



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 14.04.2016 kl. 19:00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
7/16	FORSKRIFT OM VANN OG AVLØPSGEBYRER, AREMARK KOMMUNE - UTLEGGING TIL OFFENTLIG HØRING
8/16	EGENGODKJENNING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR FANGEKASA MISJONSSENTER
9/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPGRADEREING AV TRASÉ TIL BILVEI FOR FRITIDSBOLIGER - GNR 13 BNR 3 - LEXERØD
10/16	SØKNAD OM KONSESJON PÅ EIENDOMMEN GNR 48 BNR 1 - BERGER GÅRD

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

Aremark, 06.04.2016

Harald Sørli (sign.)

**FORSKRIFT OM VANN OG AVLØPSGEBYRER, AREMARK KOMMUNE -
UTLEGGING TIL OFFENTLIG HØRING**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/249	/M00/

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
7/16	Drift- og utviklingsutvalget	14.04.2016

Rådmannens innstilling:

Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Aremark kommune legges ut til offentlig ettersyn. Høringsfrist settes til 27. mai 2016.

Vedlegg:

Forslag til Forskrift om vann og avløpsgebyrer, Aremark kommune.

Saksopplysninger:

For ikke å skape usikkerhet vedr. vann- og avløpsgebyrene i kommunen, fremmes det forslag om Forskrift om vann- og avløpsgebyrer ihht Lov om kommunale vass- og kloakkavgifter §5. Forskriften som det nå foreslås å legge ut til høring om handler ikke gebyrstørrelse, bare hvordan gebyrene skal bygges opp og håndteres.

Vurdering:

Aremark kommune har utarbeidet forskriftsforslaget basert på tilsvarende forskrifter fra egen og øvrige kommuner. Man har etter beste evne forsøkt å håndtere mulige situasjoner uten at Forskriften skal bli altfor detaljert..

Vann- og avløpsgebyrer reguleres i lov om kommunale vass- og avløpsanlegg og i forurensningsforskriften (kap 16). Siste vesentlige endring av regelverket skjedde i 2012. Det er anledning til å dele gebyret opp i to deler; en fast del (grunngelyr) og en del som varierer med vannforbruket. Vannforbruket kan da være stipulert eller målt med vannmåler. Loven og den sentrale Forskriften sier noe om rammen om gebyrene og hvordan de skal bygges opp. Når det gjelder fordelingen av avløpskostnadene mellom abonnentene står kommunene relativt fritt. Her er det således rom for lokalt skjønn. Forskriften sier lite om dette og det finnes heller ikke domsavgjørelser som danner rettsgrunnlag her. De domsavgjørelsene som finnes peker på kommunenes frihet til å fastsette egne regler for dette.

Forskriftsforslaget er vedlagt til gjennomsyn. Gebyrsatsene vil bli vedtatt årlig av kommunestyret. Det er ikke klagerett på gebyrsatsene. Klager på anvendelse av Forskriften behandles av kommunens særskilte klagenemd.

Erfaringsmessig er en slik forskrift et dokument som blir lite lest av publikum. Det er likevel lagt vekt på at Forskriften skal være tydelig og enkel. Spesielle situasjoner som ikke er omtalt i Forskriften må løses gjennom særskilt saksbehandling og vil da gi klagerett.

Forskriftsforslaget er vedlagt til gjennomsyn. Noen av punktene i Forskriften er omtalt under.

I forskriftsforslaget er det verdt å merke seg følgende:

- Hytter og boliger har samme tilknytningsgebyr
- Abonnementsgebyret (fast del) er det samme uansett størrelsen på bruksenheten
- Vann inn = vann ut
- Næring: Det skal installeres vannmåler
- Hytter og bolig uten vannmåler: Stipulert forbruk er på 200 m³.
- Hytter: Dersom det ikke er innlagt vann (bare avløpstilknytning), betales det en vedtatt prosentsats av grunngebyret

De aller fleste bygg som er aktuelle for tilknytning er boliger og hytter. Det kan imidlertid også tenkes at andre typer bygg (forsamlingshus, besøkssenter, næringsbygg etc.) vil bli koblet på. For disse gjelder følgende:

- Virksomheter skal ha vannmåler for beregning av forbruksgebyr.
- Størrelse på tilknytningsavgiften beregnes skjønnsmessig.

Engangsgebyr for tilknytning er likt for alle abonnenter.

Forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer, Aremark kommune, Østfold

Gjelder for Aremark kommune, Østfold

Korttittel Forskrift om VA-gebyrer, Aremark

Kapitteloversikt:

I. Generelle bestemmelser

II. Vann og avløpsgebyrer

III. Avsluttende bestemmelser

Vedlegg: Bestemmelser om vannmålere

Hjemmel: Fastsatt av Aremark kommunes kommunestyre XX. juni 2016 med hjemmel i lov 16. mars 2012 nr.12 om kommunale vass- og avløpsanlegg § 5 og forskrift 1. juni 2004 nr. 931 om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften)§ 16-1.

I. Generelle bestemmelser

Abonentene betaler for vann- og avløpstjenester levert av kommunen. Forholdet mellom abonnenten og kommunen er regulert av lover og forskrifter samt av lokale reglementer og bestemmelser (lokal forskrift). De viktigste er:

- Lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg §5
- Forskrift om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften), §16-1
- Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Aremark (denne forskrift)
- Øvrige dokumenter:
 - Gebyrregulativ

§ 1. Forskriftens formål

Forskriften gir bestemmelser om beregning og innbetaling av de gebyrer abonnentene skal betale for vann- og avløpstjenesten kommunen leverer.

§ 2. Forskriftens virkeområde

Forskriften gjelder for alle kommunens abonnenter, se definisjon i § 3.

§ 3. Definisjoner

Abonntent

Eier/fester av eiendom som er tilknyttet kommunens vannforsynings- og/eller avløpsanlegg, eller som er godkjent eller krevd tilknyttet.

Eier/fester av eiendom som er registrert i grunnboken med eget gårds- og bruksnummer, eller eget festenummer eller seksjonsnummer (under felles gårds- og bruksnummer), som er tilknyttet kommunal vann- og/eller avløpsledning direkte eller gjennom felles stikkledning.

Samme gjelder fester av eiendom der festeavtalen ikke er registrert i grunnboken (tinglyst), men der festeren eier de på tomten plasserte bygninger, og utøver festerett slik som fremgår av lov om tomtefeste. For festeavtaler med kort festetid (feste til annet enn bolig og fritidsbolig), kan det være avtalt at annen enn fester skal være abonnent.

Eier/fester av eiendom, som kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, § 27-2 har krevd tilknyttet kommunal vann- og/eller avløpsledning. :

Tilknytningsgebyr:

Engangsgebyr for etablering/tilkobling av abonnement på kommunale vann- og/eller avløpstjenester.

Årsgebyr:

Det samlede gebyr som betales årlig av abonnenter for kommunens vann- og/eller avløpstjenester. Årsgebyret består av abonnementsgebyr og forbruksgebyr.

