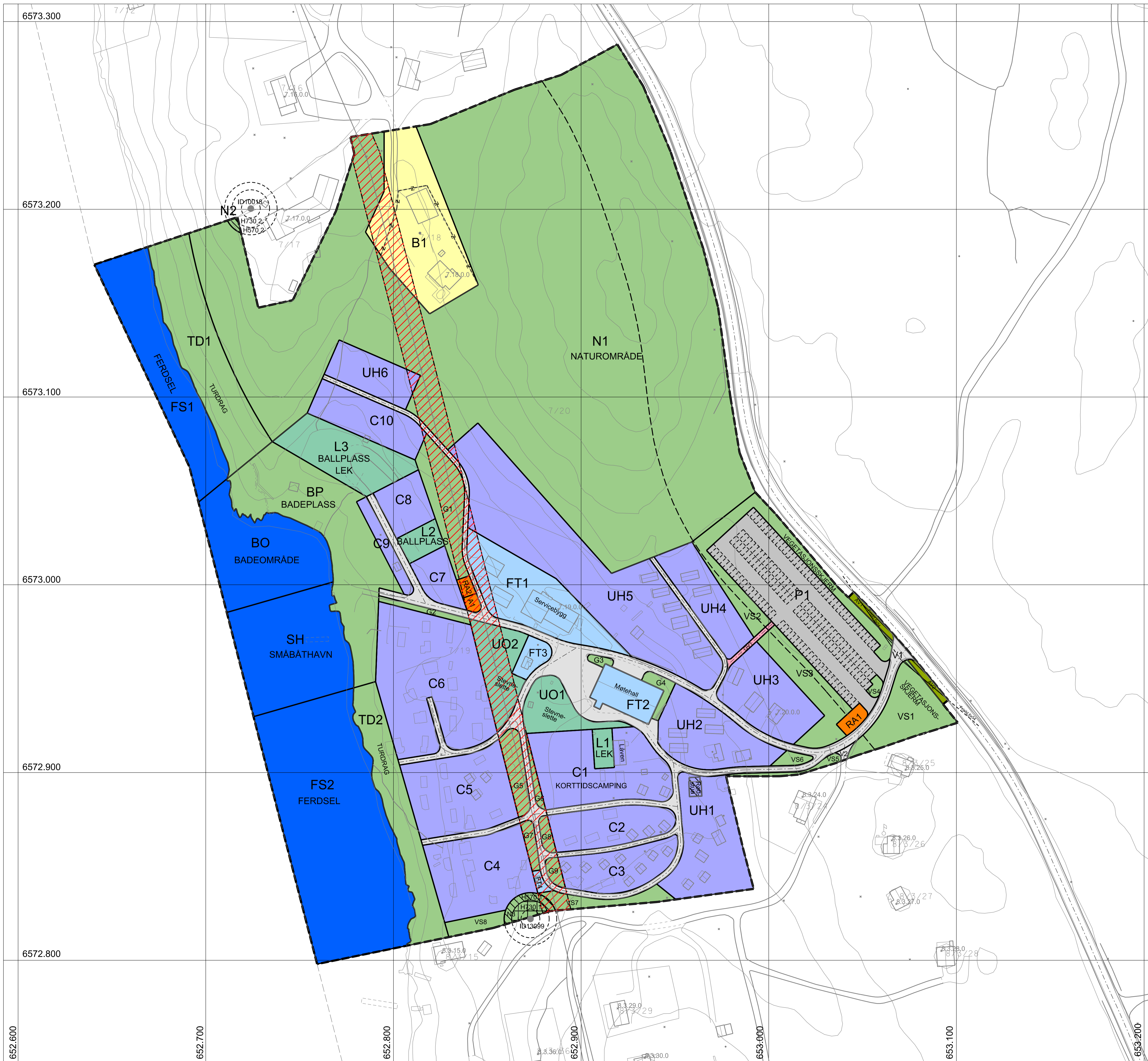
I de innkomne uttalelsene legges det særlig vekt på eksponering mot sjøen, og privatisering av strandlinjen. På Fangekasa har det i mange år vært en populær og mye brukt leirplass, og en omregulering vil derfor ikke føre at det tas hull på urørt natur. Det er positivt å tilrettelegge for en stor plass med yrende badeliv, friluftsliv, og muligheter for båt plass gjennom regulering.

Slik står det i notatet/kommentarene til uttalelsene;

Tilrettelegging for rekreasjon, fritidsaktiviteter og friluftsliv må avveies mot ønsket om lite/ingen inngrep.

Konklusjon:

På bakgrunn av disse vurderinger foreslås det at detaljregulering for Fangekasa misjonscenter, datert 22.10.15 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5.1

- B1 Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse (Rp1111)
- FT1-4 Fritid/ Turistformål (Rp1170)
- UH1-6 Utleiehytter (Rp1171)
- C1-10 Campingplass (Rp1173)
- A1 Avløpsanlegg (Rp1542)
- RA1-2 Renovasjonsanlegg (Rp1550)
- UO1-2 Uteopphold (Rp1600)
- L1-3 Lekeplass (Rp1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2

- V1-2 Kjøreveg (Rp2011)
- GV1 Gangveg (Rp2016)
- AV1-2 Annen veggrunn - grenntereal (Rp2019)
- P1 Parkering (Rp2080)

3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5.3

- G1-9 Grønnstruktur (Rp3001)
- N1-3 Naturområde (Rp3020)
- TD1-2 Tundrag (Rp3030)
- BP Badeplass (Rp3040)
- VS1-8 Vegetasjonsskjerm (Rp3060)

6. BRUK AV VASSDRAG PBL § 12-5.6

- FS1-2 Ferdsel i sjø (Rp6100)
- SH Småbåthavn (Rp6230)
- BO Badeområde (Rp6770)

LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning
- Grense mellom reguleringsformål
- Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)
- Faregrense (1205)
- Bygg, kulturminne som skal bevares (1210)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Friaktlinje (1222)
- Regulert parkeringsfelt (1225)
- Måle og avstandslinje (1259)

PBL § 12-6 HENSYSSONER

- Frisiktsone (H140)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Bevaring kulturminne (H570)
- Båndlegging: Automatisk fredet kulturminne (H730)

Aremark kommune
Areaplan_ID:

Detaljregulering for FANGEKASA MISJONSSENTER

0 5 10 25 50
Ekvidistanse 1m M 1:1000

REVISJONER	DATO	SIGN	Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89/WGS84 Høydegrunnlag NN2000 Kartprojeksjon: UTM-sone:

Kilde for geodata:
Aremark kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Nr.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	1	30.04.15	EEK
1.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn i perioden:			
2.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			

Planen er utarbeidet av:

halden arkitektkontor as
tlf: 47 17 53 85
mob: 930 92 985
fax: 47 17 53 74

Forslagsstiller: Norsk Luthersk Misjonsamband

DATO: 22.10.15
Tegn: 01
Saksb: EEK



AREMARK KOMMUNE

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for FANGEKASA MISJONSSENTER



Datert: 22.10.2015

Revidert: xx.xx.2015



Innholdsfortegnelse**SIDE**

1	SAMMENDRAG	3
2	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN.....	3
2.1	Historisk bakgrunn og beskrivelse	3
2.2	Hensikten med planen	4
2.3	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	4
2.4	Tidligere vedtak i saken	5
2.5	Krav om konsekvensutredning?	5
3	PLANPROSESSEN.....	5
3.1	Forhåndsvarsling	5
3.2	Innkommne innspill.....	5
3.3	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	6
4.1	Fylkeskommunale planer	6
4.2	Kommuneplanens arealdel	6
4.3	Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet	7
4.4	Tilgrensende plan	7
4.5	Temaplaner/ andre planer av betydning for planarbeidet.....	8
4.6	Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer	8
5	BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
5.1	Beliggenhet.....	8
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
5.3	Stedets karakter	9
5.4	Eiendomsforhold	10
5.5	Landskap og fjernvirkning	10
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	12
5.7	Naturverdier	13
5.8	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.9	Landbruk	15
5.10	Trafikkforhold	15
5.11	Barn og unges interesser.....	15
5.12	Universell tilgjengelighet	16
5.13	Teknisk infrastruktur	16
5.14	Grunnforhold.....	18
5.15	Flom og høyder	18
5.16	Støyforhold.....	19
5.17	Luftforurensing.....	19
5.18	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	20
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24
6.1	Planlagt arealbruk.....	25
6.2	Parkering	26
6.3	Tilknytning til infrastruktur.....	26
6.4	Trafikkløsning	26

1 Sammendrag

På vegne av Norsk Luthersk Misjonssamband har Halden Arkitektkontor AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Fangekasa Misjonssenter. Dette er en omregulering av gjeldende reguleringsplan for Fangekasa 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.

Planområdet vil overlappes den gamle planen fullstendig, slik at den vil erstattes/ utgå i sin helhet etter at ny plan er vedtatt.

Eiendomsgrensene for 7/19 og 7/20 er benyttet som planavgrensning. Deler av sjøområdet er også tatt med.

En eksisterende boligtomt i nord er etter ønske gitt et tilleggsareal/ tomteutvidelse.



2 Bakgrunn for reguleringsaken

2.1 Historisk bakgrunn og beskrivelse

På slutten av 1970-tallet ble den flotte plassen Fangkasa oppdaget, og den første leiren (dugnadsleir) ble holdt sommeren 1980. Grunneier på Fange Gård ved Carsten Windsvold var med.

Kano-leir ble neste steg på stigen, og kanoene kom fra en båtbygger i Jelsnes i utkanten av Sarpsborg fra predikant Rolf Kristian Skaar i 1981.

Da hadde man bare Rødstua og Låven av fasiliteter. Brønnvannet tok raskt slutt og kommunen ble kontaktet og var imøtekommende. I 1983 ble det gitt grønt lys for vannboring og kommunen var positiv til utslippssøknaden ved et nytt sanitæranlegg /bygg.

Første byggetrinn på servicebygget ble påbegynt på ettermiddagen 1984, og innviet senere på sommeren året etter. Offisiell innvielse først i 1986.

Møtetelt ble innviet i 1984, og ble reist hver sommer (til det sprakk og vannet flommet inn 25 år senere).

15 av de små utleiehyttene - som står der til dags dato - ble kjøpt fra en campingplass i Svinndal, men de var uten vann men med strøm. Behovene endret seg, og nye hytter kom på plass på stedet med både vann og strøm, ca.10 hytter ble bygget av Mysen vgs. På slutten av 1994 ble plassen kjøpt av Misjonssambandet fra grunneierne Rigmor og Carsten Windsvold.

I 2001 hadde plassen vokst seg såpass stor at det ble kunngjort igangsatt reguleringsarbeider for området. Dette ble en lang prosess, og reguleringsplanen ble først vedtatt 16.juni 2005.

Service-bygget ble utvidet i 2005 med en spisesal nede og møtesal oppe i 2 etg., samt utvidelse av kjøkken: Dette ble et stort løft for stedet.

Deretter ble det vedtatt bygging av en ny møtehall som erstatning for teltet.

Søknader og arbeider ble igangsatt på høsten 2007, og den nye hallen ble innviet til bibelcampen 2008 for midlertidig bruk.



Først sommeren 2009 ble hele hallen med alle rom og servicefunksjoner (vakt, kiosk, møterom, lager etc).

2 nye flotte hytter ble bygget på Tomb vgs. og innviet i 2010 (plassert bak hallen i skråningen opp mot Rødstua), og enda 3 store velutstyrte hytter ble levert i 2011 fra samme skole og ble plassert i skråningen over hallen med flott utsikt.

Parkeringsområdet ved veien ble etter hvert for lite, og ble utvidet 2013/14. Det ble i den forbindelse oppdaget at man hadde gått ut over det område som var avsatt i reguleringsplanen, og kommunen varslet derfor at det måtte foretas en revisjon av planen. Disse omreguleringsarbeidene ble startet våren 2015.

2.2 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet har vært å oppdatere gjeldende reguleringsplan, og tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonssenteret, herunder også bedring og styrking av parkeringsforholdene

Videre har hensikten med reguleringsarbeidet vært å tilrettelegge for en trinnvis og langsiktig utvikling av misjonssenteret, på en så skånsom måte som mulig, tilpasset helse, miljø, sikkerhet og samfunn.

Planen skal gi plangrunnlag for at byggesaksbehandlingen etter loven vil sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Prosessen skal videre sikre at planlegging og vedtak sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det er lagt vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet her i planbeskrivelsen.

2.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller/ tiltakshaver er Norsk Luthersk Misjonssamband, Pb.410 Lundsiden, 4601 Kristiansand S. Juridisk registrering; Org.nr. 938 679 177.

Fangekasa Misjonssenter, Bedriftsregistrering, Org.nr. 985 800 170.

Lokal kontaktperson er Martin Glomsrød

Planarbeidene blir utført av Halden Arkitektkontor AS v./ Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen.

2.4 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende reguleringsplan for Fangekasa 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Tidligere forskrift (FOR-2009-06-26-855) har blitt erstattet av ny forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2014-12-19-1726).

Etter §1 skal forsvarsstiller selv vurdere om planen faller inn under forskriften.

§2 angir hvilke planer som alltid skal behandles etter forskriften. Siden detaljplanen er en omregulering av eksisterende plan og etablert virksomhet (misjonssenter/campingplass) kommer ikke § 2d) eller f) (jf vedlegg 1) til anvendelse.

§3 angir hvilke planer som skal vurderes nærmere etter forskriften. Etter vedlegg II skal permanente campingplasser (12d) vurderes etter vedlegg III. Imidlertid er campingplassen med tilhørende anlegg allerede regulert og etablert, og ligger også inn i kommuneplanens arealdel. Ved en gjennomgang i forhold til vedlegg III vil omreguleringen av virksomheten ikke få vesentlig virkning etter punktene a) – q). Tiltaket krever ikke konsekvensutredning. Dette ble fastsatt av Aremark kommune som planmyndighet i oppstartsmøte 15.04.2015.

3 Planprosessen

3.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort og annonsert 5.mai 2015 i Halden Arbeiderblad og på Aremark kommunes nettside.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev datert 30.04.2015 til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn 6 innspill til planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Østfold, 02.06.2015
2. Østfold fylkeskommune, 29.05.2015
3. Statens vegvesen, 03.06.2015
4. e-post 26.mai 2015: Fylkeskonservatoren v./ Gjesvold
5. e-post 02.06.2015, NVE
6. Hafslund Nett AS, 31.05.2015

Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet.

Dette sammendraget er utarbeidet som eget notat til planen – datert 24.06.2015.

3.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Den kommunale plansaksbehandlingen ivaretar og sikrer barn og unges interesser i planleggingen.

Barne- og ungdomsgruppens representant i styret for Fangekasa Misjonssenter har også deltatt i planprosessen.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan Østfold mot 2050.

Fylkesplanen er vedtatt av fylkestinget 26. februar 2009 og godkjent i statsråd 11.mars 2011.

Omreguleringen/ nyreguleringen er ikke i konflikt med fylkesplanens retningslinjer for energi- og arealbruk, ved å benytte eksisterende infrastruktur, og tilslutte seg ny (nytt avløpssystem planlagt, og vil bli utbygget). Hensynet til estetikk skal ivaretas, og universell utforming legges til grunn. Det er nærturområder og uteoppholdsarealer som gjør området godt egnet til påtenkt formål. Tiltaket bygger opp under satsingen på turist- og opplevelses-tilbudet i kommunen og fylket, også i forhold til Halden-kanalen.

4.2 Kommuneplanens arealdel



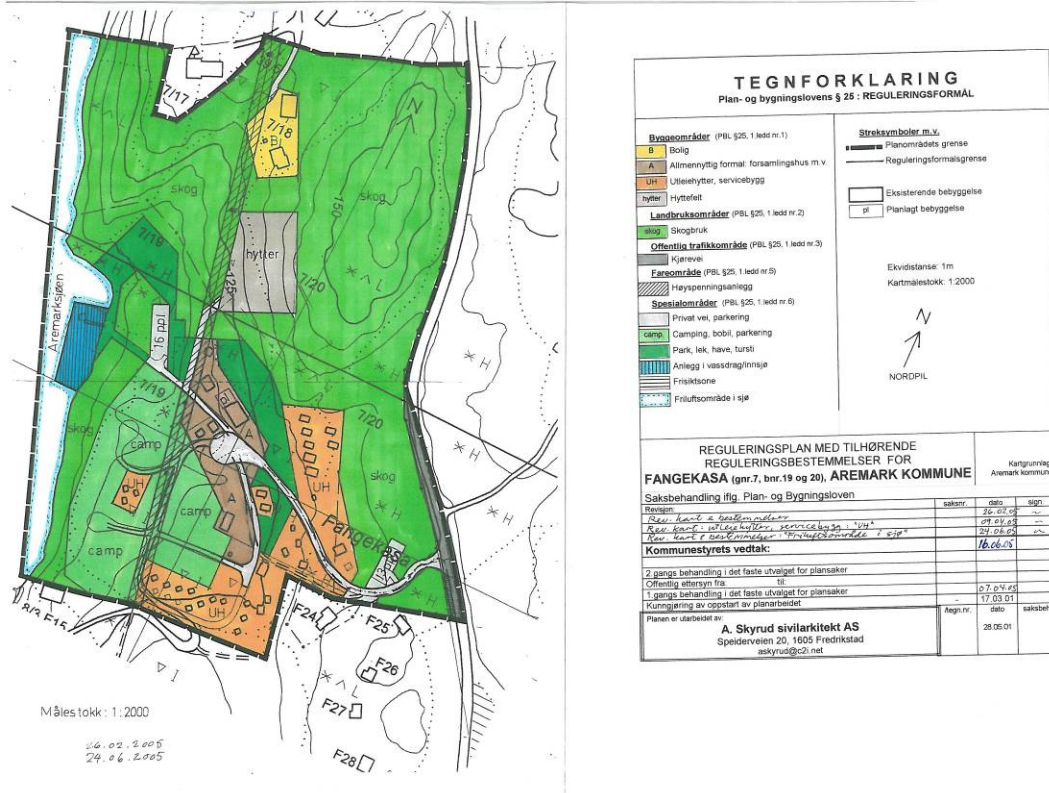
I kommuneplanens arealdel (revidert etter mekling 29.10.2009), inngår Fangekasa i et område avsatt med orange farge som «Eksisterende Fritidsbebyggelse». Her inngår som det fremgår i tillegg også hyttefeltet syd for Fangekasa. Faktisk inngår også bebyggelsen nord for Fangekasa også i dette orange byggeområdet.

Forøvrig er kommuneplanen nå under rullering, men det vil ikke bli foretatt endringer som vil berøre Fangekasa. Fangekasa er ment å bestå videre.

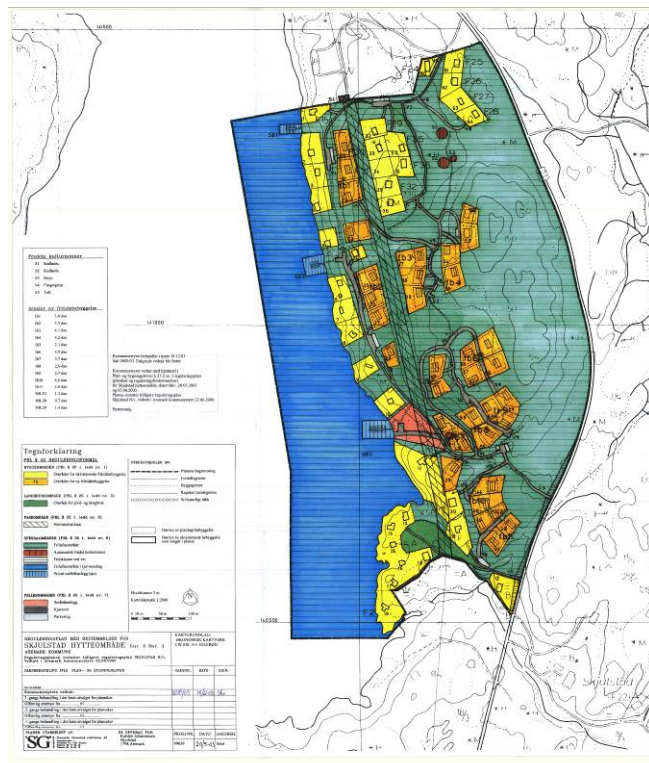
4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Området er tidligere regulert:

Fangekasa 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.



4.4 Tilgrensende plan



Planområdet grenser i syd mot gjeldende reguleringsplan for Skjulstad hytteområde (18.12.2003).

4.5 Temaplaner/ andre planer av betydning for planarbeidet

Haldenkanalen regionalpark. Et samarbeid om å utvikle vassdraget.

4.6 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

Hensynet til barn og unges interesser (T-2/08 og T-1513).
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078).

5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Planområdets landområde er på 107.403 m², og sjøarealet på 16.697 m², og består av eiendommene gnr.7, bnr.18, 19 og 20 «Fangekasa Misjonssenter» og en boligomt. Fangekasa ligger mellom Aremarksjøen/ Riveøya og fylkesveg 21, litt nord for Aremark Sentrum.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er identisk med fremtidig arealbruk. Planområdet er ikke utvidet, og alt ligger innfor byggeområdet avsatt i kommuneplanens arealdel.

Det skal ikke endres noe i tilstøtende områder. En eksisterende bolig er gitt et tomtetillegg.



Tilstøtende områder er skogs- og naturområder, og Aremarksjøen. Misjonscenteret er et tilrettelagt camping- og ferieområde.

Arealbruken på landområdet på 107daa fordeler seg i dag slik;

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Bolig	2
Veier og parkering	8
Badeplass, leke- og ballplasser	8
Camping, utleiehytter, turisme	30
Skog og natur	47
Tur- og grønnstruktur	12

5.3 Stedets karakter

Stedet fremstår som et camping- og fritids-/ ferieområde ved Aremarksjøen, omkranset av skog/ natur, og hyttefelt i syd.

5.4 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
7/18	Anne Berit og Remi David Olavesen
7/19	Norsk Luthersk Misjonssamband
7/20	Norsk Luthersk Misjonssamband

5.5 Landskap og fjernvirkning



Området er vestvendt mot Aremarksjøen og Riveøya.

Riveøya og vestsiden av Aremarksjøen danner det overordnede landskapsrommet langs vassdraget/ visuelle inntrykket fra østsiden/ misjonssenteret.

Det står en del randvegetasjon igjen langs vannet, men dette må karakteriseres som halvåpent; Man legger merke til at det er et turistområde/ camping på Fangekasa, sett fra sjøsiden. Spesielt sommerstid når badestranda er i bruk med båter og badende, sett fra sjøen.

Høst, vinterstid og vår fremstår området som roligere – siden campingvogner (hvite) er fjernet, bygger og badeplattformer er dratt på land, og aktivitetsnivået er lavt på senteret.



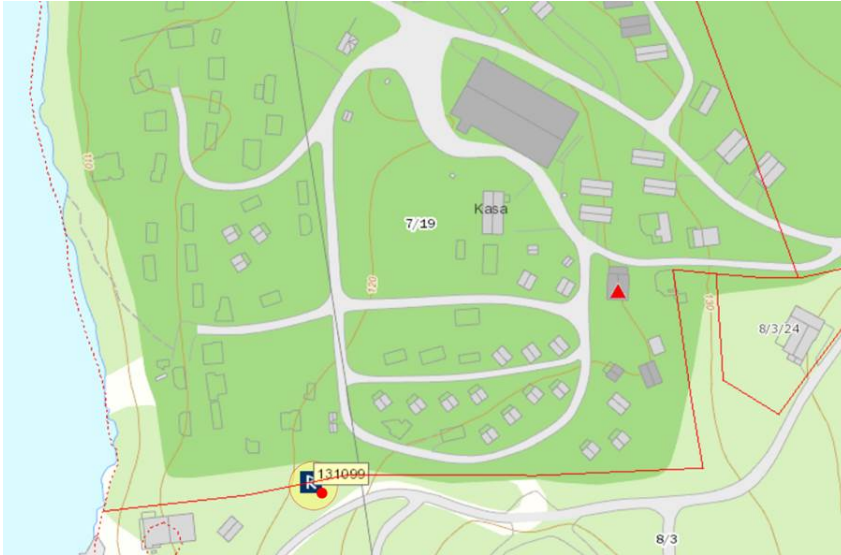
Fra adkomsten, sett mot vest-nordvest



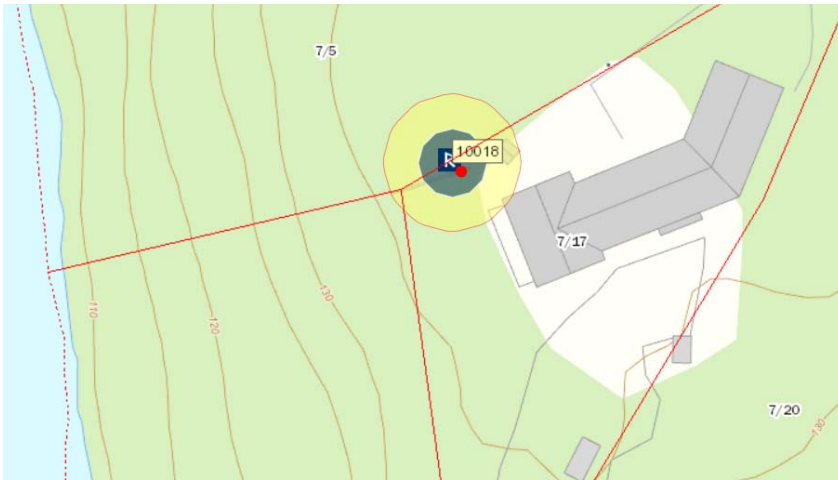
Riveøya i bakgrunnen

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er to kjente funn i grenseområdene i nord og syd av området. Disse er lagt inn i planen etter anvisninger fra Fylkeskonservatoren. Det er gitt tilhørende vernebestemmelser (§§ 10.3 og 10.4).



Figur 2: ID 13099 er et fredet utmarksminne i form av en fangstgrop. Fornminnet ligger delvis innenfor reguleringsplanen.



Figur 3: ID 10018 er et fredet gravminne. Sikringssonen til gravminnet berører reguleringsplanen.

På eiendommen Kasa, gnr 7, bnr 19 ligger det et gammelt SEFRAK-registrert våningshus (bygn.nr. 147026633). Dette er lagt inn i planen som Rp1210; «Bygg som skal bevares», samt i tillegg vist med omramning Rp 1214: «Bebyggelse som inngår i planen». Det er gitt vernebestemmelser for bygningen.

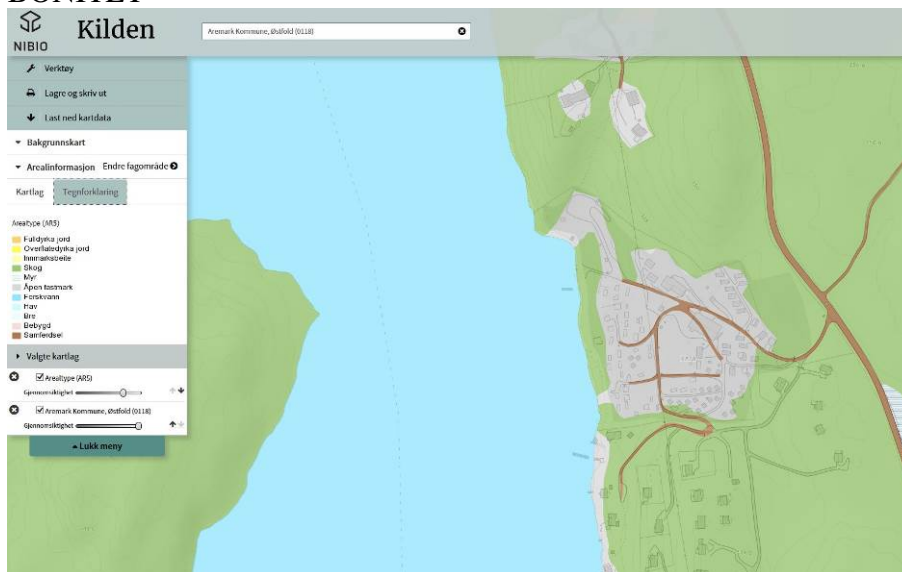
5.7 Naturverdier

På Miljøstatus.no er det ikke registrert verken truede, rødlistede, fremmede eller svartelistede arter i eller rundt området. (Det nærmeste er øya Kavringen som ligger nord for Riveøya.)

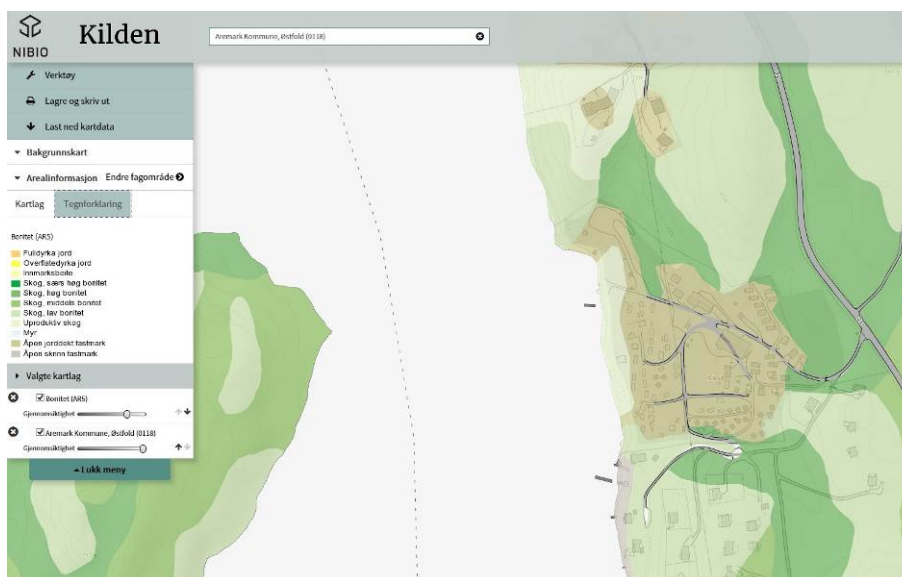
Det er heller ikke registrert verneområder her.

Av Artsdatabanken fremgår det at det er observert en rugde (livskraftig) i 2011 langs riksveien, og griseblad (sårbar) i 2005. Litt nordover langs fylkesveien er det observert en bokfink (livskraftig) i 2007.

BONITET



Arealtype: Skog, åpen fastmark og samferdsel



Markslag: Åpen jorddekt fastmark, uproduktiv skog langs sjøen, og lav/ middels/ høg skogsbonitet nord og øst for Fangekasa.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:

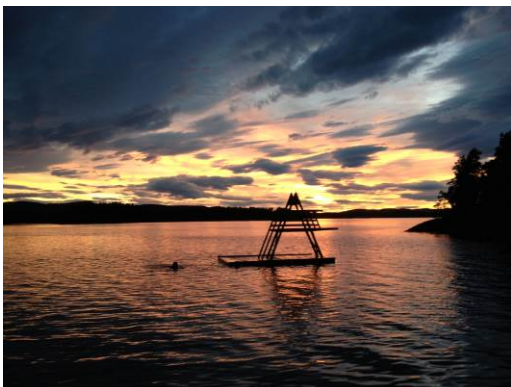
De nasjonale mål for forvaltningen av de vernede vassdrag er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag, bl.a. i Innst. S. nr 10 (1980-81). For å oppnå målene, må det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å:

- a) unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,
- b) sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,
- c) sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,
- d) sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,
- e) sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Eksempler på inngrep som kan skade verneverdier i vassdrag er vegbygging, masseuttak, vannuttak, forbygning/strandkledning, flomvern, kanalisering, bygg/anlegg og forurensning.

Det er lagt spesielt fokus på begrense eksponering mot vassdraget samt avbøtende tiltak. Blant dette kan nevnes at de mest eksponerte vognplassene og innretningene nå er fjernet fra den nærmeste kystsonen, og at campingområdet er trukket noe lenger fra sjøen, og grøntbeltet gjort noe bredere enn dagens bruk. Det er også gitt mer spesifikke avgrensninger som er lettere å forholde seg i praksis. Blant annet også en mer rendyrket områdeinndeling mellom faste campinghytter, og campingplasser (som ryddes for vogner om vinteren). Et tidligere regulert hyttefelt litt høyt opp i terrenget er fjernet (grå farge i den gamle planen), og erstattet med mer skjermede utleiehytter lavere ned bak kollen og badeplassen.

Det er i den nye planen ikke lansert nye grep som reduserer verdien for landskapsbildet i forhold til gjeldende reguleringsplan.

5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området benyttes som beskrevet til turisme, fritid og rekreasjon. Aremarksjøen er en selvsagt og sentral del av dette.

Det er i planen ikke lansert nye inngrep som reduserer verdien for friluftslivet. Det er langs kystsonen (mellom Aremarksjøen og Fangekasa) på hele strekningen avsatt sammenhengende grønnstruktur som sikrer allmennhetens frie ferdsel.

5.9 Landbruk

Det drives ikke landbruk i området, og reguleringsendringen endrer ingen forhold til landbruksinteressene.

5.10 Trafikkforhold

Oversikt over bussruter

Rute 124 Aremark – Strømsfoss – Vestsida – Halden

Rute 140 Halden – Aremark – Strømsfoss – Granerud - Ørje

Trafikktall

Trafikkdataene er hentet fra NVDB

Fylkesveg 21, år 2014: 820 ÅDT, beregnet tungtrafikkandel (kjøretøy større enn personbil 5,6m): 8%.

5.11 Barn og unges interesser

Den kommunale plansaksbehandlingen ivaretar og sikrer barn og unges interesser i planleggingen.

Barne- og ungdomsgruppens representant i styret for Fangakasa Misjonssenter har deltatt i planprosessen, kommet med innspill og forankret arbeidene i barne- og ungdomsgruppa. FUNG (Fangekasa Ung) med nærmere 400 medlemmer har også bidratt. Mye av aktivitetene og tilbudene er nettopp innrett mot barn og unge, så det har vært naturlig at disse har deltatt.