Abonnementsgebyr:

Årsgebyrets faste del, som skal dekke kommunens faste kostnader for vann- og/eller avløpstjenester.

Kloakk - og vanngebyr (forbruksgebyr):

Årsgebyrets variable del som betales etter forbruk (målt eller stipulert).

Stipulert forbruk:

Forventet forbruk hos en abonnent fastsatt på basis av bebyggelsens areal og bruk.

Målt forbruk:

Vannmengde målt med vannmåler.

Gebyrregulativet:

Betegnelsen på kommunens gjeldende prisoversikt for vann- og avløpsgebyrer. Satsene i gebyrregulativet fastsettes årlig gjennom vedtak i kommunestyret.

Boenhet:

Med boenhet forstås bolig med ett eller flere rom med separat inngang, samt eget bad/WC og kjøkkendel

Bygning:

Bygning med eget bygningsnummer.

Bruksareal (BRA):

Bruksareal for en bygning eller bruksenhet som er registrert i Matrikkelen og beregnet med utgangspunkt i NS 3940.

Bruksenhet:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet, fritidsbolig, boenheter i borettslag, eierseksjoner i sameie eller virksomhet i selvstendig lokale.

Bruksendring:

Med endring i eiendommens bruk menes her endring mellom ulike kategorier, som for eksempel bolig, fritidsbolig/hytte og nærings-/offentlig virksomhet

Felles privat stikkledning:

Privat ledning eid i fellesskap av abonnenter som er tilknyttet det kommunale ledningsnettets via den felles private stikkledning.

Fritidsbolig/hytte:

Fast eiendom med bebyggelse regulert/godkjent til fritidsbolig/hytte.

Næringsvirksomhet:

Ervervsmessig virksomhet

Offentlig virksomhet:

Virksomhet drevet av stat, fylkeskommune eller kommune.

II. Vann- og avløpsgebyrer

§ 4. Gebyrtyper

Følgende gebyrtyper gjelder for henholdsvis vann- og avløpstjenester:

- Engangsgebyr for tilknytning
- Årsgebyr
- Oppmøtegebyr for avlesning av vannmåler
- Gebyr for kontroll av vannmåler
- Gebyr for plombering, stengning og gjenåpning av vannforsyning

Gebyrsetter vedtas av kommunestyret i Aremark kommune i eget regulativ

§ 5. Engangsgebyr for tilknytning

5-1. Gebyrplikt

Engangsgebyr for tilknytning til vann- og/eller avløpstjenester skal betales:

- a. Ved nybygg
- b. Eksisterende bygning som tilknyttes eller som kommunen krever tilknyttet

5-2. Utforming av gebyret

Engangsgebyret for tilknytning til vann- og/eller avløpstjenester beregnes pr. boenhet.

5.3. Gebyrsats

Størrelsen på gebyrsatsene fastsettes årlig av kommunestyret i Aremark kommune og fremkommer av gebyrregulativet.

Midlertidige bygninger/anlegg (som plasseres inntil 2 år) betaler ikke engangsgebyr.

5.4. Ansvar og betalingsfrist

Abonnten har ansvaret for betaling av engangsgebyret for tilknytning.

For ny bebyggelse på eiendom som skal kobles til avløpsnett: Kommunen sender faktura for engangsgebyr for tilknytning samtidig med at igangsettingstillatelse (byggetillatelse) gis.

For eksisterende bebyggelse som skal kobles til avløpsnett: Kommunen sender faktura når det er gitt igangsettingstillatelse (byggetillatelse) for tiltaket.

§ 6. Årsgebyrer

6.1. Gebyrplikt og ikrafttreden

Årsgebyr skal betales for alle eiendommer som:

- a) er tilknyttet kommunalt vann- eller avløpsanlegg
- b) er pålagt tilknytning i medhold av lov og fristen for tilknytning er utløpt

6.2. Ansvar for gebyrene

Abonnten har ansvar for betaling av gebyr, uansett om gebyrkravet er rettet mot abonnten eller annen regningsmottaker.

6.3. Utforming av gebyrene

Gebyret skal dekke kommunens årlige kostnader knyttet til henholdsvis vann- og avløpstjenester. Gebyrene fastsettes på bakgrunn av et overslag over forventede inntekter og kostnader knyttet til tjenestene. Overslagene skal omfatte kommunens antatte kostnader knyttet til drifts-, vedlikeholds- og eventuelle kapitalkostnader for den kommunale delen av vann- og/eller avløpsanlegget, samt forventede inntekter fra årsgebyrer, engangsgebyrer for tilknytning og annet. Gebyrene fastsettes på denne måten etter selvkostprinsippet.

Årsgebyret for henholdsvis vann- og avløpstjenester betales av alle abonnter og består av to deler:

- Abonnementsgebyr (fast avgift)
- Kloakk – og vanngbyr (Forbruksgebyr)

Samlede abonnementsgebyrer for kommunale vanntjenester skal dekke kommunens forventede faste kostnader knyttet til vanntjenester. Resten dekkes inn gjennom forbruksgebyret.

Samlede abonnementsgebyrer for kommunale avløpstjenester skal dekke kommunens forventede faste kostnader knyttet til avløpstjenester. Resten dekkes inn gjennom forbruksgebyret.

Årsgebyret skal beregnes fra og med måneden etter at eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Størrelsen av abonnementsgebyr og forbruksgebyr fastsettes årlig av kommunestyret og fremkommer av Gebyrregulativet.

Abonnementsgebyr

Abonnementsgebyret differensieres etter brukerkategori, hhv. næring og bolig. Alle abonnenter i én brukerkategori betaler et like stort fast beløp som fremkommer av Gebyrregulativet.

Abonnementsgebyr for næring

Betales av næringseiendommer og offentlige virksomheter.

Abonnementsgebyr for bolig/fritidsbolig

Betales for hver boenhet.

Abonnenter med blandet boliger og næring vil bli belastet med abonnentgebyr for antall boenheter i tillegg til abonnentgebyr for næring.

Kloakk - og vanngebyr (forbruksgebyr)

Der det ikke er installert vannmåler, beregnes forbruket etter 200 m³. Stipulert forbruk blir fastsatt ut fra m³ og fastsettes av Aremark kommune.

Der det er krav om installert vannmåler, betaler abonnentene dette forbruksgebyret basert på faktisk (målt) vannforbruk og pris pr. m³. Forbruket måles med installert vannmåler.

For alle abonnenter gjelder at avløpsmengde regnes lik vannmengde, se dog § 7.

6.4. Beregning av gebyr

Samme forbruk i m³ legges til grunn for beregning av både vanngebyr og avløpsgebyr.

Med vannmåler: Forbruksgebyret baseres på målt vannforbruk med en sats pr. m³. Vannmåleren kan kreves plombert. Se eget vedlegg for bestemmelser om vannmålere.

Uten vannmåler: For abonnenter som ikke har installert vannmåler beregnes forbruket ut fra 200 m³.