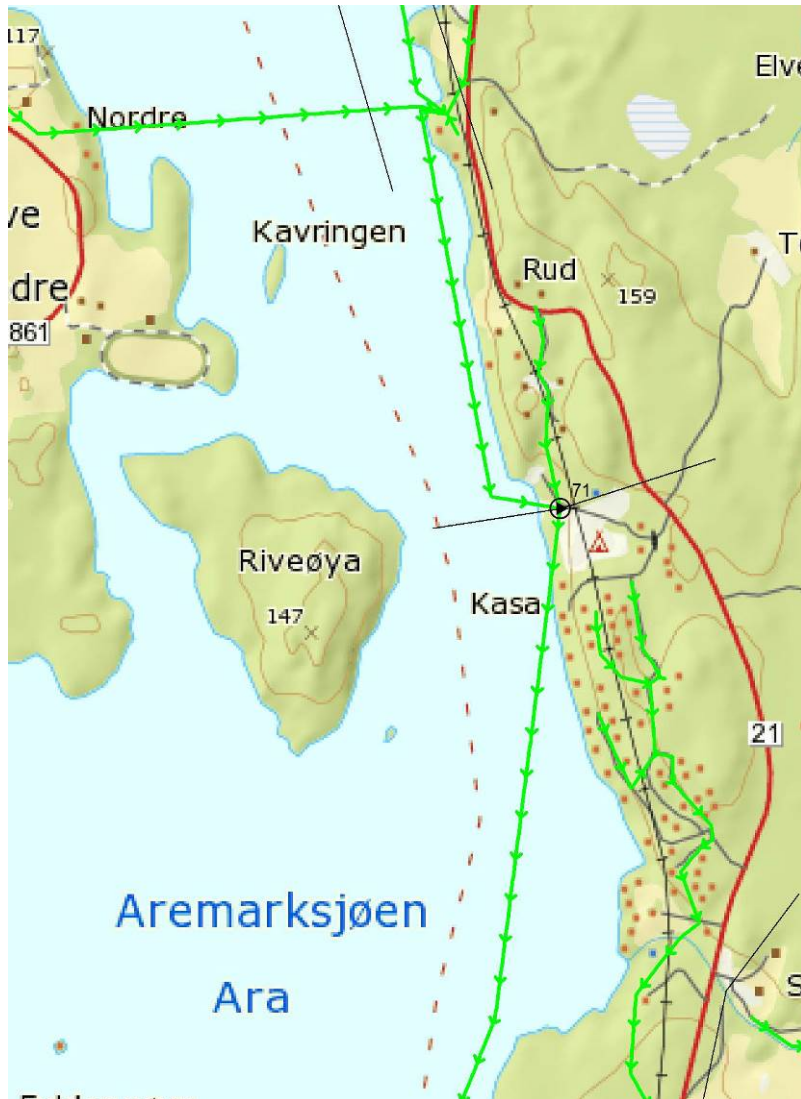
Forholdene ligger også godt til rette for lek og rekreasjon i omkringliggende naturområder, ved naturstier og løyper.

Hensynet til barn og unges interesser (T-2/08 og T-1513) er ivarettatt.

5.12 Universell tilgjengelighet

Universell utforming blir lagt til grunn for både uteområder, parkering, innganger og bygninger.

5.13 Teknisk infrastruktur



Kartet viser prosjektert avløpsanlegg (sjøledning), der Fangekasa Misjonssenter er planlagt tilkoblet. Anlegget er under utbygging, antatt tilkobling i år, og for Fangekasas del kan dette tas i bruk sommeren 2016.

Fangekasa har eget brønnvann. Det kommer etter hvert kommunalt vann også til Skjulstad (er lagt til Arebekken pr dato). Fangekasa kan da også da tilkoble seg kommunal vannforsyning.

Nedenstående er hentet fra kommunens hovedplan for vann, avløp og miljø 2014-2026:

- Aremark kommune har ca 1400 innbyggere.
- 950 abonnenter er tilknyttet kommunal vannforsyning.
- 550 abonnenter er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Vannkilden for den kommunale vannforsyningen er Blanketjern med tilhørende renseanlegg. Renseanlegget har ett rensetrinn, UV-behandling. Den skjermede beliggenheten regnes som en hygienisk barriere. Vannprøver viser for høye fargetall og Mattilsynet har pålagt kommunen å justere vannkvaliteten, noe som betyr et nytt behandlingstrinn, som igjen betyr et nytt renseanlegg.

Det finnes flere private vannkilder, både overflatevannkilder og borevann.

Transportsystemet for vann og avløp er bygget ut fra 1960-tallet og er hovedsaklig i materialteknisk god stand. Unntaket er ca 3 km med vannledning av asbestsement som bør byttes ut. Driftsteknisk er det flere utfordringer som skyldes feil i utførelsen av anlegg (feilkoblinger, frostsikring osv.) og etterslep på vedlikehold.

Kommunen har to renseanlegg for avløpsvann: Skodsberg og Bjørkebekk. Skodsberg RA fungerer godt, men overbelastes i perioder med mye nedbør på grunn av mye fremmedvann (regnvann, overflatevann). Dersom mengden av fremmedvann reduseres eller fjernes, har renseanlegget god kapasitet til å motta store mengder spillvann. Bjørkebekk RA har mange problemer med driften og fungerer ikke etter intensjonen.

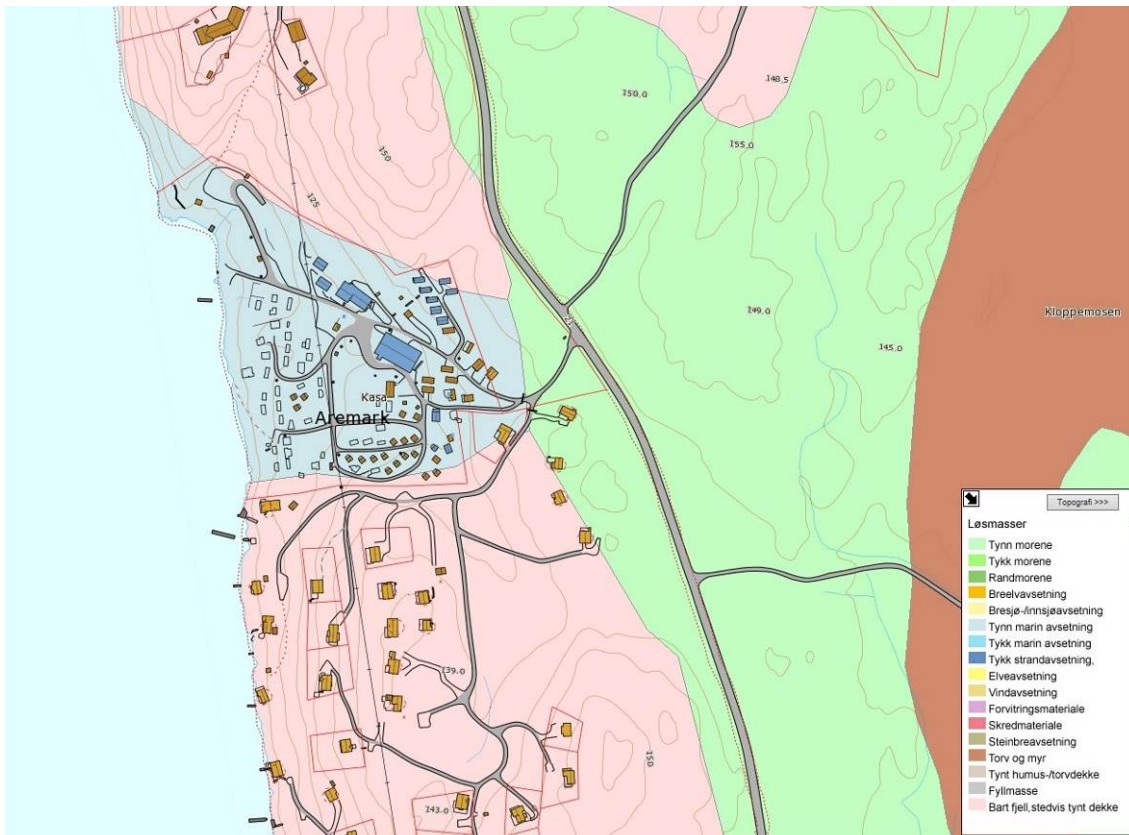
Det finnes private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse av ulik alder og standard.

Kommunen ønsker flere abonnenter til vannforsyning og avløpsnett, slik at inntektene kan øke, og kostnadene kan fordeles på flere. Målet er at de årlige gebyrene for vann og avløp, etter en periode med investeringer, skal flate ut eller reduseres.

Arbeidet med hovedplanen har gitt en grundig gjennomgang av vann- og avløpssystemene i Aremark kommune, og tre hovedsatsningsområder er blitt gjort tydelige:

- Behov for nytt vannrenseanlegg. 3 alternativer beskrives i planen og må utredes nærmere i starten av planperioden.
- Utbedring av ledningsnett. Ledningsnett er grundig gjennomgått og det er satt opp en tiltaks- og saneringsplan for utbedring av feil og oppgradering til akseptabelt nivå.
- Utbygging av trykkavløp. Hovedplanen foreslår en utbygging av trykkavløp for tilknytting av hytter og spredt bebyggelse som ikke kan tilknyttes eksisterende avløpsanlegg i dag. Fullt utbygget kan 210 fastboende og 480 hytter tilknyttes kommunalt renseanlegg via trykkavløpsanlegget.

5.14 Grunnforhold



Løsmassekart NGU

Det er bart fjell, tynn marin avsetning og tynt humus/ torvdekke. Øst for området tynn morene (grønn farge).

Det er ikke registrert kvikkleire eller jord- eller flomskred-aktsomhetsområde på NVEs base/ kart. Radonforekomsten er registrert som moderat til lav.

Det er ikke registrert skred, steinskred, steinsprang eller snøskred.

Det er heller ikke registrert pukkrressurser eller grusforekomster i eller i nærheten av området. Det er registrert 4 grunnvannsborehull i hyttefeltet syd for Fangekasa. Det er ikke vurdert å være grunnvannspotensiale i løsmasser.

5.15 Flom og høyder

Dagens nærmeste plassering av campingvogner er 8-9m fra sjøen. I reguleringsplanen er dette endret til 12-25m fra sjøen (typisk 15m). Det betyr at noen vogner må flyttes/ ikke lenger kan stå der de pleide. Nærmeste utleiehytter er 70-90m fra sjøen (UH6), og forøvrig ligger de 100-150m fra sjøen. Eneboligen ligger 140m fra sjøen, og møtehallen ligger 120m fra sjøen.

Det er innhentet noe data fra Haldenvassdragets brukseierforening.

De opplyser at normalnivå regnes som 105,87, og at den hittil siste og betydeligste flomsituasjon (høsten 2000) var på 107, 22. Altså en heving av vannstanden i Aremarksjøen på 1,35m.

Kystlinjen ligger på kote 106,25m over havet. Campingområdene ligger 112-113moh. Det betyr at det kan bli er 6m over normalvannstand i aremarksjøen før vognene berøres/ må flyttes. Dette er så langt over sist høyeste registrering (1,35m) at det kan konkluderes med at verken camping- eller byggeområder vil bli utsatt ved regulering, flom/ vannstandsheving i Aremarksjøen. (Møtehallen og servicebygger ligger på kote 120, og utleiehyttene over kote 125.)

5.16 Støyforhold

Området er ikke spesielt støyutsatt. Det er heller ikke særlig støyømfintlig virksomhet på området. Utleiehyttene og campingvognene ligger såpass langt fra veien at dette ikke utgjør noe problem. Trafikken nattetid (når camping-gjestene skal sove) er også relativt begrenset.

5.17 Luftforurensing

Tiltaket ligger ikke i et område som er utsatt for luftforurensning.

5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ifølge plan- og bygningsloven skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse av tiltaket (ROS-analyse).

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/ teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede; en hendelse har stort omfang.
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig); en hendelse har middels stort omfang.
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig; ca hvert 10. år); en hendelse har lite omfang.
- Lite sannsynlig (1) – det er en teoretisk sjans for hendelsen; skjer sjeldnere enn hvert 100. år; en hendelse har marginalt omfang.

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** av uønskete hendelser:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning mm
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Umiddelbare tiltak nødvendig.
- Hendelser i oransje felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Overvåkes; tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte.
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Hendelse/ Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/ kommentarer/ Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/ skred/ flom/ grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/ skred	Nei				
2. Snø-/ isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Nei				
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/ fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner	Nei				Registrert og ivaretatt
14. Kulturminne/ -miljø	Nei				

Hendelse/ Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/ kommentarer/ Tiltak
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/ tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/ -hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/ sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/ lek	Nei				
24. Park, rekreasjon	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensn.	Nei				
28. Støv og støy industri	Nei				
29. Støv og støy trafikk	Nei				
30. Støy andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje, elektro- magnetisk stråling	Nei				
34. Risikofylt industri med mer (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
35. Avfallshåndtering	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/ tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri med mer (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				

43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/ påkjørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje- og terrorhandlinger					
a) – er tiltaket et terrormål	Nei				
b) – er det potensielle mål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasin, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/ gjennomføring	Nei				

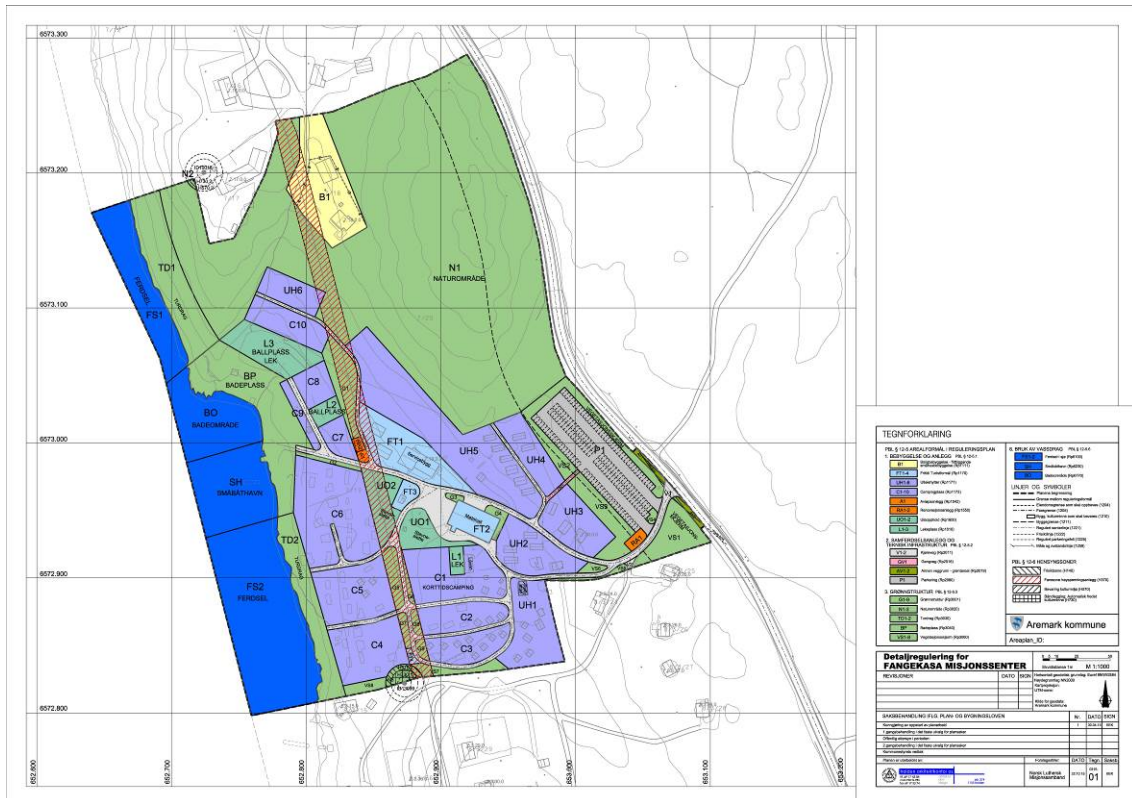
Tabell med oppsummering av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens for vurderte hendelser:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

KONKLUSJON

Det er ikke avdekket alvorlige konsekvenser som følge av nyreguleringen.

6 Beskrivelse av planforslaget



Plankartet

Blå farge er ferdsel i sjø, badeområde og småbåthavn (Aremarksjøen).

Grønn farge er grønnstruktur, naturområder, turdrag, badeplass og vegetasjonsskjermer.

Grønt inne på området er uteopphold leke- og ballplasser.

Lilla er camping og turisthytter (utleie) og lysblått er servicebyggene. Gult i nord er en

enebolig. Det rødskraverte feltet er en 15m sone med kraftlinje (luftstrek). Grått i øst er adkomst og parkering.



Planområdets landområde er på 107.403 m², og sjøarealet på 16.697 m².

6.1 Planlagt arealbruk

Benevning	Formål	Areal (daa)	
B1	1111 Frittliggende boligbebyggelse		3.232
FT1-4	1170 Fritid/Turistformål		3.258
UH1-6	1171 Utleiehytter		13.509
C1-10	1173 Campingplass		16.010
A1	1542 Avløpsanlegg		67
RA1-2	1550 Renovasjonsanlegg		217
UO1-2	1600 Uteopphold		1.825
L1-3	1610 Lekeplasser		2.180
1. Sum bebyggelse og anlegg		40.298	
V1-2	2011 Kjøreveger		5.519
GV1	2016 Gangveg		87
AV1-2	2019 Annen veggrunn - grøntareal		218
P1	2080 Parkeringsplass		3.850
2. Sum samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		9.674	
G1-9	3001 Grønnstruktur		2.331
N1-3	3020 Naturområde		41.546
TD1-2	3030 Turdrag		4.980
BP	3041 Badeplass		3.992
VS1-8	3060 Vegetasjonsskjermer		4.582
3. Sum grønnstruktur		57.431	
Sum landområder			107.403

Benevning	Formål	Areal (daa)	
FS1-2	6100 Ferdsel i sjø		10.539
SH	6230 Småbåthavn		3.301
BO	6770 Badeområde		2.857
6. Sum vannområder			16.697

Planlagt bruk er som eksisterende. Dette er og blir et samlingspunkt for Misjons- sambandet om sommeren for rekreasjon, ferie, opplevelser og misjonsarbeid.