Helårsboliger:

For boliger beregnes årsgebyrets faste del separat for den enkelte bruksenhet. Årsgebyrets faste del er lik for alle bruksenheter.

Årsgebyrets variable del beregnes separat for den enkelte bruksenhet på grunnlag av vannforbruket. Flere bruksenheter kan måle vannforbruket felles når de tilhører samme eiendom.

Der det ikke er installert vannmåler, beregnes forbruket etter 200 m³.

Både den enkelte abonnent og kommunen kan kreve at den variable delen av årsavgiften skal fastsettes ut fra faktisk (målt) vannforbruk.

Fritidsboliger:

For eiendom godkjent som fritidsbolig beregnes årsgebyrets faste del separat for den enkelte fritidsbolig. Årsgebyrets faste del er lik for alle fritidsboliger, og er like stort som for en enebolig. Der det ikke er installert vannmåler, beregnes forbruket etter 200 m³.

Både den enkelte abonnent og kommunen kan kreve at den variable delen av årsavgiften skal fastsettes ut fra faktisk (målt) vannforbruk.

Gebyrplikten for avløp er uavhengig av om det er utendørs tappepunkt/vannpost eller om det er innlagt vann. Kommunestyret kan vedta et redusert gebyr der hvor det kun er vann til vannpost.

Årsgebyret skal beregnes fra og med måneden etter at eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Andre bygninger og næring:

Gebyrets variable del skal baseres på faktisk (målt) forbruk. Forbruket måles med installert vannmåler.

§ 7. Avvik i årsgebyret

For næringsvirksomhet der forbruket av vann til produksjon medfører at mengden av avløpsvann avviker vesentlig fra målt vannforbruk, kan kommunen basere avløpsgebyret på måling av tilført avløpsvann til kommunalt nett, eller gjennom særskilt avtale.

For avløpsvann som avviker fra vanlig husholdningsavløp og virker fordyrende på drift og vedlikehold av kommunens avløpsanlegg, kan kommunen fastsette et tillegg til avløpsgebyret til dekning av merkostnadene. I slike tilfeller inngås det en separat avtale mellom kommunen og abonnenten.

Dersom avløpsmengden fra en abonnent er vesentlig større eller mindre enn det målte vannforbruk, kan forbruksgebyret for avløp baseres på målt eller stipulert/beregnet avløpsmengde (utslipp).

Abonnenter som unnlater å utbedre feil ved måler og feilen vedvarer etter årlig avlesning, vil bli å betrakte som om de ikke har måler installert og får årsgebyr beregnet som under pkt. 6.4. Restriksjoner for vannforbruk eller kortere avbrudd i vannleveranse eller mottak av avløp, gir ikke grunnlag for reduksjon i gebyrene.

§ 8. Pålegg om utbedring

Kommunen kan gi abonnenten et pålegg om å utbedre egne avløpsanlegg innen angitt frist, jf. forurensningsloven § 7. Iht. forurensningsloven § 73 kan det gis et forurensningsgebyr dersom forholdet ikke er utbedret når fristen er utgått. Dersom den ansvarlige ikke etterkommer pålegget kan kommunen sørge for iverksetting av tiltakene, jf. forurensningsloven § 74.

§ 9. Innbetaling av gebyrer

Abonnenten står ansvarlig for betaling av gebyrene.

Kommunen sender faktura for tilknytningsgebyr til abonnenten samtidig som igangsettingstillatelse (byggetillatelse) gis eller når eksisterende bygg kobles til kommunens ledning. Engangsgebyr for tilknytning forfaller til betaling senest ved tilknytning. Årsgebyrene innkreves av Aremark kommune på felles faktura og fordeles over 4 terminer pr. år.

Kommunens kostnader i forbindelse med midlertidig tilknytning og tilleggsgebyr faktureres særskilt.

Avlesning av målt vannforbruk foretas en gang per år. Kommunen kan kreve flere avlesninger ved behov.

Årsgebyret betales a konto fordelt over 4 terminer basert på fjorårets forbruk. Avregning skjer fortrinnsvis på 1. termin (faktura) året etter.

Etter søknad kan kommunen gi fritak for årsgebyret når gebyrpliktig eiendom fysisk frakoples kommunens ledningsnett. Ved innvilget søknad om fritak opphører abonnementet når kommunen har mottatt melding om at anboringspunktet er plombert. Ny tilknytning av eiendommen krever ikke ny betaling av engangsgebyr for tilknytning. Kostnader ved frakopling og ny tilknytning dekkes fullt ut av abonnenten.

Har mangelfulle eller feil opplysninger ført til feilaktig gebyrberegning, skal beregningen rettes og differansen gjøres opp. Krav som er foreldet etter reglene om foreldelse av fordringer, dekkes normalt ikke.

III. Avsluttende bestemmelser

§ 10. Innkreving av gebyrer

Forfalt krav på årsgebyr er sikret med pant i eiendommen etter lov om pant § 6-1. Gebyrene kan kreves inn av Aremark kommune etter regler for innkreving av skatt.

§ 11. Vedtaksmyndighet

Vedtak etter denne forskrift fattes av rådmannen.

§ 12. Klage og omgjøring

Det er ikke klageadgang på gebyrer som er fastsatt iht. kommunens gebyrregulativ, jf. forvaltningslovens bestemmelser.

Enkeltvedtak truffet i medhold av Forskriften kan påklages til kommunens klagenemnd.

Kommunen kan frafalle påløpt gebyr helt eller delvis dersom særlige grunner tilsier det.

Gebyr må betales innen forfallsdato selv om gebyrvedtaket er påklaget.

§ 13. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft XX. juni 2016.

Vedlegg. Bestemmelser om vannmålere

1. Installasjon

Kommunen bestemmer:

- Når måler skal installeres
- Hvor mange vannmålere den enkelte abonnent skal ha
- Type, størrelse og plassering

Ved oppdeling av eksisterende eiendom med vannmåler, i nye eiendommer, skal hver av de nye eiendommene ha egen vannmåler.

Hvis abonnenten ønsker flere målere for å skille ut spesielle kostnader, må dette først godkjennes av kommunen.

Installasjon av vannmåler utføres av et fagkyndig foretak, og skal gjøres i samsvar med gjeldende i abonnementsvilkår (tekniske bestemmelser) i kommunen.

2. Eierforhold

Den enkelte abonnent eier selv vannmåleren.

3. Kostnader

Abonnenten bekoster installasjon, drift og utskiftning av vannmålere.

4. Avlesing av vannmåler

Abonnenten skal lese av vannmåleren så nær fastsatt tidspunkt for avregning som mulig og sende resultatet til kommunen innen fastsatt frist.

Unnlater abonnenten å foreta avlesning, kan kommunen fastsette årsgebyret skjønnsmessig.

Kommunen kan også selv foreta avlesning uten ytterligere varsel til abonnenten og kan kreve særskilt gebyr for dette.

5. Tilsyn og vedlikehold

Abonnenten skal holde måler lett tilgjengelig for avlesing og tilsyn.

Abonnenten skal føre tilsyn med måler. Blir en måler skadd eller går tapt, skal abonnenten straks melde fra til kommunen, og deretter sørge for installasjon av ny måler. Installasjon av måler skal meldes til kommunen omgående. Som skade regnes også når plombering av måler er brutt.

Kommunen kan føre tilsyn med måler. Kontrollør fra kommunen skal legitimere seg uoppfordret.

6. Nøyaktighetskontroll

Kommunen kan etter anmodning fra abonnenten eller på eget initiativ foreta kontroll av måleren. Dersom måleren ved kontroll viser mer enn 10 % feil, utføres en justering, eventuelt utskiftning av vannmåleren, uten utgifter for kommunen.

7. Avregning ved feilmåling

Dersom eventuelle feilmålte mengder ikke kan beregnes tilstrekkelig nøyaktig, justeres gebyret for den perioden det er tvil om etter gjennomsnittet av nærmeste avlesingsperiode før feilen er oppstått og/eller etter at den er utbedret. Er plomberingen av måleren brutt, har

abonnenten ikke krav på tilbakebetaling.

Krav som er foreldet etter reglene om foreldelse av fordringer, dekkes ikke.

8. Utsifting og flytting

Er målenøyaktigheten for dårlig, bestemmer kommunen om måleren skal justeres eller skiftes ut. Når vanlig levetid for en måler er nådd, kan kommunen bestemme at måleren skal skiftes ut.

Kommunen kan kreve flytting av måleren som er plassert i strid med kommunens krav til plassering. Abonnenten bekoster slik flytting.

EGENGODKJENNING AV DETALJREGULERINGSPLAN 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
8/16	Drift- og utviklingsutvalget	14.04.2016

Rådmannens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter egengodkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter;
 Planbeskrivelse, datert 22.10.2015, revidert 17.03.2016
 Reguleringsbestemmelser, datert 22.10.2015, revidert 18.02.2016
 Plankart, datert 22.10.2015, revidert 18.02.2016
 Notat2, gjennomgang av innkomne uttalelser
 Innkomne uttalelser

Sammendrag:

Saken gjelder 2. gangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter med planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart.

Saksopplysninger:

Halden Arkitektkontor AS ved Erlend Kristiansen har, på vegne av Norsk Luthersk Misjonssamband, utarbeidet forslag til en ny detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter, gbnr. 7/19 og 7/20. Planforslaget er en omregulering av gjeldende reguleringsplan for Fangekasa gbnr. 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.

Ved egengodkjenning av dette planforslaget erstattes planen fra 2005 i sin helhet.

Planforslaget var oppe til 1.gangs behandling i Drift- og utviklingsutvalget i møte 03.12.2015, sak 29/15, og ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn.

I høringsperioden kom det inn 8 uttalelser, fra berørte naboer og regionale myndigheter. Saken legges frem for 2.gangs behandling med hensikt påfølgende egengodkjenning i kommunestyret.

Bakgrunnen for en omregulering av Fangekasa Misjonscenter er at kommunen krevde en omregulering da det ble oppdaget at det var anlagt en stor parkeringsplass i området som ikke stemte overens med verken reguleringsbestemmelser eller plankart.

Formålet med detaljreguleringsplanen er, som beskrevet i planbeskrivelsen, å få en oppdatert detaljreguleringsplan over området. En plan som legger til rette for en videre utvikling og bruk av misjonscenteret, herunder også bedring og styrking av parkeringsforholdene. Det er også ment å kunne tilrettelegge for en trinnvis og langsiktig utvikling av misjonscenteret, på en så skånsom måte som mulig, tilpasset helse, miljø, sikkerhet og samfunn.

Vurdering:

De fleste vurderinger er gitt i kommentarene til de innkomne uttalelser, dette er vedlagt saken. Planen har vært til høring hos kommunens barnerepresentant, men det har ikke kommet noen tilbakemeldinger derfra. Saksbehandler anser til tross for manglende tilbakemelding fra barnerepresentant, at hensynet til barn og unge har blitt ivaretatt i detaljreguleringsplanen. Planen har også vært til uttalelse hos Brannvesenet. Det har ikke tidligere vært prosedyre å sende planer på høring til brannvesenet, derfor fikk de planen til gjennomsyn i etterkant av det offentlige ettersynet. De kom med en tilbakemelding om at det som betyr mest for de er at brannbilene lett kommer til, og at det er tilstrekkelig med sløkkevann. Uttalelsen fra brannvesenet hadde ingen innvirkning på reguleringsbestemmelser eller plankart. Det vil, i området ikke være behov for stigebil i forhold til evakuering fra bygg. Trykket på det kommunale vannet, kan ikke reguleres gjennom en reguleringsplan. Grunnet en misforståelse rundt hvem som tar seg av tjenesten miljørettet helsevern var saksbehandler i kontakt med Sarpsborg kommune ang. denne tematikken. Det ble bedt om en formell uttalelse, utover det som var kommet inn på mail. Men denne uttalelsen har uteblitt. I mailkorrespondansen blir det påpekt at tema som vedkommende ville ha pekt på er ivaretatt, og dette er vedlagt saken.

Kommunen har hele veien vært positiv til planforslaget til detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter. Området er et flott leirsted, som i mange år har vært kjent langt utover kommunens grenser. En omregulering kan legge til rette for en utvikling av området som best mulig tilpasser seg helse, miljø, sikkerhet og samfunn. Samtidig som man får en oppdatert, juridisk bindende reguleringsplan hvor eksisterende bygg og tiltak ligger inne, en plan hvor kart og virkelighet stemmer overens. Dette letter en videre saksbehandling, samt skaper en god forutsigbarhet i hvordan området vil utvikle seg videre de neste årene. Den eksisterende reguleringsplanen og hvordan området ser ut i virkeligheten stemmer ikke overens i dag, og vi ser det derfor som svært positivt at det nå blir ryddet opp i dette, samt lagt til rette for en ryddig videre utvikling av leirstedet.

Som ved kunngjøring av oppstart av planarbeidet, går de innkomne uttalelsene mye på eksponering mot sjøen, privatisering av strandlinje, osv.

Kommunen anser at det veier tyngre å legge til rette for denne type aktivitet i dette området, enn ønsket om lite, eller ingen inngrep i naturen langs vassdraget.

Fangekasa Misjonscenter har vært her i mange år, og eksponeringen mot sjøen har allerede blitt etablert.

Det kom inn klager fra naboer, og disse gikk på områdene UH6 og C10. De mente at disse ville føre til mer støy, fare for røyk fra grilling, eventuell forstørret fare for brann ved grilling, samt forringelse av utsikt. Kommunen anser at naboene ikke vil bli mer sjenert av disse endringene kontra hyttefeltet som allerede er regulert inn i eksisterende plan.

Plankartet har vært til SOSI-kontroll, og er godkjent for egengodkjenning. Etter egengodkjenning blir planen lagt ut i det digitale planarkivet på nett.

Konklusjon:

På bakgrunn av disse vurderinger foreslås det at detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter kan egengodkjennes.