6.2 Parkering

Det er avsatt 165 felles parkeringsplasser for biler. Av disse er grusplass opparbeidet for ca. 120 biler. Det er altså lagt inn en fremtidig utvidelsesmulighet med 45 plasser mot vest. Det betyr også at parkeringsplasser ikke vil komme nærmere fylkesvegen enn det som allerede er opparbeidet. Det er avsatt vegetasjonsskjerm mellom fylkesvegen og parkeringsplassen. Eksisterende randvegetasjon bevares, og vil bli supplert med stedege arter for forbedring av skjermingseffekten (er noe glissen enkelte steder).

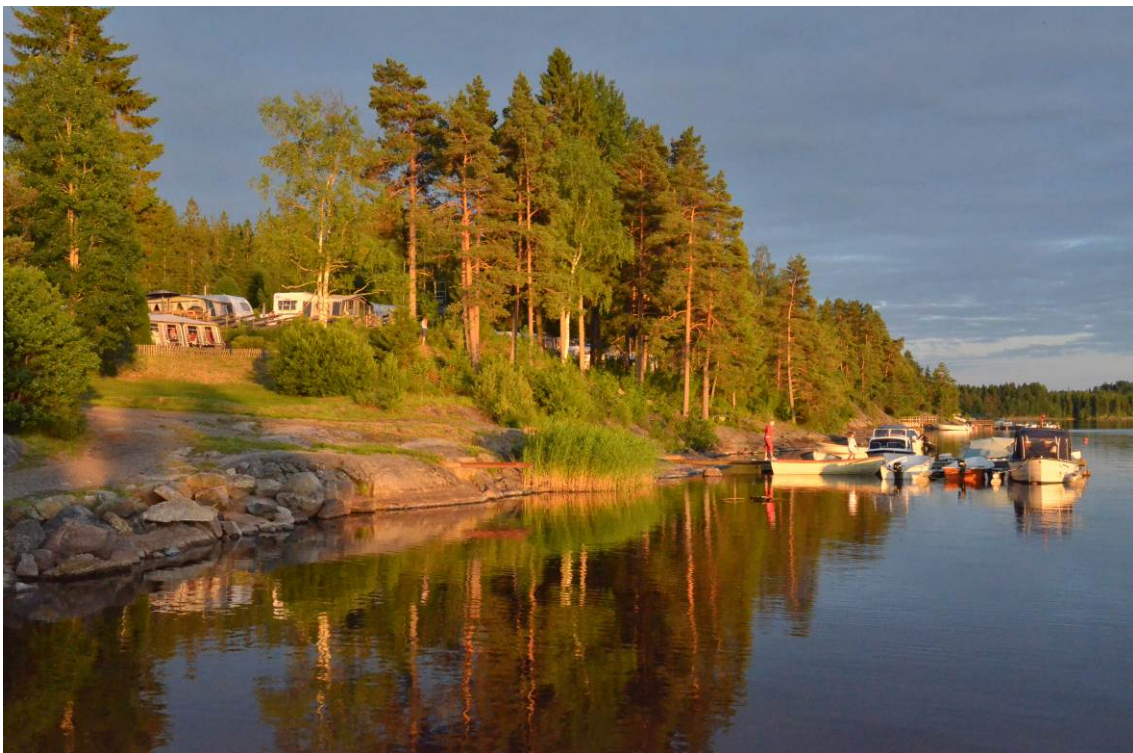
6.3 Tilknytning til infrastruktur

Misjonssenteret forventes å kunne ta i bruk/ tilknytte seg nytt offentlig vann- og avløpsanlegg sommeren 2016. Det blir en lettelse å kunne avvikle dagens system med tømming av tett tank for kloakken. Det er satt av tomt til pumpestasjon og kloakktømming fra bobiler (A1 – orange farge på plankartet).

Det er videre satt av renovasjonsplass ved adkomsten, for henting av avfall (RA1 – orange farge på plankartet). Denne er plassert utenfor bommen, og har snumulighet for renovasjonsskjøretøy ved henting av avfall. RA2 er intern plass for plassering av avfallsbeholdere.

6.4 Trafikkløsning

Eksisterende lokalisering av avkjørsel til fylkesveg 21 opprettholdes. Det kommer ingen nye avkjørsler. Det er lagt inn frisisiktsoner etter råd fra Statens vegvesen (6x54m).





AREMARK KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for**

FANGEKASA MISJONSSENTER



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Aremark kommunestyre + dato

Datert: 22.10.2015

Revidert: xx.xx.2015



Planen er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF.....	3
2 REGULERINGSFORMÅL.....	3
2.1 Bebyggelse og anlegg.....	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.	3
2.3 Grønnstruktur.	3
2.4 Bruk av vassdrag.	3
3 HENSYNSSONER	4
3.1 Hensynssoner.	4
4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	4
5 FELLESBESTEMMELSER	4
5.1 Kulturminner	4
5.2 Universell utforming	4
5.3 Stedstilpassing av tiltak.....	4
5.4 Overvannshåndtering.....	4
6 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	5
6.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1	5
6.3 Utleiehytter, UH1-6.....	5
6.4 Campingplass, C1-10	5
6.5 Avløpsanlegg, A1	6
6.6 Renovasjonsanlegg, RA1-2	6
6.7 Uteopphold, UO1-2	6
6.8 Lekeplass, L1-3	6
7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	6
7.1 Kjøreveger, V1-2.....	6
7.2 Gangveg, GV1.....	6
7.3 Annen veggrunn - grøntareal, AV1-2.....	6
7.4 Parkering, P1	7
8 GRØNNSTRUKTUR.....	7
8.1 Grønnstruktur, G1-9	7
8.2 Naturområde, N1-2.....	7
8.3 Turdrag, TD1-2	7
8.4 Badeplass, BP.....	7
8.5 Vegetasjonsskjermer, VS1-8	7
9 BRUK AV VASSDRAG	7
9.1 Ferdsel i sjø, FS1-2.....	7
9.2 Småbåthavn, SH	7
9.3 Badeområde, BO	8
10 HENSYNSSONER	8
10.1 Frisiktsone – H140	8
10.2 Faresone høyspenningsanlegg – H370	8
10.3 Bevaring kulturmiljø – H570	8
10.4 Båndlagt område: Automatisk fredet kulturminne – H730	8

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med omreguleringen er en gjennomgang og miljørevisjon av gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser i forhold til gjeldende lov- og planverk, samt en oppdatering av arealdisponeringen. Det blir også en fremstillingsteknisk oppdatering av gjeldende analoge plan, til digital plan til nyeste og gjeldende SOSI-format.

Største synlige endring blir utvidelse av parkeringsarealet mot riksvegen, samt en klarere definisjon/ avgrensning av strandsonen. Det gis også noe tilleggsareal til en eksisterende eneboligtomt nord for misjonscenteret, samt en mulighet for etablering av noen flere utleiehytter på området. Samtidig er et tidligere regulert ordinært hyttefelt fjernet fra planområdet.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1)
- Fritid/ Turistformål (FT1-4)
- Utleiehytter (UH1-6)
- Campingplass (C1-10)
- Avløpsanlegg (A1)
- Renovasjonsanlegg (RA1-2)
- Uteopphold (UO1-2)
- Lekeplass (L1-3)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (V1-2)
- Gangveg (GV1)
- Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2)
- Parkering (P1)

2.3 Grønnstruktur.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

- Grønnstruktur (G1-9)
- Naturområde (N1-3)
- Turdrag (TD1-2)
- Badeplass (BP)
- Vegetasjonsskjerm (VS1-8)

2.4 Bruk av vassdrag.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.6:

- Ferdsel i sjø (FS1-2)
- Småbåthavn (SH)
- Badeområde (BO)

3 HENSYNSSONER

I området innenfor reguleringsgrensen er det avsatt soner med følgende hensyn og restriksjoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl § 12-6).

3.1 Hensynssoner.

Jf. pbl § 12-6:

- Frisiktsoner mot veg (H140)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging: Automatisk fredet kulturminne (H730)

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 10.

- a) Så snart Aremark kommune har etablert offentlig avløpsanlegg i rimelig nærhet til reguleringsområdet, skal Fangekasa Misjonscenter og bolig B1 koble seg til dette.
- b) Avkjørsel (V1) til riksveg med tilhørende frisiktsoner skal være etablert før eller senest samtidig med opparbeidelse og utvidelse av parkeringsområde P1. Statens vegvesen skal på forhånd godkjenne byggeplaner som berører riksvegen.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.

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

5.2 Universell utforming

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet.

5.3 Stedstilpassing av tiltak

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l skal det legges vekt på god og tidstypisk arkitektur, der nye elementer/ tilbygg forholder seg på en bevisst måte til eksisterende bygning – både i forhold til materialbruk, fargevalg og arkitektonisk uttrykk.

5.4 Overvannshåndtering

pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Overvann føres til Aremarksjøen, og skal ikke belastes avløpsnett.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

6.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1

- a) På tomten B1 kan det oppføres frittliggende enebolig i inntil 2 etasjer, samt eventuell underetasje/ sokkeletasje der terrenget tilsier det. Det tillates sekundærleilighet BRA maks 50 m².
- b) Maksimal grad av utnytting er BYA=22%. Maksimal mønehøyder for hus med sokkel-/ underetasje settes til 12 m og gesimshøyde 7,5 m. For hus uten sokkel-/ underetasje er maksimal mønehøyde 9,5 m og gesimshøyde 5 m. Gesims- og mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og underkant takflaten.
- c) Carport/ garasje/ boder etc skal ha takform og arkitektur/ estetisk uttrykk og fasader som harmonerer med bolighuset. Maksimal mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 2,7 m. Det skal være avsatt og vist plass til garasje/ carport på situasjonsplan ved byggesøknad, dersom dette ikke inngår i søknaden. I tillegg skal det avsettes minimum 1 gjesteparkering (2,5x5m) med tilkomst/manøvreringsareal.

6.2 Fritid/ Turistformål, FT1-4

- a) Innenfor områdene FT1-2 kan det oppføres forsamlings-, kurs- og møte-lokaler, og bygninger for service, servering, kontor/ administrasjon og lager. Maksimal mønehøyde er 12 m og gesimshøyde 7,5 m. Grad av utnytting er BYA=60% i FT1 og 100% i FT2.
- b) Innenfor område FT3 kan det oppføres kiosk- og administrasjons-bygg, samt grillpaviljong. Innenfor område FT4 kan det etableres toalett- og sanitærbygg. Bygg og installasjoner i områdene FT3-4 skal ikke overstige 1 etasje. Maksimal mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 2,7 m. Maksimal BYA=75%.

6.3 Utleiehytter, UH1-6

- a) Innenfor områdene UH1-6 kan det oppføres utleiehytter i 1 etasje. Maksimal mønehøyde er 7,5 m og gesimshøyde 3 m. Maksimal størrelse på utleiehytte er BRA= 60 m². Grad av utnytting på UH-områdene er BYA=50%.

6.4 Campingplass, C1-10

- a) Områdene C1-10 benyttes til telt og oppstilling av campingvogner og bobiler.
- b) Det skal være minimum 4m mellom hver bobil/ campingvogn. Det skal også være 4m mellom campingvogn/ bobil og telt, men avstand mellom telt kan være 2m.
- c) Pr. mål skal det avsettes 6m bred branngate for tilkomst med slukningsutstyr. Det skal utarbeides og til enhver tid forefinnes oppstillingsplan tilgjengelig på plassen.
- d) Områdene skal holdes ryddige og skjemmende innretninger skal unngås. Vinterlagring av campingvogner er tillatt.

6.5 Avløpsanlegg, A1

Område A1 kan benyttes for oppføring av pumpehus til ny pumpestasjon. Videre kan området benyttes for etablering av tømmestasjon for septik fra bobiler.

6.6 Renovasjonsanlegg, RA1-2

- a) Område RA1 skal benyttes for oppstilling av avfallsbeholdere for henting/tømming av renovasjonskjøretøy. Det kan oppføres avskjermende vegger eller tak rundt beholderne. Området kan også beplantes med skjermende vegetasjon, underforutsetning av at tilkomst for tømming/ henting ikke hindres.
- b) Område RA2 benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere internt på området. Det kan oppføres avskjermende vegger eller tak rundt beholderne. Området kan også beplantes med skjermende vegetasjon, underforutsetning av at tilkomst ikke hindres.

6.7 Uteopphold, UO1-2

Områdene benyttes til felles stevneslette. Områdene skal holdes fri for bygningen, men mindre innretninger og installasjoner som naturlig tilhører formålet er tillatt.

6.8 Lekeplass, L1-3

- a) Områdene benyttes til felles lek og ballspill. Områdene skal holdes fri for bygninger, men mindre innretninger og installasjoner som naturlig tilhører formålet er tillatt.
- b) På område L3 er det tillatt med vinteropplag av kanoer og småbåter tilhørende misjonscenteret.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 12-7, 1 ledd nr. 2 og 14.

7.1 Kjøreveger, V1-2

- a) V1 er felles kjøreveg på området. Østre del av V1 mellom fylkesvegen og V2 benyttes også som felles adkomst for eksisterende hytter syd for misjonscenteret. Eventuell bom på V1 for misjonscenteret skal plasseres vest for V2, slik at tilkomst mellom fylkesveg og V2 ikke hindres.
- b) V2 er felles adkomstveg for eksisterende hytter syd for misjonscenteret.

7.2 Gangveg, GV1

- a) GV1 er felles gangadkomst mellom parkeringsplass P1 og misjonscenterområdet.

7.3 Annen veggrunn - grøntareal, AV1-2

- a) AV1-2 skal nyttes til grøft langs riksveg. I frisisiktsone skal all vegetasjon og sikthinder forøvrig være maksimum 0,5m over tilstøtende vegers plan.

7.4 Parkering, P1

- a) Parkeringsområde P1 er felles for gjester og besøkende på misjonscenteret og campingen.

8 GRØNNSTRUKTUR

Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2 og 14.

8.1 Grønnstruktur, G1-9

Områdene for grønnstruktur skal holdes byggefrie, og all teltning og camping/overnatting er forbudt i disse områdene. I områdene G1-4 kan det være beplantning med trær og busker, mens områdene G5-9 primært skal ha gressplen og eventuelt lave busker.

8.2 Naturområde, N1-2

I naturområdene skal, så langt det er mulig, eksisterende vegetasjon beholdes, og det kan også beplantes/ suppleres med busker og mindre trær (stedsegne arter).

8.3 Turdrag, TD1-2

Turdragene skal være åpne byggefrie grøntkorridorer langs sjøen, for turbruk og rekreasjon. I områdene kan det opparbeides sti med enkelt grusdekke. Turdragene skal holdes åpne, slik at de også uten hinder kan benyttes av allmennheten for passering nord-syd langs vannet og gjennom området.

8.4 Badeplass, BP

Badeplassen er felles for misjonscenter og camping, og skal holdes byggefri. Unntak er rutsjebaner/ sklier, samt mindre bod for lagring av utstyr tilhørende formålet og brygger. Slik eventuell lagringsbod må plasseres tilbaketrukket fra sjøen, være maksimum 1 etasje og ikke over 25 m² BRA. Vinteropplag av badebrygger og båtbrygger/ flyte-elementer er tillatt i vinterhalvåret. Det er ikke tillatt med vinteropplag av båter i området.

8.5 Vegetasjonsskjermer, VS1-8

I områder for vegetasjonsskjermer skal det plantes/suppleres med stedsegen vegetasjon og trær, slik at skjermende effekt oppnås. Områdene skal vedlikeholdes av misjonscenteret. I frisisiktsonen ved avkjørsel til riksvegen skal all vegetasjon og sikthinder forøvrig være maksimum 0,5m over tilstøtende vegers plan.

9 BRUK AV VASSDRAG

Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2 og 14.

9.1 Ferdsel i sjø, FS1-2

FS1-2 er åpne for allmennheten og alminnelig ferdsel med båt.

9.2 Småbåthavn, SH

I område for småbåthavn kan misjonscenteret legges ut flytebrygger og fortøyningsanordninger for småbåter. Småbåthavnen skal ikke være åpen for brukere utenfor misjonscenteret, men skal kun fungere for senterets egne båter,

utleie tilknyttet utleiehyttene/ campinggjester og gjestebrygge for besøkende/ tilreisende til senteret/ camping.

9.3 Badeområde, BO

Badeområdet er felles badeområde for misjonscenteret. Området skal holdes fritt for alle innretninger tilknyttet småbåtbruk. Eneste tillatte innretning er badebrygge.

10 HENSYNSSONER

10.1 Frisiktzone – H140

Ved avkjørsel til riksveg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og vegformål.

10.2 Faresone høyspenningsanlegg – H370

Varig opphold er forbudt i denne sonen. Det tillates ikke etablert byggverk eller innretninger som kan komme i konflikt med høyspenttrasé/ luftstrekk.

10.3 Bevaring kulturmiljø – H570

Det er avsatt bygge- og inngrepsfri buffersone rundt båndlagt område for automatisk fredet kulturminne, med formål naturområde.

Videre er det gamle våningshuset (SEFRAK nr. 147026633) avsatt som hensynssone. Bygningen tillates ikke revet eller ombygget vesentlig. Alle eventuelle inngrep eller endringer skal skje i samråd med Fylkeskonservatoren.

10.4 Båndlagt område: Automatisk fredet kulturminne – H730

Området er fredet og alle inngrep er forbudt. Området er forøvrig avsatt med formål som naturområde, som skal ligge urørt.

NOTAT 1

GJENNOMGANG AV UTTALELSER TIL VARSLING:

Detaljregulering

FANGEKASA MISJONSSENTER

Aremark kommune

Høringsperiode 30.04 – 04.06.2014**Dato:** 24.06.2015**Rev:**

1. Fylkesmannen i Østfold, 02.06.2015

Mener det er uklart hva som ligger av omfang i å «tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonscenteret». Mener det ser ut som deler av varslet planområde i nord (bratt og eksponert) i kommuneplanens arealdel er avsatt som LNF-område. Etterlyser begrunnelse for hvorfor omreguleringen av Misjonscenteret ikke krever konsekvensutredning.