AREMARK KOMMUNE

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

FANGEKASA MISJONSSENTER



Datert: 22.10.2015

Revidert: 17.03.2016



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
6.5	Videre utbygging.....	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 ettvinteren 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



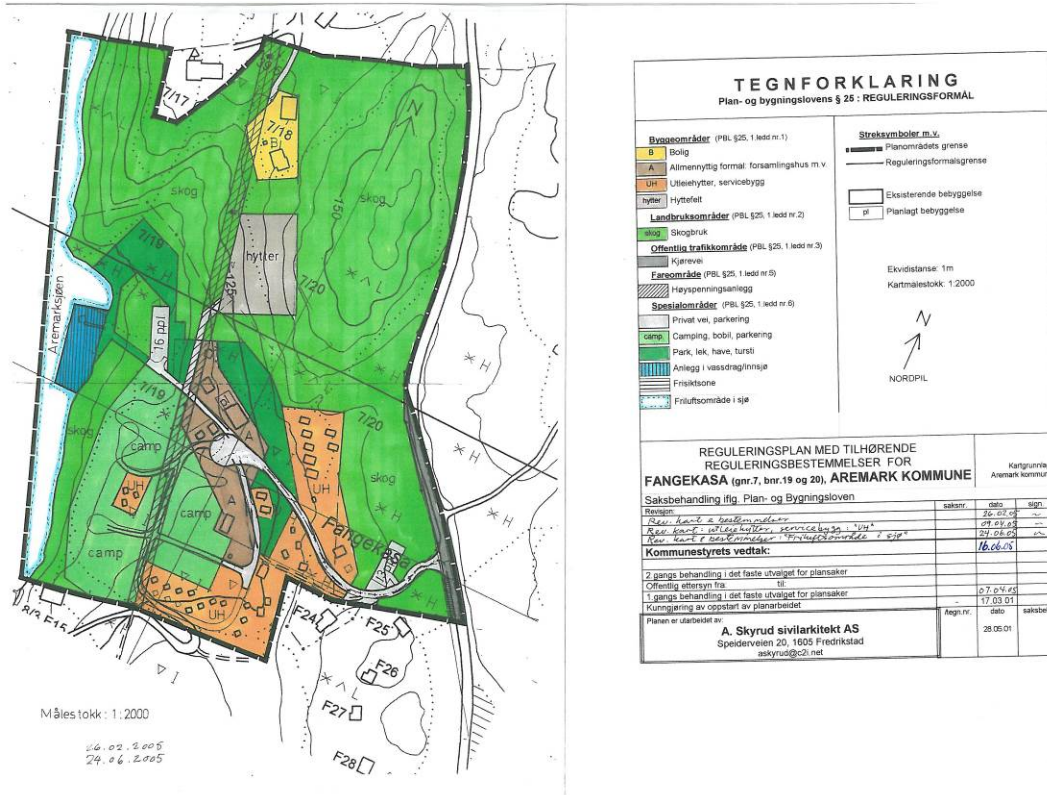
I kommuneplanens arealdel (revidert etter mekling 29.10.2009), inngår Fangekasa i et område avsatt med orange farge som «Eksisterende Fritidsbebyggelse». Her inngår som det fremgår i tillegg også hyttefeltet syd for Fangekasa. Faktisk inngår også bebyggelsen nord for Fangekasa også i dette orange byggeområdet.

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

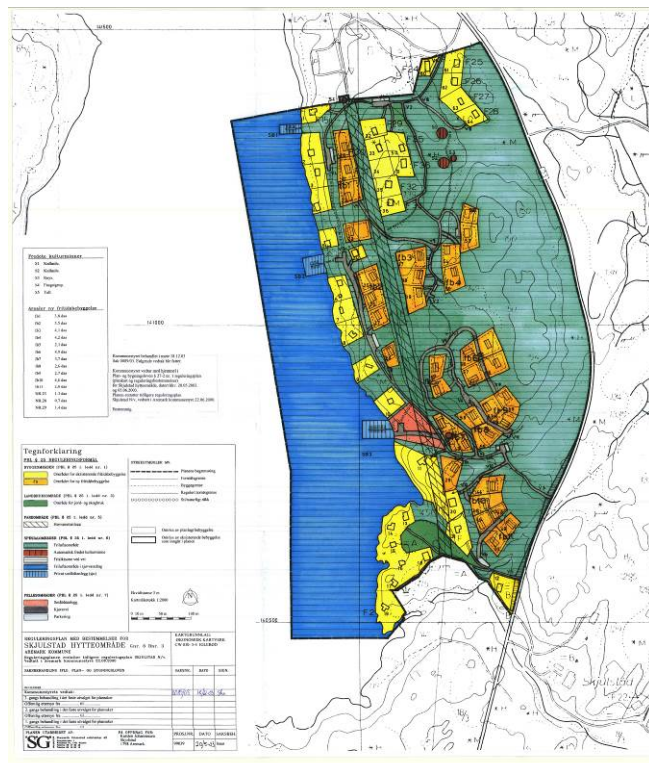
4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

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.



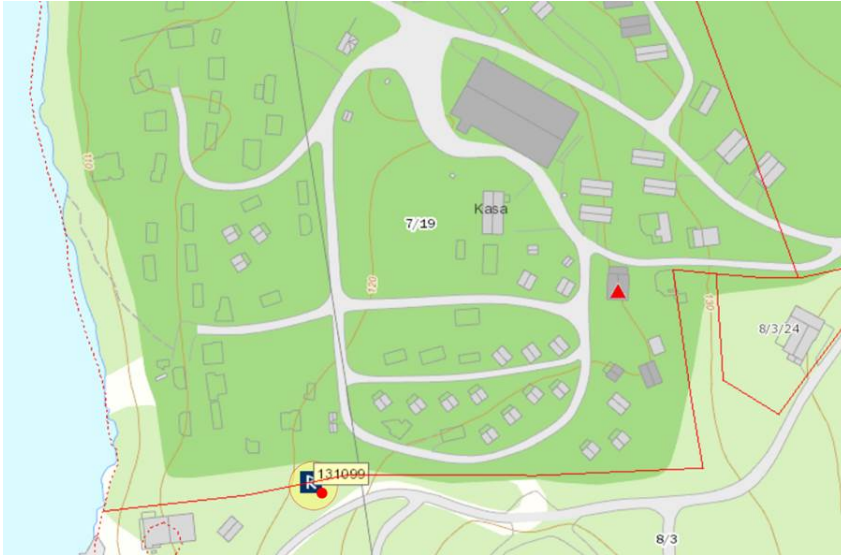
Fra adkomsten, sett mot vest-nordvest



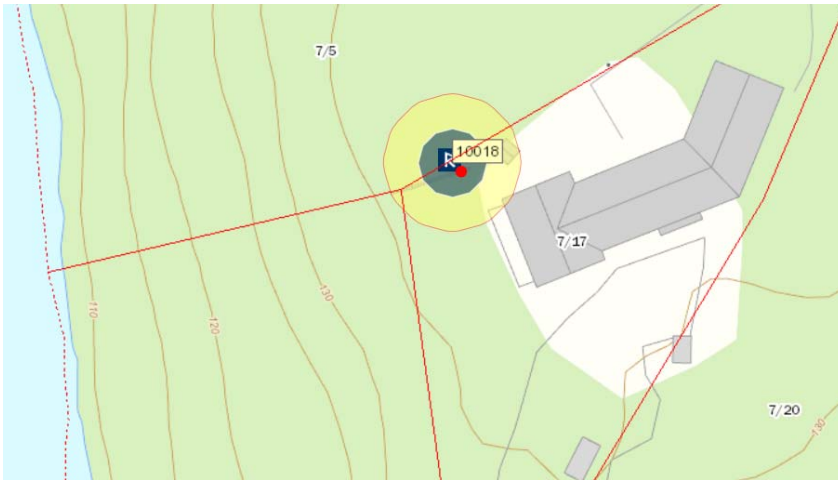
Riveøya i bakgrunnen

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.

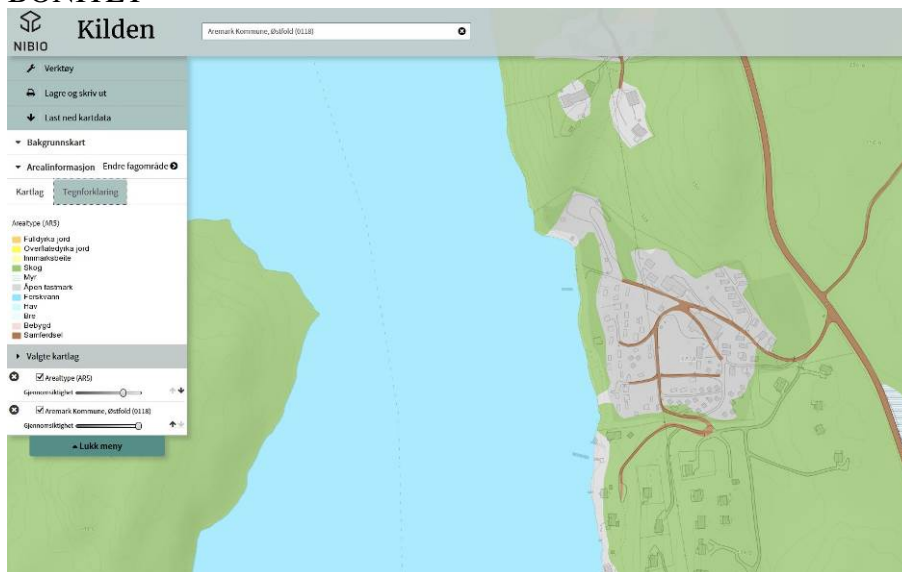
5.7 Naturverdier

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.)

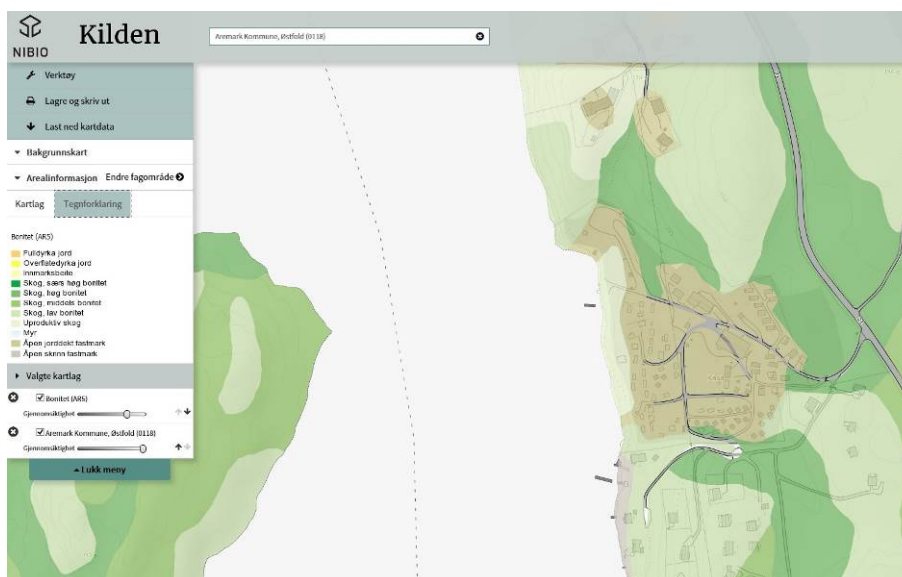
Det er heller ikke registrert verneområder her.

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



Markslog: 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:

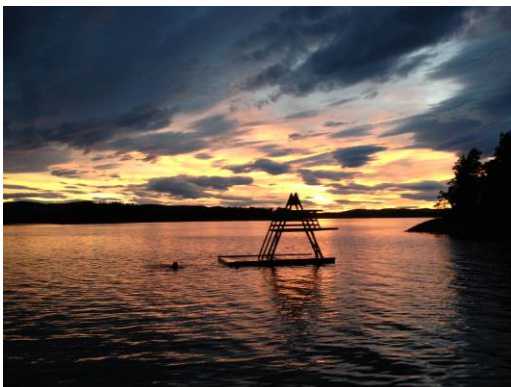
- a) unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,
- b) sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,
- c) sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,
- d) sikre verdien knyttet 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.



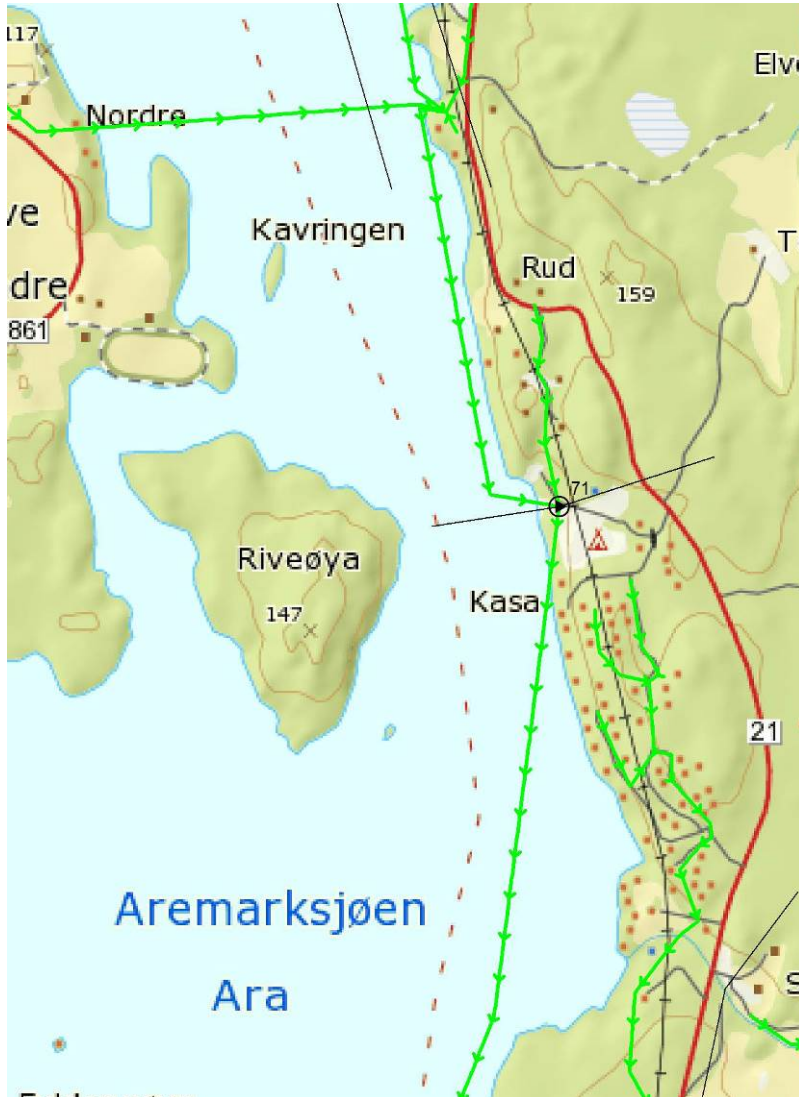
Forholdene ligger også godt til rette for lek og rekreasjon i omkringliggende naturområder, ved naturstier og løyper.