Viser til at Misjonscenteret ligger langs vernet vassdrag (RPR), og at det skal legges vekt på å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde og for friluftslivet. Mener dette må tydeliggjøres med illustrasjoner/ fotomontasjer. Ønsker spesielt fokus på eksponering mot vassdraget og avbøtende tiltak.

Allmennhetens ferdsel i og gjennom strandsonen bør sikres; Ikke privatiserende bruk som camping etc). Ønsker bestemmelser og formål for bruk av både sjø- og landarealer. Ønsker en kort historisk omtale av utviklingen, nåsituasjon, samt hva som åpnes for av nye tiltak.

Forøvrig har Fylkesmannen sin standard-opplisting av generelle hensyn som skal tas:

Barn og unge - medvirkning og levekår, estetisk utforming, universell utforming, grønstruktur, naturmangfold, samfunnsikkerhet, støy og kartfremstilling.

Kommentarer:

Hva som ligger av omfang i å tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonscenteret vil blant annet vurderes gjennom forestående planprosess, og fremgå konkret når planforslaget senere legges ut til offentlig ettersyn. Det minnes om at kunngjøring av oppstart av reguleringsarbeid skal skje før man går i gang med planprosessen, slik at man uhildet kan vurdere innkomne innspill til varslingen, og på den bakgrunn konkret igangsette og gjennomføre planarbeidene.

Det er varslet omregulering; Planområdet er identisk med gjeldende reguleringsplans avgrensning. Dette anses som praktisk, siden ny plan da i sin helhet vil erstatte gammel plan (som dermed utgår). Dersom man skulle innskrenke omreguleringen til sydlig del, ville gjenværende/resterende gammel regulering fortsatt være gjeldende. I praksis vil dette bli uoversiktlig og lite hensiktsmessig. Det er ikke presisert hva Fylkesmannen mener bør være konsekvensen av å henvise til forholdet til arealdelen her i denne sammenheng.

Begrunnelse for hvorfor omreguleringen av Misjonscenteret ikke krever

konsekvensutredning fremgår av referat fra oppstartsmøtet med kommunen 15.04.2015



(følger som vedlegg). Det er Aremark kommune som er ansvarlig myndighet, og har fastsatt dette.

Det minnes om at Misjonscenteret allerede er regulert, utbygget og i drift. Det har det vært i flere år. Det er her ikke snakk om «å ta hull på» et uberørt naturområde, men å oppgradere planen/ området til det bedre. Det strider både mot både kommunens, misjonscenterets og reguleringsarkitektens hensikt og intensjoner å eventuelt skulle foreta tiltak eller tilrettelegge for gjennomføring av inngrep som vil ødelegge vassdraget og friluftslivet. Det ville være absurd, og stride mot omreguleringens hovedformål og hensikt.

I denne sammenheng skal det selvsagt legges vekt på å unngå uheldige inngrep, men samtidig er det åpenbart at brygge- og badeanlegg må ligge i vannet/ vannkanten, og dermed ikke kan gjøres «usynlige» i landskapsbildet. Det er heller ikke uten videre gitt at en badestrand kan karakteriseres som uheldig inngrep som krever avbøtende tiltak.

Tilrettelegging for rekreasjon, fritidsaktiviteter og friluftsliv må avveies mot ønsket om lite/ ingen inngrep. Slik at bruk og synlige tegn til menneskelig aktivitet, bygninger og installasjoner oppleves sjelden som negativt av befolkning og brukerne av et vernet vassdrag. I realiteten er Fangekasa er ganske viktig stoppested/ målpunkt/ attraksjon for båtbruk/ friluftsliv i Haldenvassdraget – spesielt i forhold til Aremarksjøen.

Det vises til at de vesentlige deler av vassdraget består av urørt natur, og at det i Kanalprosjektet er ønske om at det skal være varierte opplevelser i vassdraget, som også kan øke befolkningens og turistenes bruk av vassdraget. Det er et faktisk og reelt ønske om økt bruk av vassdraget også i folkehelse-sammenheng.

Fangekasa er en del av dette bildet/ opplevelser knyttet til vassdraget og Aremark kommune.

Allmennhetens ferdsel i og gjennom strandsonen skal sikres; Ikke privatiserende bruk som camping etc skal unngås.

Det vil bli gitt bestemmelser og formål for bruk av både sjø- og landarealer. Planbeskrivelsen vil gi en kort historisk omtale av utviklingen, nåsituasjon, samt hva som åpnes for av nye tiltak.

2. Østfold fylkeskommune, 29.05.2015

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Viser til RPR for verna vassdrag, og at områder nærmere vann og vassdrag enn 100m som hovedregel skjermes for alle typer utbygging. Viser til kystsoneplan for Østfold.

Ønsker tilrettelagt for en hensiktsmessig grønnstruktur. Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes. Det er viktig at eventuelle tiltak står i harmonisk forhold til landskapet og bebyggelsen forøvrig. Det bør legges stor vekt på gode materialer og fargebruk. Det bør legges vekt på å bevare eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad.

Parkeringsbehovet skal vurderes samlet for området. Ønsker nye tiltak visualisert. Turstier og friluftsinnteresser skal sikres. Planen må sikre tilstrekkelige, trygge og hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer, og mener gjennomføring av dette bør sikres med rekkefølgebestemmelse.

Viser til at småbåthavn først og fremst bør anlegges i områder der naturen påvirkes minst mulig. Mener spesielt egnede områder på land/ som egner seg for badeplass bør sikres.

Ønsker vann- og avløpsplan for området.

Forøvrig har fylkeskommunen sin standard-opplisting av generelle hensyn som skal tas:

Estetikk og byggeskikk, formål og grad av utnytting, risiko og sårbarhet, jordvern, støy, trafikkforhold, kollektivtrafikk, universell utforming, grunnforhold, flomfare, bygg og utbygging (energieffektivisering) og planfremstilling.

Det vises til at Fylkeskonservatoren har sendt egen uttalelse i saken, brev datert 28. mai 2015. To fredete kulturminner berøres av planen. Sør i området ligger ID 13099 som er et fredet utmarksminne i form av en fangstgrop. Fangstgroper for storvilt finnes ofte i og langs dyrtrekk. Nord i området ligger ID 10018 som er et fredet gravminne. På eiendommen Kasa, gnr 7, bnr 19 ligger det et gammelt SEFRAK-registrert våningshus (byggn.nr. 147026633). Fylkeskommunen ber om at det tas hensyn til kulturminnene i det videre arbeidet i med saken.

Kommentarer:

Det vises til at fritids-/ ferie-senteret allerede er regulert, utbygget og i full drift; Dette allerede er et fungerende rekreasjons-senter, med et vell av tiltak for barn og unge; badestrand, sklie, badebrygge, ballbaner, underholdning, møtelokaler, hall, turstier og fritidsaktiviteter.

Det er allerede regulert og lagt ut småbåtbrygger. Det vurderes om dette eventuelt kan tilpasses bedre i revisjon av planen. Badestranden er allerede etablert, og vil bli regulert i tråd med dette.

Kommunen er i ferd med å etablere avløpsanlegg, der blant annet Fangekasa vil kunne koble seg på. Dette vil bli gjennomført så snart anleggene er ferdige/ klare for tilkobling, og Misjonscenteret samarbeider i så måte allerede med kommunen. Forøvrig vises det også til kommentarene under Fylkesmannen, da uttalelsene er delvis sammenfallende/ overlappende.

3. Statens vegvesen, 03.06.2015

Viser til at de uttalte seg 23.05.2005 (gjeldende reguleringsplan). Beskriver sitt ansvar.

Uttaler seg på vegne av Østfold fylkeskommune vedrørende fylkesveg 21.

Ønsker frisktsoner ved avkjørsel (mangler i gjeldende plan). Viser til at byggegrense i vegloven i utgangspunktet er satt til 50m fra senterlinje veg, og mener dette må tegnes inn i Bemerket at opparbeidet parkeringsplass er i strid med gjeldende reguleringsplan (13,5m fra vegkant), og kan ikke se å ha fått noen dispensasjonssøknad til uttalelse.

Minner om at parkeringsplasser er søknadspliktige.

Kommentarer:

Det legges inn frisktsoner ved avkjørsel til riksveg, slik vegkontoret ønsker.

I vegloven §29 står det: «*Langs offentlig veg skal det være byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Byggegrensene skal ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn.*»

Det betyr at man kan sette mindre byggegrense i reguleringsplan, enn de 50m generell grense som gjelder for uregulerte områder.

Imidlertid er det ikke slik at en eventuell 50m byggegrense er kritisk faktor for reguleringen.

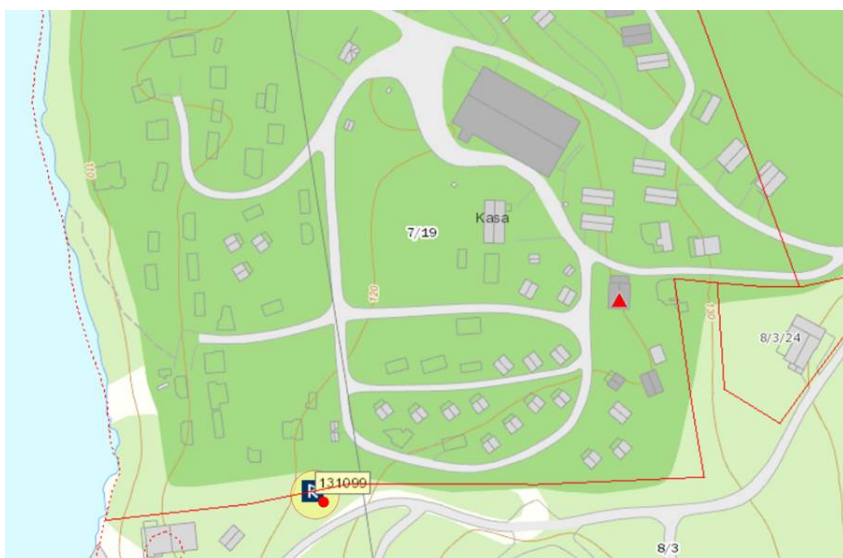
Det ligger ingen eksisterende bygg i denne sonen, men parkeringen langs riksvegen/ ved adkomst ligger naturlig nok i denne sonen. Ved omreguleringen vil det bli samsvar mellom plan og parkering. Dette er en vesentlig del av begrunnelsen for å iverksette

omreguleringen.

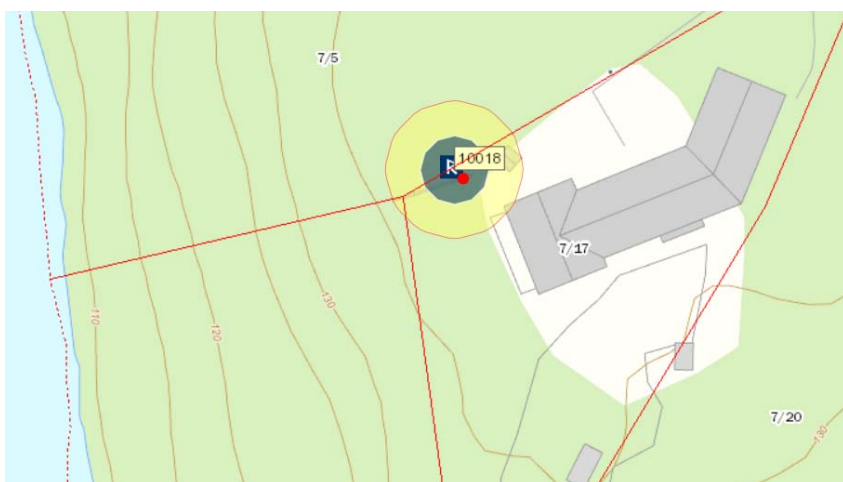
4. e-post 26.mai 2015: Fylkeskonservatoren v./ Gjesvold

To fredete kulturminner berøres av planen. Sør i ligger ID 13099 som er et fredet utmarksminne i form av en fangstgrop. Fangstgroper for storvilt finnes ofte i og langs dyrtrekk.

Nord i området ligger ID 10018 som er et fredet gravminne. Fornminnet ligger delvis innenfor reguleringsplanen. Graven er en såkalt hellekiste som er et automatisk fredet kulturminne. Hellekisten ble undersøkt av arkeolog A. W. Brøgger i 1919. Ved utgravningen ble det blant annet funnet tre ornerte leirkar. Et av disse karene inneholdt brente menneskebein. Hellekisten er trolig fra seinneolittisk tid, som er siste del av yngre steinalder (ca 2100-1800 f.kr.). Hellekister er typiske for en gruppe mennesker som levde i sør Skandinavia i denne perioden, og de er kjent i stort antall i Sør-Sverige og Danmark. I Norge derimot kjenner man i dag bare til rundt 10 stykker, og fire av disse ligger i Aremark. De andre hellekistene i Aremark kommune ligger på Klund, Aspestrand og Tolvsby.

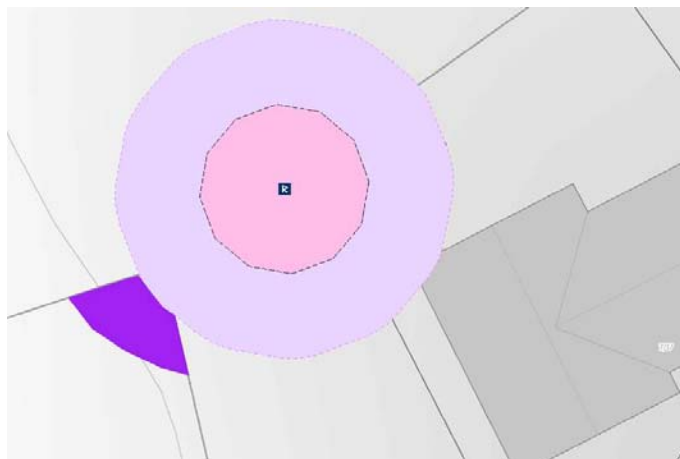


Figur 2: ID 13099 er et fredet utmarksminne i form av en fangstgrop. Fornminnet ligger delvis innenfor reguleringsplanen.



Figur 3: ID 10018 er et fredet gravminne. Sikringssonen til gravminnet berører reguleringsplanen.

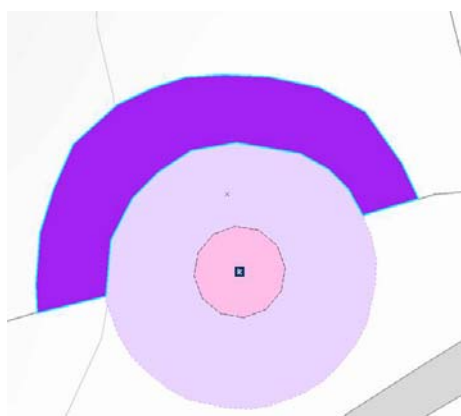
Innenfor arealet som utgjøres av reguleringsplanen ble det gjennomført en arkeologisk registrering i september 2004 uten at det ble gjort nye funn av fredete kulturminner. Fylkeskonservatoren vurderer at det ikke er behov for ytterligere arkeologiske registreringer i planområdet.



Fylkeskonservatoren ber om at ID 10018 legges inn i reguleringsplanen som en hensynsone D, H_730 «Automatisk fredet kulturminne », hensynsonen gis tilhørende bestemmelser. Fra ytre kanten av fornminnets sikringszone legges en minimum 4 meter bred buffer inn i detaljplanen som hensynsone C, H_570 «Bevaring av kulturmiljø» (jf. Pbl. 11-8 c), med tilhørende bestemmelser. Nærmeste tillatte

byggegrense må ligge på utsiden av denne bufferen.

Figur 4: Illustrasjon som viser hvordan hensynsone C H_570 (mørk lilla farge) legges på utsiden av hensynsone D H_730.



Sikringssonen rundt automatisk fredet kulturminne ID 13099 (gul markering på figur 2) gis hensynsone D, H_730 «Automatisk fredet kulturminne », med tilhørende bestemmelser til sonen. Fra ytre kanten av fornminnets sikringszone legges en minimum 4 meter bred buffer inn i detaljplanen som hensynsone C, H_570 «Bevaring av kulturmiljø» (jf. Pbl. 11-8 c), med tilhørende bestemmelser. Nærmeste tillatte byggegrense må ligge på utsiden av denne bufferen.

Figur 5: Illustrasjon som viser hvordan hensynsone C H_570 (mørk lilla farge) legges på utsiden av hensynsone D H_730.

Forholdet til kulturminner yngre enn 1537

På eiendommen Kasa, gnr 7, bnr 19 ligger det et gammelt SEFRAK-registrert våningshus (bygn.nr. 147026633). I følge tidligere eier, er hovedbygningen oppført tidlig på 1700-tallet og tilbygget mot nord er oppført ca. 1900. Fylkeskonservatoren ber om at våningshuset, med tilhørende areal, legges inn i detaljplanen som en hensynsone H_570 «Bevaring av kulturmiljø» (jf. Pbl. 11-8 c), med tilhørende bestemmelser.

Forholdet til kulturminner under vann – Norsk Maritimt Museums ansvarsområde

Har vært forelagt Norsk Maritimt museum som uttaler at de ikke har noen bemerkninger til reguleringsplanen for Fangekasa i Aremark kommune. På allment grunnlag gjør museet likevel oppmerksom på meldeplikten ved funn av fredete kulturminner under vann.