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.

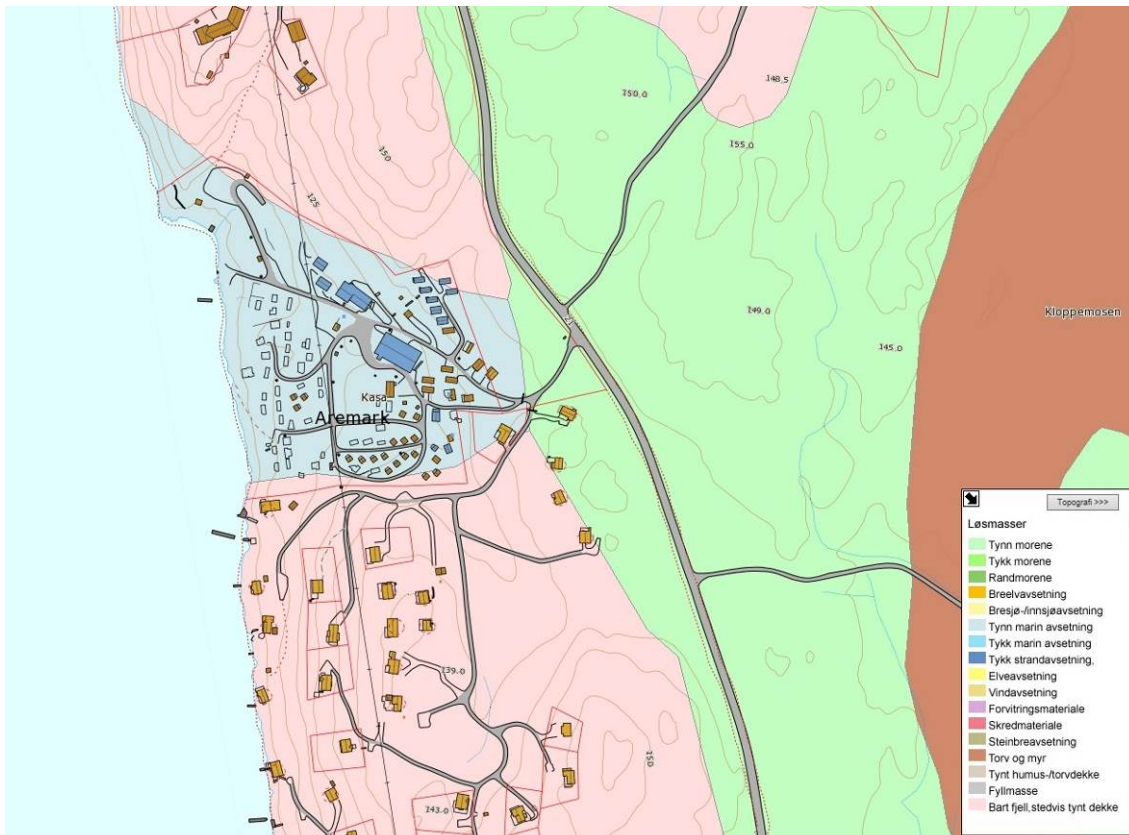
Det finnes private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse av ulik alder og standard.

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 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				

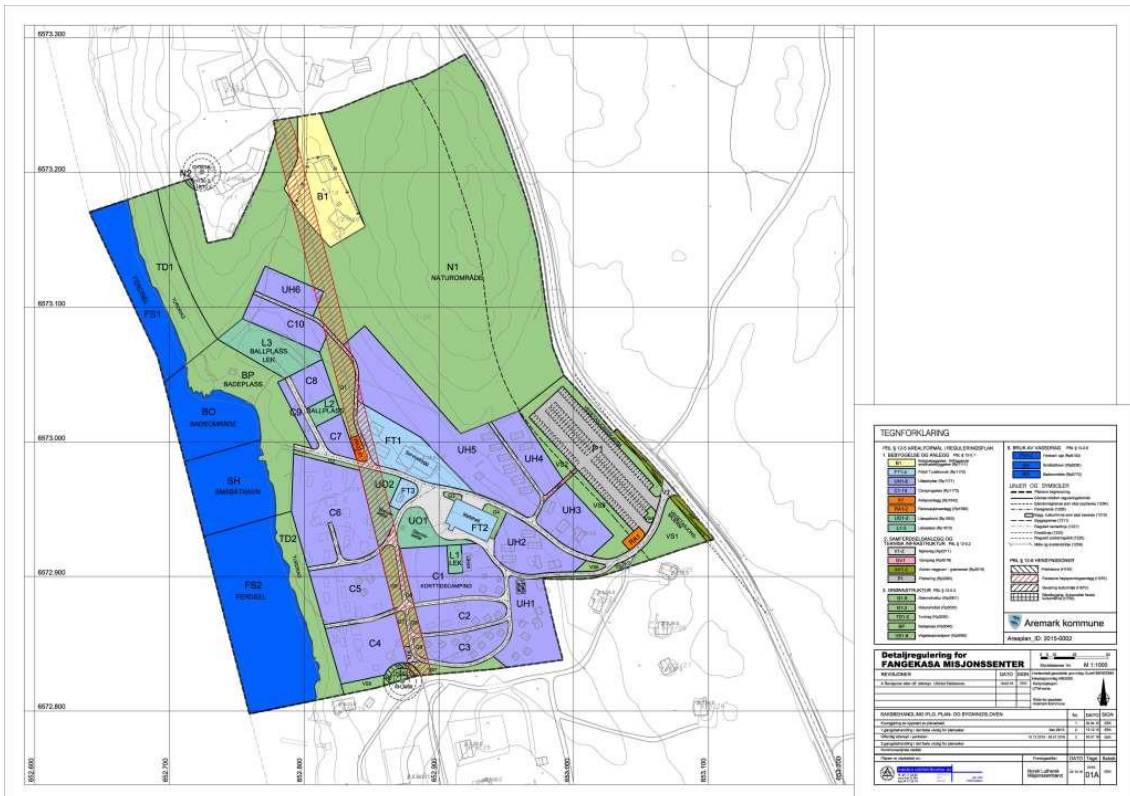
Tabell med oppsummering av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens for vurderte hendelser:

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.