Kommentarer:

For ID 10018 og ID 13099 legges inn i reguleringsplanen som en hensynsone H_730 «Båndlagt etter lov om kulturminner», og hensynsonen gis tilhørende bestemmelser, slik Fylkeskonservatoren ber om. Det settes også av 4m buffersone/byggegrense rundt ID 13099.

På eiendommen Kasa, gnr 7, bnr 19 ligger det et SEFRAK-registrert våningshus som legges inn i planen som Rp1210; «Bygg som skal bevares», samt i tillegg vist med omramning Rp 1214: «Bebyggelse som inngår i planen». Det gis tilsvarende vernebestemmelser for bygningen.

5. e-post 02.06.2015, NVE

Mener at det – dersom det er vassdrag innenfor planområdet – må gjøres en vurdering av flomfare, og viser til teknisk forskrift (TEK10). Viser til sine retningslinjer NVE 2/2011 som man kan finne på deres nettside. Det ble også vedtatt et ark/skjema med sjekklister.

Kommentarer:

Det er ingen tvil om at det er et vassdrag her, og litt påfallende at NVE som høringsinstans ikke synes å være klar over dette. Uttalelsen virker nærmest som et automatisk standard-svar, uten at høringsinstansen verken har gått inn i, eller satt seg inn i saken.

Det kan være grunn til å stille spørsmål om NVE slik sett oppfyller sin plikt etter PBL § 3-2 (Ansvar og bistand i planleggingen), jf også §§ 3-1 og 3-5.

Lokal flomsituasjon vil selvsagt bli hensyntatt i planleggingen. Siden området har vært i drift i flere år, har man også erfaringer med flomvannstand og variasjoner i vassdraget over tid. Mye av dette styres også av regulering av vassdraget, og lar seg påvirke (hvor mye slippes gjennom Strømsfoss/ hvor mye slippes ut i Brekke kraftstasjon/ sluse).

6. Hafslund Nett AS, 31.05.2015

Generelle krav og opplysninger. Ber om byggeforbudsbelte 7,5m til hver side – totalt 15m belte under masterekkens senterlinje. Minimum 5m avstand fra nettstasjon/ trafo til nærmeste bygningsdel. Den som utløser eventuelle tiltak/endringer (Misjonsselskapet) skal betale.

Kommentarer:

Tiltakshaver kontakter Hafslund dersom det skal inn ny/ forsterket trafo, eller foretas endringer i nettet. Det kan undersøkes om luftlinje kan erstattes med jordkabel.

For luftlinje over planområdet settes av sone 7,5m til hver side (er satt av slik også i gjeldende reguleringsplan, som fareområde - høyspenningsanlegg), nord – syd-gående over området.

Det legges ikke bygninger eller camping nærmere trafo enn 5m.

REFERAT

Detaljregulering for Fangekasa Misjonscenter, Aremark kommune Oppstartsmøte 15.04.2015 i plansak, jf PBL § 12-8 Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Tiltakshaver/ Forslagsstiller

Forslagsstiller/ tiltakshaver er Norsk Luthers Misjonssamband, Pb.410 Lundsiden,
4601 Kristiansand S. Juridisk registrering, Org.nr. 938 679 177

Fangekasa Misjonscenter, Bedriftsregistrering, Org.nr. 985 800 170.

Lokal kontaktperson er Martin Glomsrød, tlf. 911 33 400

Fagansvarlig/ reguleringsarkitekt

Planfaglig ansvarlig er Halden Arkitektkontor AS, v./ Siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen,
Pb. 374, 1753 Halden. Tlf 69 17 53 85, mob. 930 96 985

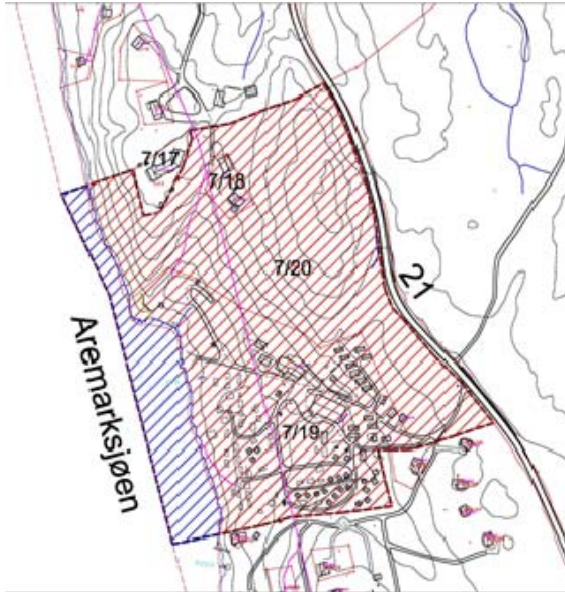
Tiltaket



Tiltaket er en omregulering av gjeldende reguleringsplan for Fangekasa 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.

Planområdet grenser i syd mot gjeldende reguleringsplan for Skjulstad hytteområde (18.12.2003).

Reguleringen blir fremmet som privat forslag til detaljregulering, jf. PBL §§ 12-3 og 12-11. Formålet med planarbeidet er å oppdatere gjeldende reguleringsplan, og tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonscenteret, herunder også bedring av parkeringsforholdene.



Området/ planavgrensning

Planområdet vil overlape den gamle planen fullstendig, slik at den vil erstattes/ utgå i sin helhet etter at ny plan er vedtatt.

Eiendomsgrensene for 7/19 og 7/20 benyttes som planavgrensning. Deler av sjøområdet tas også med.

Det kan bli nødvendig med kontroll av grensemerker i syd – da grensene der har mindre nøyaktighet enn i nord.

Landområdet er på 107.131 m², og sjøarealet på 16.697 m².

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Tidligere forskrift (FOR-2009-06-26-855) har blitt erstattet av ny forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2014-12-19-1726).

Etter §1 skal forsvarsstiller selv vurdere om planen faller inn under forskriften.

§2 angir hvilke planer som alltid skal behandles etter forskriften. Siden detaljplanen er en omregulering av eksisterende plan og etablert virksomhet (misjonssenter/campingplass) kommer ikke § 2d) eller f) (jf vedlegg 1) til anvendelse.

§3 angir hvilke planer som skal vurderes nærmere etter forskriften. Etter vedlegg II skal permanente campingplasser (12d) vurderes etter vedlegg III. Imidlertid er campingplassen med tilhørende anlegg allerede regulert og etablert, og ligger også inn i kommuneplanens arealdel. Ved en gjennomgang i forhold til vedlegg III vil omreguleringen av virksomheten ikke få vesentlig virkning etter punktene a) – q).

Tiltaket krever ikke konsekvensutredning.

15.04.2015



Halden arkitektkontor

Pb. 374

1753 HALDEN

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: ikke oppgitt

Vår ref.: 2015/3244 421.4 CHJ

Vår dato: 02.06.2015

Aremark kommune - innspill til varslet oppstart av arbeid med detaljregulering

Vi viser til deres oversendelse datert 30.04.15 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Fangekasa misjonssenter i Aremark kommune.

Formålet med planarbeidet er å oppdatere gjeldende reguleringsplan, og tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonssenteret, herunder også bedring av parkeringsforholdene.

Vår primære oppgave i denne sammenheng er å se til at den nasjonale miljø- og arealpolitikken gjøres kjent og blir ivaretatt i den lokale planleggingen. Vi minner om at kommunen skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vurdering

Det er uklart hva som ligger av omfang i å «tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonssenteret». Størrelsen på tiltakene som foreslås, tiltakenes virkning på omgivelsene og forholdet til kommuneplanens arealdel må få betydning for planforslaget.

Det ser ut til at deler av varslet planområde (i nord) ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Ut fra varslingskartets høydekurver ser det ut til at deler av dette kan være forholdsvis bratt og eksponert.

Det hevdes i mottatt varsel at tiltaket ikke krever konsekvensutredning, men dette er ikke nærmere begrunnet. Vi minner om at detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan skal vurderes etter vedlegg III i forskrift om konsekvensutredning av planer etter plan- og bygningsloven. Av punktene i vedlegg III er blant annet q) om rikspolitiske retningslinjer aktuell. Videre bør f) særlig verdifulle landskap vurderes nærmere. Vi anmoder forslagsstiller og kommunen å vurdere dette nærmere. Vi ber om en særskilt vurdering/begrunnelse dersom planforslaget ikke skal konsekvensutredes. Vi imøteser alternativt et planprogram.

Planområdet ligger langs Haldenvassdraget og er således omfattet av rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det skal legges vekt på å unngå inngrep som reduserer

verdien for landskapsbilde og for friluftslivet. Dette må også ses i sammenheng med kommuneplanens arealdel. Virkningene av planforslaget må tydeliggjøres med illustrasjoner/fotomontasjer.

Planbeskrivelsen bør ha et spesielt fokus på planområdets eksponering mot vassdraget, hva slags tiltak og volum planforslaget legger til rette for og hva slags virkninger dette vil få for landskapet. Det bør også ses på mulige avbøtende tiltak, også for ev. å bøte på eksisterende forhold dersom dette er aktuelt.

Siden planområdet går ned til sjøen bør det også være mulig for allmennheten å ferdes i og gjennom området. Reguleringsplanen bør sikre dette. Det bør ikke legges til rette for privatiserende bebyggelse eller campingvogner i sonen nærmest sjøen.

Det må også ved planformål og bestemmelser legges klare føringer for arealbruk i sjøen.

Vi ber om at planbeskrivelsen kort omtaler historisk utvikling i området og situasjonen på stedet i dag, samt en beskrivelse av hva gjeldende reguleringsplan eventuelt åpner for av tiltak som ikke er utført.

Generelt innspill

Planen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse. Forholdet til krav om konsekvensutredninger må tydeliggjøres, jf. § 4-2.

I tillegg til våre innspill under vår vurdering vil vi generelt vise til lovens § 3-1 om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen. Følgende temaer vurderes også som viktige i det aktuelle planområdet:

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal etter ny planlov være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det bør belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivaretatt.
- **Estetisk utforming.** Landskaphensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til "Estetikk i plan- og byggesaker" (T-1179). Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.
- **Universell utforming.** Vi viser til "Regjeringens handlingsplan for universell utforming" (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming.
- **Grønnstruktur.** Viser til DN-håndbok 23 "Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur" og MDs veileder T-1267 "Fortetting med kvalitet". Grønnstrukturen har betydning for det lokale miljøet som trivselskapende element. Det har en viktig verdi for lek, turliv og opphold. Kvaliteter i landskapet, vern av naturmiljø og biologisk mangfold skal forvaltes forsvarlig. Grønne områder har betydning for landskapet, stedets identitet og kan være viktig for å ivareta biologisk mangfold og klimahensyn.
- **Naturmangfold.** Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen etter flere lover ved å gi felles mål og prinsipper. §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.
- **Samfunnssikkerhet.** Områder må vurderes med hensyn på sikkerhet, for eksempel flom, grunnforhold, radon, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for

tap av liv, skade på helse miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Egne risiko- og sårbarhetsanalyser kan være et egnet redskap i risikoområder, bl.a. for å vurdere risikonivået og om evt. tiltak bør innarbeides i planen, jf. § 4-3.

- **Støy.** Vi viser til retningslinje T-1442/2012 ”støy i arealplanlegging” og tilhørende veileder TA-2115. Retningslinjen angir maksimale grenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan være viktige for helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.
- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til MDs veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og www.miljokommune.no.

Vi vil komme nærmere tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Geir Gartmann e.f.
seniorrådgiver



Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Saksbehandler: Carl Henrik Jensen

Kopi til:

Statens vegvesen Region Øst	e-post
Aremark kommune	e-post
Østfold fylkeskommune	e-post



Halden arkitektkontor AS
Postboks 374
1753 HALDEN

Vår ref.: 2015/13329 - 48688/2015

Deres ref.:

Dato: 29.05.2015

Uttalelse - varsel om oppstart - Fangekasa Misjonscenter (gnr. 7, bnr. 18, 19 og 20) i Aremark kommune

Østfold fylkeskommune (ØFK) viser til brev datert 30. april 2015. Det opplyses i brevet at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en detaljregulering/omregulering av eiendommene gnr. 7, bnr 18, 19 og 20 Fangekasa Misjonscenter og en boligtomt mellom Aremarksjøen/Riveøya og Riksveg 21.

Planområdet er identisk med gjeldende reguleringsplan for Fangekasa (16.mai 2005). Formålet med planarbeidet er å oppdatere gjeldende reguleringsplan, og tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonscenteret, samt bedring av parkeringsforholdene.

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Denne finnes på fylkeskommunens hjemmeside www.ostfoldfk.no under overskriften "fylkesplanlegging".

Ved utarbeiding av planen er det særlig viktig å vektlegge disse problemstillingene:

Særlige hensyn ved vann- og vassdrag

Jfr. RPR for verna vassdrag. Områder nærmere vann og vassdrag enn 100 meter skal som hovedregel skjermes for alle typer utbygging. Naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier i kystsonen skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. Kystsoneplanen for Østfold har bl.a. som målsetting at det som hovedregel ikke skal foretas bygningsmessige inngrep i områder som er synlige fra sjøen. Dette prinsippet må legges til grunn i planarbeidet. 100-metersbeltet langs sjøen skal som hovedregel skjermes for alle typer utbygging.

Grønnstruktur

Det må legges til rette for en hensiktsmessig grønnstruktur i planområdet som knyttes opp mot overordnet grønnstruktur på stedet. Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes. Ny bebyggelse må tilpasses landskapet. Fjernvirkning Det er viktig å påse at eventuelle tiltak står i harmonisk forhold til landskapet og bebyggelsen for øvrig. Det bør legges stor vekt på gode materialer og fargebruk, slik at de i minst mulig

Sentraladministrasjonen

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

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

grad bryter med fargene på stedet. Det bør legges særlig vekt på å bevare eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad.

Parkeringsbehovet

ØFK ber om at parkeringsbehovet for området samlet sett vurderes. Om arealet benyttes til lek i dag, bør det være en del av en slik vurdering. Det må tas hensyn til eksisterende landskap, og ikke gjøres tiltak som forringer landskapsbildet i vesentlig grad. Det skal ved planbehandling visualiseres hvordan nye tiltak berører landskapsbildet og omkringliggende miljø.

Parkeringsplassen må tilpasses landskapet, fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering må unngås. Vegetasjon må benyttes til å integrere parkeringsplassen i landskapet, dempe uheldig fjernvirkning av parkeringsplassen og skjerme. ØFK mener at det bør unngås store sammenhengende og monotone flater.

Stier og friluftsjnteresser

Stier og forbindelseslinjer – skal avsettes til for eksempel «tursti» og sikres med bestemmelser som ivaretar formålets hensikt. Friluftsjnteressene må kartlegges og ivaretas i planen. Området brukes intensivt, og det bør legges til rette for gode, og kanskje også litt skjermende passeringer. Det må legges til rette for turdrag/gode passeringer gjennom området og langs vannet.

Leke- og uteoppholdsarealer

Jfr. RPR for å sikre barn og unges interesser i planleggingen. Planen må sikre tilstrekkelige, trygge og hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge. Vi minner om at kommunen etter plan- og bygningslovens § 3-3 skal ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. De/den kommunen gir dette ansvaret skal gis anledning til å medvirke i planprosessen, og deres bidrag må dokumenteres i plandokumentene. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstilling av lekearealer samtidig med tiltaket.

Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jfr. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. I den forbindelse må det avklares og dokumenteres hvorvidt det aktuelle området benyttes til lek i dag. Vi viser for øvrig til kommunens minimumskrav til leke- og oppholdsarealer, og Miljøverndepartementets temaveileder "Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven" som finnes på departementets nettside www.planlegging.no.

Småbåthavn

Småbåthavner bør først og fremst anlegges i områder der naturen påvirkes minst mulig, og der eksisterende naturtyper og naturmiljøer i størst mulig grad ikke berøres. Det er derfor viktig at eventuelle småbåthavner planlegges nøye, og at mulige konsekvenser utredes. Det er viktig å se både sjø- og landområdene samlet i forbindelse med en småbåthavn og at man

har en detaljplan og bestemmelser som omhandler disse. Et eventuelt småbåtanlegg bør legges tett inntil land, for eksempel med flere korte flytebrygger.

ØFK viser til rapporten «Miljøvennlige småbåthavner» fra prosjektet «Hav møter land», 2013:33 Rapportnummer hos Länsstyrelsen) og ber om at denne benyttes i den videre planleggingen

<http://prosjektwebbar.lansstyrelsen.se/havmoterland/SiteCollectionDocuments/Publikationer/Handbok-bathavner-no.pdf>

Området virker svært privatisert i dag, ØFK synes det er viktig å ikke legge til rette for ytterligere privatisering. Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av materiale. Bryggene må sikres en god avslutning mot kanten.

Badeplasser

Spesielt egnede områder på land/vann som egner seg for uteopphold i tilknytning til vann bør sikres.

Vann- og avløp

Dersom det ikke er på plass allerede, bør det parallelt med reguleringsplanen, utarbeides en egen vann og avløpsplan for området.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:

- *Estetikk og byggeskikk.* Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om dette i planen. Det vises bl.a. til "Estetikkveileder for Østfold" som er utarbeidet i forbindelse med fylkesplanen. Denne finnes bl.a. på fylkeskommunens nettsider http://www.ostfoldfk.no/modules/module_123/proxy.asp?D=1&C=394&l=0&m=1395 under "Fylkesplanlegging" / Fylkesplan for Østfold.
- *Formål og grad av utnytting.* Reguleringsformål og grad av utnytting må være i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel. Det vises også til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
- *Risiko- og sårbarhet.* Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
- *Jordvern.* Planen må utformes slik at forbruk av dyrket og dyrkbar mark blir minst mulig. Omdisponering av store, sammenhengende arealer med dyrket eller dyrkbar mark av høy kvalitet må unngås.
- *Støy,* jfr. MDs veileder T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning skal følges, og dette må sikres gjennom bestemmelser til planen. Det må foretas støyberegninger som vedlegges plandokumentene.

- *Trafikkforhold.* Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker vei. Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikk løsninger.
- *Kollektivtrafikk.* Det bør legges opp til at området kan betjenes med kollektivtrafikk, og det bør avklares om det er aktuelt å anlegge busslomme på arealet. Østfold kollektivtrafikk og/ eller aktuelt busselskap bør kontaktes for å avklare eventuelle spørsmål i denne sammenheng.
- *Universell utforming.* Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. Vi viser til Miljøverndepartementets temaveileder "Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)" som finnes på departementets nettside www.planlegging.no, og Kommunalteknisk forenings hefte "Universell utforming og reguleringsbestemmelser". Vi viser også til fylkesplanens Retningslinjer for energi- og arealbruk, der det heter (pkt. 3.4.3) at bestemmelser med krav om universell utforming skal innarbeides i alle reguleringsplaner. Det vises til Norsk Standard NS 11001-1:2009 – Universell utforming av byggverk Del 1: Arbeids- og publikumsbygninger.
- *Grunnforhold.* De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen. Bebyggelse på rasfarlige områder må unngås med mindre det kan skaffes tilfredsstillende sikring.
- *Flomfare.* Risiko for flom må vurderes, og planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås.
- *Bygg og utbygging.* Både Stortingsmelding 21 (2011-2012) og Fylkesplanen vektlegger bygg som et viktig tiltaksområde for energieffektivisering. Dette gjelder både offentlige bygg og privateide bygg.

Kulturminner

Fylkeskonservatoren har sendt egen uttalelse i saken, brev datert 28. mai 2015.

To fredete kulturminner berøres av planen. Sør i området ligger ID 13099 som er et fredet utmarksminne i form av en fangstgrop. Fangstgroper for storvilt finnes ofte i og langs dyrtrekk. Nord i området ligger ID 10018 som er et fredet gravminne. På eiendommen Kasa, gnr 7, bnr 19 ligger det et gammelt SEFRAK-registrert våningshus (bygn.nr. 147026633).

ØFK ber om at det tas hensyn til kulturminnene i det videre arbeidet i med saken.

Planfremstilling

Reguleringskart og bestemmelser må utarbeides i samsvar med MDs veiledningsmateriell. Vi viser i denne forbindelse bl.a til Miljøverndepartementets veileder "Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister" og "Plankartsiden" som finnes under departementets nettside www.planlegging.no. – "Veiledning om plan- og bygningsloven med forskrifter". Reguleringskart og formålscoding skal utformes i henhold til siste SOSI-standard. Data for karttemaene skal leveres i riktig koordinatsystem (EUREF89) og karttemaene bør være vektorisert.

Reguleringskartet må påføres en målsatt målestokkslinjal slik at avstander kan leses uavhengig av forstørrelse. Skriftstørrelsen skal være godt lesbar.

Vi forutsetter også at planen følges av en planbeskrivelse, jfr. plan- og bygningslovens § 4-2. Det må være samsvar mellom plankart og bestemmelser.

Vi har ingen videre innspill på det nåværende tidspunkt, men forutsetter at vi får planforslaget til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Elin Tangen Skeide
Fylkesplansjef

Christine Stene
Rådgiver

Kopi til:

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



MOTTATT 08 JUNI 2015

Adeliv 0315

Statens vegvesen

Halden Arkitektkontor AS
Postboks 374
1753 HALDEN

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/innvalgsnr: Ingunn Skei – 91855449	Vår referanse: 2015/053554-005	Deres referanse:	Vår dato: 03.06.2015
----------------------------------	---	-----------------------------------	------------------	-------------------------

Uttalelse til varsel om igangsetting av reguleringsarbeider – Fangekasa Misjonscenter i Aremark kommune, Østfold

Vi mottok varsel om oppstart av reguleringsarbeider i e-post 30.04.2015. Arbeidene gjelder omregulering av eksisterende reguleringsplan Fangekasa, vedtatt 16.05.2005. Vi uttalte oss til denne planen i brev skrevet 23.05.2005. Formålet med arbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonscenteret, som bl.a. innebærer å bedre parkeringsforholdene.

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger, og for fylkeskommunen på fylkesveger. Det betyr at vi har ansvar for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Statens vegvesen er også et fagorgan med et sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på egne veger, og på veger der andre enn staten har myndighet. Vi har sektoransvar for blant annet trafiksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming, og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

I dette brevet uttaler vi oss som vegadministrasjon på vegne av Østfold fylkeskommune på fylkesveg 21.

I vår uttalelse fra 2005 satte vi krav om at avkjørselen til området til enhver tid måtte tilfredsstille kravene til fri sikt. Det er ikke tegnet opp frisksiktsoner som er i tråd med disse kravene i eksisterende reguleringsplan. Siktsoner skal reguleres som hensynssone der siktsonen faller utenfor vegformål, og de skal tegnes opp og målsettes. Dette er nevnt i de eksisterende planbestemmelsene, både i § 5.6.1 og § 4.1.1, men plankartet ser ikke ut til ivareta disse bestemmelsene. Dette bør rettes opp.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

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

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

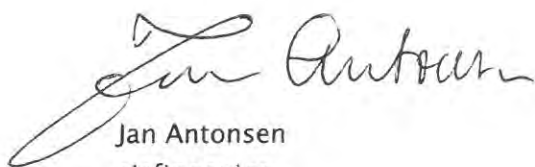
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

Byggegrensen for fylkesveg 21 er med utgangspunkt i veglovens § 29 satt til 50 meter, målt fra vegens senterlinje. Denne må tegnes inn i planen. Vi ser at det er etablert en parkeringsplass i strid med eksisterende reguleringsplankart og reguleringsbestemmelsenes §§ 3.1.1 og 5.1.1. Denne parkeringsplassen er etablert 13,5 meter fra vegkant. Vi kan ikke se at vi har fått har fått noen dispensasjonssøknad til uttalelse i saken. Vi minner om at parkeringsplasser er søknadspliktige tiltak som faller inn under veglovens § 29, og tiltak som vi i Statens vegvesen skal uttale oss til ved en dispensasjonssøknad hos kommunen.

Vi ser fram til å få planen til offentlig ettersyn.

Seksjon for plan og trafikk

Med hilsen



Jan Antonsen
sjefingeniør



Ingunn Skei

Kopi: Aremark kommune
Fylkesmannen i Østfold
Østfold Fylkeskommune

Erlend Kristiansen

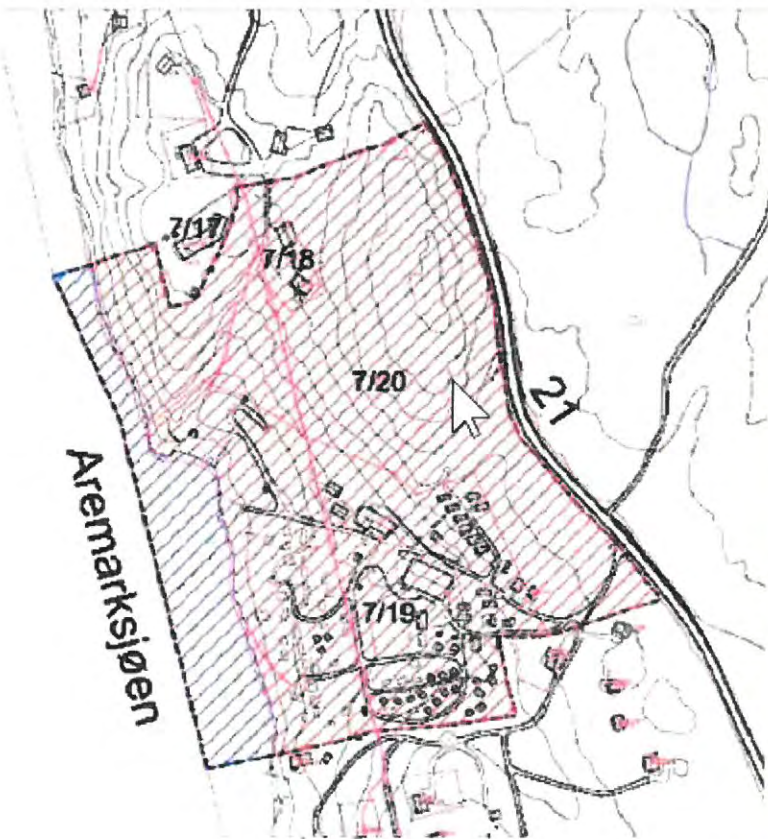
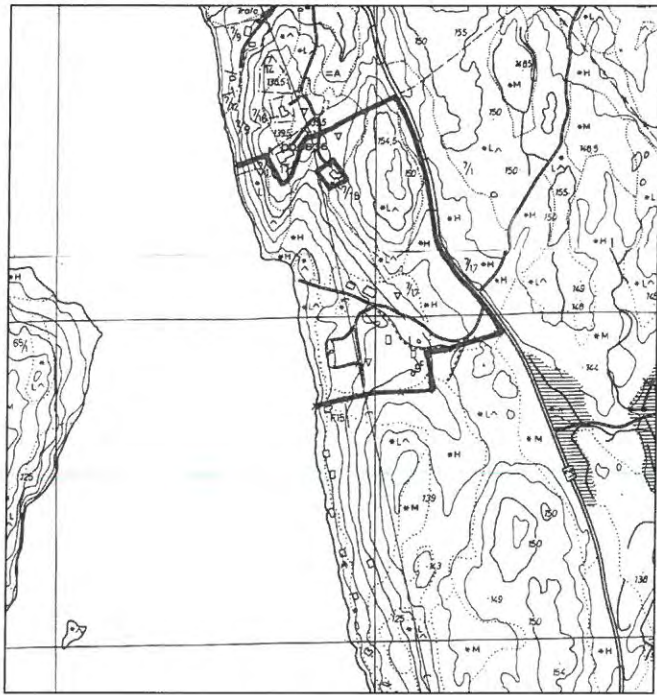
Fra: Per Erik Gjesvold <pergje1@ostfoldfk.no>
Sendt: 26. mai 2015 14:22
Til: Erlend Kristiansen
Kopi: post@aremark.kommune.no
Emne: Fylkeskonservatorens foreløpige uttalelse til varsel om planarbeider - detaljreguleringsplan Fangekasa Misjonssenter i Aremark kommune

Deres ref:
Vår ref: 2015/13329 - 2
Dato: 26.05.2015

Fylkeskonservatorens foreløpige uttalelse til varsel om planarbeider - detaljreguleringsplan Fangekasa Misjonssenter i Aremark kommune

Henviser til overnevnte sak.

Saken gjelder varsel om oppstart av reguleringsplan i område med formål å oppdatere gjeldende reguleringsplan fra 2005 (16.05.2005). Planområdet er identisk med gjeldende planområde.



Figur 1: Til venstre planavgrensningen fra 2004. i Midten og til høyre vises planområdets avgrensning slik det ble oversendt fra Halden Arkitektkontor AS 30.04.2015.

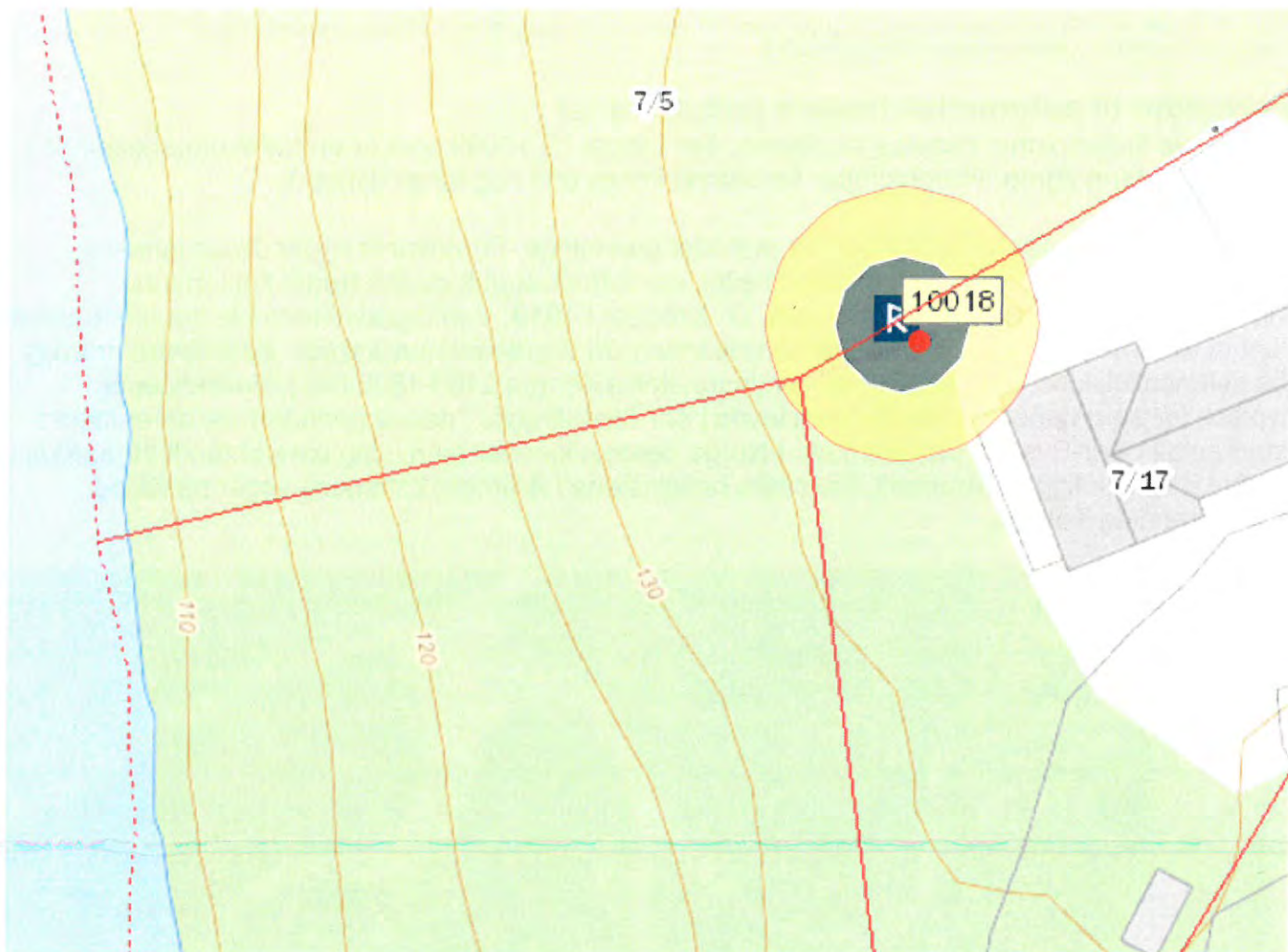
Forholdet til automatisk fredete kulturminner

To fredete kulturminner berøres av planen. Sør i ligger ID 13099 som er et fredet utmarksminne i form av en fangstgrop. Fangstgroper for storvilt finnes ofte i og langs dyrtrekk.

Nord i området ligger ID 10018 som er et fredet gravminne. Fornminnet ligger delvis innenfor reguleringsplanen. Graven er en såkalt hellekiste som er et automatisk fredet kulturminne. Hellekisten ble undersøkt av arkeolog A. W. Brøgger i 1919. Ved utgravningen ble det blant annet funnet tre ornerte leirkar. Et av disse karene inneholdt brente menneskebein. Hellekisten er trolig fra seinneolittisk tid, som er siste del av yngre steinalder (ca 2100-1800 f.kr.). Hellekister er typiske for en gruppe mennesker som levde i sør Skandinavia i denne perioden, og de er kjent i stort antall i Sør-Sverige og Danmark. I Norge derimot kjenner man i dag bare til rundt 10 stykker, og fire av disse ligger i Aremark. De andre hellekistene i Aremark kommune ligger på Klund, Aspestrand og Tolvsby.



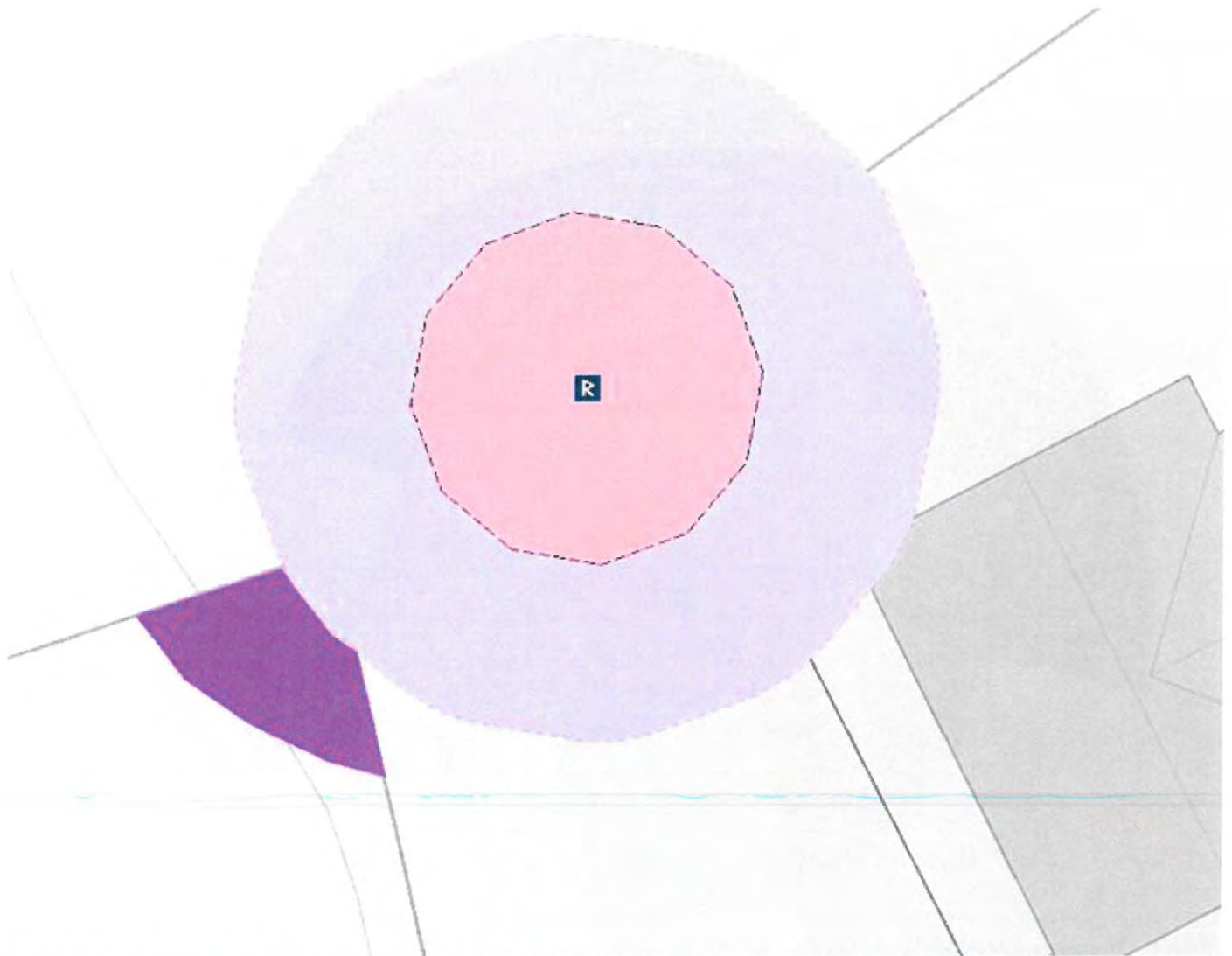
Figur 2: ID 13099 er et fredet utmarksminne i form av en fangstgrop. Fornminnet ligger delvis innenfor reguleringsplanen.



Figur 3: ID 10018 er et fredet gravminne. Sikringssonen til gravminnet berører reguleringsplanen.

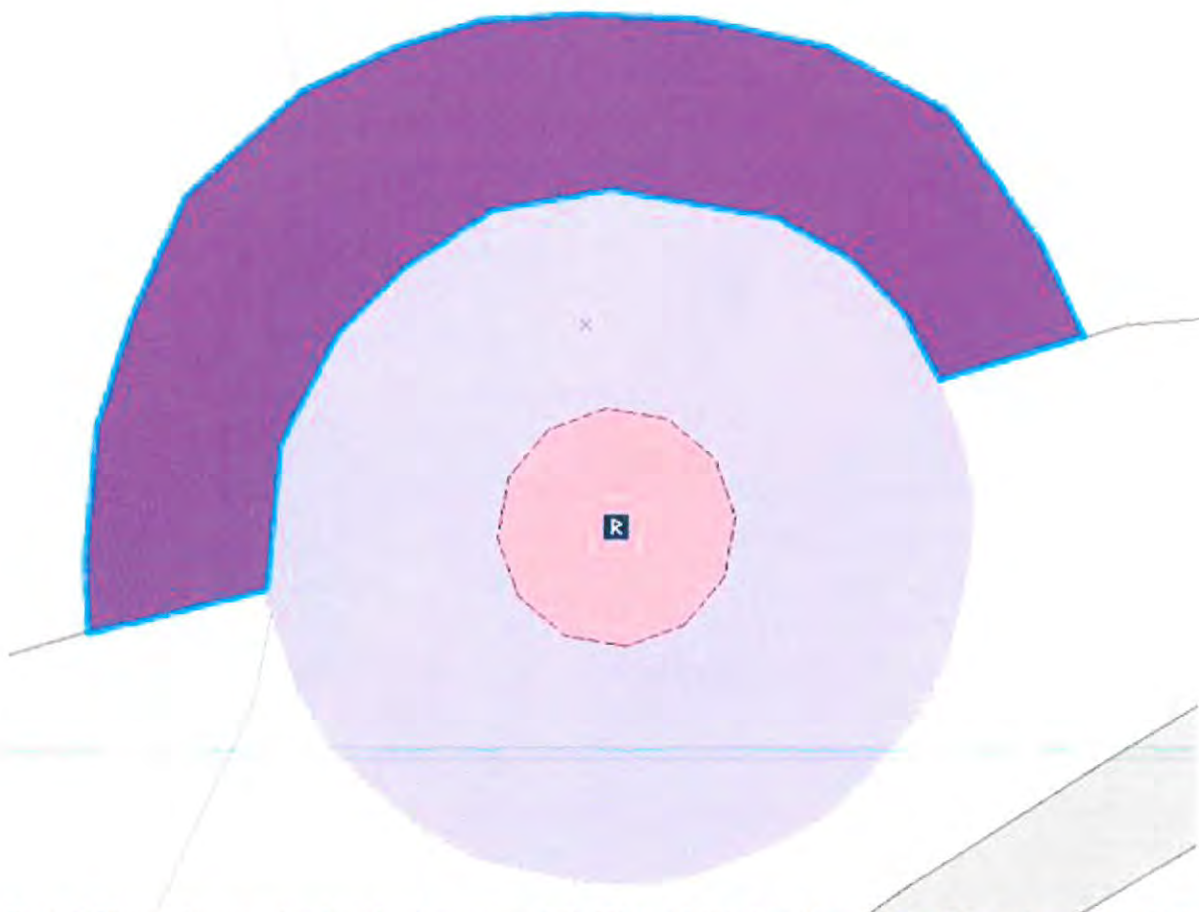
Innenfor arealet som utgjøres av reguleringsplanen ble det gjennomført en arkeologisk registrering i september 2004 uten at det ble gjort nye funn av fredete kulturminner. Fylkeskonservatoren vurderer at det ikke er behov for ytterligere arkeologiske registreringer i planområdet.

Fylkeskonservatoren ber om at ID 10018 legges inn i reguleringsplanen som en hensynsone D, H_730 «Automatisk fredet kulturminne », hensynsonen gis tilhørende bestemmelser. Fra ytre kanten av fornminnets sikringssone legges en minimum 4 meter bred buffer inn i detaljplanen som hensynsone C, H_570 «Bevaring av kulturmiljø» (jf. Pbl. 11-8 c), med tilhørende bestemmelser. Nærmeste tillatte byggegrense må ligge på utsiden av denne bufferen.



Figur 4: Illustrasjon som viser hvordan hensynsone C H_570 (mørk lilla farge) legges på utsiden av hensynsone D H_730.

Sikringssonen rundt automatisk fredet kulturminne ID 13099 (gul markering på figur 2) gis hensynsone D, H_730 «Automatisk fredet kulturminne », med tilhørende bestemmelser til sonen. Fra ytre kanten av fornminnets sikringssone legges en minimum 4 meter bred buffer inn i detaljplanen som hensynsone C, H_570 «Bevaring av kulturmiljø» (jf. Pbl. 11-8 c), med tilhørende bestemmelser. Nærmeste tillatte byggegrense må ligge på utsiden av denne bufferen.



Figur 5: Illustrasjon som viser hvordan hensynsone C H_570 (mørk lilla farge) legges på utsiden av hensynsone D H_730.

Forholdet til kulturminner yngre enn 1537

På eiendommen Kasa, gnr 7, bnr 19 ligger det et gammelt SEFRAK-registrert våningshus (bygn.nr. 147026633). I følge tidligere eier, er hovedbygningen oppført tidlig på 1700-tallet og tilbygget mot nord er oppført ca. 1900. Fylkeskonservatoren ber om at våningshuset, med tilhørende areal, legges inn i detaljplanen som en hensynsone H_570 «Bevaring av kulturmiljø» (jf. Pbl. 11-8 c), med tilhørende bestemmelser.

Forholdet til kulturminner under vann – Norsk Maritimt Museums ansvarsområde

Har vært forelagt Norsk Maritimt museum som uttaler at de ikke har noen bemerkninger til reguleringsplanen for Fangekasa i Aremark kommune. På allment grunnlag gjør museet likevel oppmerksom på meldeplikten ved funn av fredete kulturminner under vann.

Med vennlig hilsen
Per Erik Gjesvold,
konservator/arkeolog

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

Fra: Selvik Kristin <krse@nve.no>
Sendt: 2. juni 2015 12:33
Til: Erlend Kristiansen
Emne: NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering for Fangekasa Misjonscenter GBnr 7/18, 19 og 20 - Aremark kommune, Østfold

Deres ref: Erling Eng Kristiansen

Vår ref: 201502816-1

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering for Fangekasa Misjonscenter GBnr 7/18, 19 og 20 - Aremark kommune, Østfold

Vi viser til oversendelse datert 30.04.2015.

Flomfare

Dersom det finnes vassdrag innenfor planområdet, må det i samband med reguleringsarbeidet gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivarettatt dersom det er relevant mhp. utbygging. Kravene til sikkerhet i forhold til flom er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK 10) § 7-2, og er for boligbygg sikkerhet i forhold til en 200-års flom. Dersom man ikke har vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene anbefaler NVE at det avsettes et belte på minimum 20 meter på hver side av bekker, og 50-100 meter på hver side av elver, for å dekke områder med potensiell flomfare, jf. NVE 2/2011 (www.nve.no under Flaum og skred og deretter Arealplanlegging).

Områder som er utsatt for en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5 meter, eller alternativt en sone på 20 meter på hver side av bekker og 50-100 meter på hver side av elver, skal i henhold til pbl § 12-6 avmerkes som hensynssone – flomfare på plankartet, og tilknyttes bestemmelser som enten forbyr utbygging eller bestemmer at utbygging bare er tillatt på bestemte vilkår som avbøter flomfaren.

Inngrep i eller langsmed vassdrag

Vi vil anmode om at man prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag, men dersom dette ikke er mulig må tiltakene beskrives i planen med hensyn på teknisk utforming, mulige konsekvenser i vassdraget (biologisk mangfold, friluftsliv, flomforhold, erosjon m.v) og eventuelt avbøtende tiltak. Dette for at tiltakene skal kunne avklares i forhold til vannressurslovens bestemmelser. NVE mener i prinsippet at bekker bør være åpne, og følge sine naturlige løp. Åpne bekker har verdi for biologisk mangfold, naturopplevelse og som landskapselement, og gir mindre fare for flomskader enn lukkede bekker. Nye bruer og kulverter må dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. de må kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Vi vil også påpeke viktigheten av at eksisterende kantvegetasjon tas vare på (jf vannressurslovens § 11).

Våre retningslinjer NVE 2/2011 "Retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplanar" ligger tilgjengelig på www.nve.no under Flom og skred – Arealplanlegging, og vi ber om at disse legges til grunn i det videre planarbeidet.

mvh



Kristin Selvik

Rådgiver

Avdeling: Skred - og vassdragsavdelingen/Seksjon for areal og sikring

Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) Region Øst

Postboks 4223, 2307 Hamar

Telefon 22 95 96 71 eller direkte 22 95 96 98

E-post ro@nve.no eller direkte krse@nve.no

Web: www.nve.no

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jf. pbl § 4-3 og [DSB veileder Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK10. Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloven](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
<p>Er det vassdrag i planområdet?</p> <p><i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i></p>	<p>Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8?</p> <p>Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes.</p> <p>Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag?</p> <p>I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.</p>	<p>Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5.</p> <p>Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker.</p> <p>Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser.</p> <p>Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.</p>	<p>Karttjenesten NVE Atlas</p> <p>Arealplanlegging og vassdragsmiljø</p> <p>Vannressursloven</p> <p>Verneplan for vassdrag</p> <p>RPR for verneede vassdrag</p>
<p>Kan området være flomutsatt?</p> <p><i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i></p>	<p>Finnes det flomsonekart i planområdet?</p> <p>Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning.</p> <p>Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag.</p> <p>Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges.</p> <p>Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?</p>	<p>Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder.</p> <p>Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknytted bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK10 §7-2.</p> <p>En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred</p> <p>Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen</p> <p>Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.</p>	<p>Flomsonekart utarbeidet av NVE</p> <p>Krav til flomsikkerhet i TEK10</p> <p>Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner (rev.)</p> <p>Retningslinjer for flomberegninger</p> <p>Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer</p> <p>Fakta: GIS finner flomveiene</p> <p>Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer</p> <p>DSBs Havnivåveileder</p>

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
<p>Kan området være skredutsatt?</p> <p>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</p> <p>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</p>	<p>Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred?</p> <p>Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet?</p> <p>Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare.</p> <p>Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.</p>	<p>Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder.</p> <p>Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknytted bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 10 §7-3.</p> <p>Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen.</p> <p>Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.</p>	<p>www.skrednett.no</p> <p>NGUs løsmassekart</p> <p>Krav til skredikkerhet i TE10</p> <p>Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev.)</p> <p>Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng</p> <p>Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.pdf</p> <p>Faktaark: Identifisering av skredvifter</p> <p>Skogsveger og skredfare</p>
<p>Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området?</p> <p>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</p>	<p>Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring .</p> <p>Er anleggseier varslet?</p>	<p>Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter §12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone.</p> <p>Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.</p>	<p>Planloven og energianlegg</p> <p>Oversikt over konsesjoner som er gitt eller under behandling</p> <p>Bebyggelse nær høyspentanlegg</p> <p>Hensynssoner for kraftledninger</p>

Ut fra ressurshensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivarettatt i planarbeidet.

Vår saksbehandler

Vår dato
31.05.15Vår referanse
48527

firmapost@hafslundnett.no

Deres dato
30.04.15Deres referanse
Erlend Eng Kristiansen

Til

Kopi til

Halden Arkitektkontor

Uttalelse fra Hafslund Nett til varsel om planarbeider: detaljregulering Fagekassa Misjonscenter, Aremark Kommune.**Situasjon**

Hafslund Nett som nettselskap har elektriske anlegg i det omtalte reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med våre anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det vedlegges ikke kartunderlag ved informasjon om oppstart av reguleringsplaner. Ved oppstart av prosjektering kan aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag, ref. gravemelding.no

For kabelpåvisning kontakt med Geomatikk tlf. 09146.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til Hafslund Nett sine anlegg på området. Det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Oppfylling av terreng under kraftledninger og tiltak som reduserer stabiliteten til fundamenteringen av kraftledningsmaster eller andre aktiviteter for øvrig som medfører brudd på gjeldende forskrifter om elektriske anlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning >1 kV)

Høyspenningslinjen (24 - 1 kV) har et byggeforbudsbelte på 7,5 meter til nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg etc.) fra hver side fra masterekkenes senterlinje, totalt 15 meter (jf. gjeldende forskrifter for elektriske forsyningsanlegg anlegg FEF § 6.4 (6 meter fra ytterste leder). Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssonen. Statens strålevern anbefaler videre at det ved nye tiltak i enkelte tilfeller benyttes større avstand til nærmeste bygning enn byggeforbudsbelte. Dersom det tillates tiltak innenfor de anbefalte avstandene, er dette ikke Nettselskapets ansvar.

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Vår saksbehandler

Vår dato
31.05.15Vår referanse
48527

firmapost@hafslundnett.no

Deres dato
30.04.15Deres referanse
Erlend Eng Kristiansen

Støy fra transformator- og nettstasjoner

Dersom det finnes transformator- eller nettstasjoner på eller nær ved reguleringsområdet, kan disse medføre noe støy. Eventuelle ulemper og skjermingstiltak for planlagt bebyggelse, er i denne forbindelse, ikke netteiers ansvar.

Omlegging av nett, kostnader

Bebyggelse eller andre tiltak som planlegges/etableres slik at de kommer i konflikt med eksisterende elanlegg generer tiltak. Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltakshaver må dekke alle kostnader i forbindelse med slike tiltak. Omlegg av elektrisk anlegg krever at Hafslund Nett varsles på et tidlig tidspunkt. Tiltakshaver skaffer rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnett

For planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Nettselskapet slik at nødvendige tiltak kan planlegges, for deretter å igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres først etter at konkrete effektbehov er meldt inn til Nettselskapet. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og Nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny(e) nettstasjon(er) ifm. tiltaket vil størrelse på nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterte behov. Om nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller i et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulige endringer i byggkrav, frem til det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Nettselskapet.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning, og det skal være mulig å komme til nettstasjonen med kranbil (med støttebein).

Ved etablering av nettstasjon(er) forutsettes det at Nettselskapet gis permanente rettigheter til drift, vedlikehold og adkomst. Dette i henhold til de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på aktuelle eiendom.

Vår saksbehandler

Vår dato
31.05.15Vår referanse
48527

firmapost@hafslundnett.no

Deres dato
30.04.15Deres referanse
Erlend Eng Kristiansen

Luftlednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Høyspennings luftledningsanlegg kan bare etableres på arealer der det er mulig å erverve stetsevarige rettigheter til Nettselskapet for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Lavspennings luftledningsanlegg og lavspennings kabelanlegg krever kun fremføringsrett.

Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Nettselskapet ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av lednings- eller kabelanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke, uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Teknisk kundestøtte