Planområdet landområde er på 107.506 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		428
P1	2080 Parkeringsplass		3.850
2. Sum samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		9.884	
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		4.475
3. Sum grønnstruktur		57.324	
Sum landområder			107.506

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 stedeegne arter for forbedring av skjermingseffekten (er noe glissen enkelte steder). På parkeringsflaten kan det vurderes å bryte opp området i flere flater, med busker, trær og rabatter, og at det kan også vurderes tilrettelegging for lading av elbiler.

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 tømning 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 renovasjonskjøretøy 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 (6x115m).

6.5 Videre utbygging

Et tidligere hyttefelt i åsen (over kraftlinjen – enda ikke utbygget) i den gamle planen er nå fjernet, og det er isteden lagt inn utleiehytter for senteret lavere ned (nedenfor kraftlinjen). Dette blir en forbedring i forhold til landskap og fjernvirkning. Nye utleiehytter bør ikke stikke seg for mye ut i terrenget. Dette gjelder både i forhold til plassering og utforming, samt material- og fargebruk.



Det er viktig at området nærmest vannet (turdraget) ikke ryddes fullstendig for trær, og ved innplanting av nye trær og busker er det viktig å benytte stedsegne arter, slik at dette ikke føret til spredning av fremmede arter og sorter. Det er viktig at vinterlagring av kanoer og småbåter på det ene lekeområdet (L3) nede ved brygga ikke skal gå på bekostning av

hensynet til barn og unge og skape uklare forhold. Området må være ryddet og klart når sesongen starter.



AREMARK KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for**

FANGEKASA MISJONSSENTER



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Aremark kommunestyre + dato

Datert: 22.10.2015

Revidert: 18.02.2016



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.....	7
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	8
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.
- c) Område for utleiehytter UH6 skal ligge som reserveareal/ utbyggingsreserve, og kan først tilrettelegges og opparbeides dersom øvrige utleiehytteområder (UH1-5) er fullt belagt/ utnyttet. Området UH6 skal være en eventuell siste fase i planområdet, og skal inntil så har skjedd ligge urørt.

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 avløpsnettet.

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 6 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 bygninger, 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 frisiktsone 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 misjonssenteret 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 telting 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.

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. Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning beholdes.

8.4 Badeplass, BP

Badeplassen er felles for misjonssenter 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 misjonssenteret. I frisiktsonen 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 legget 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/ campingen.

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 Frisiktsone – 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.

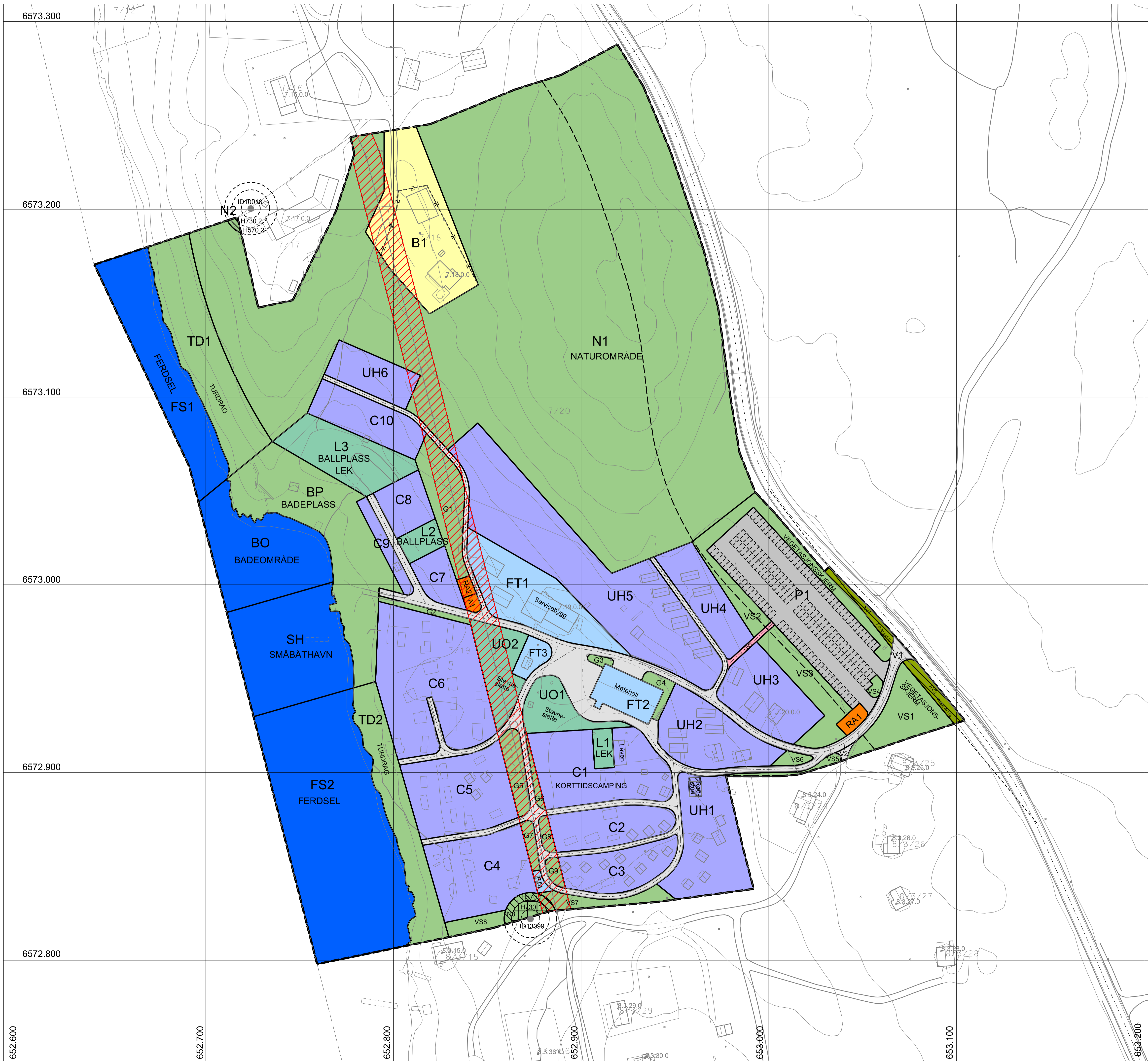
10.3 Bevaring kulturmiljø – H570

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.



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 - grentareal (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** Ferdseil i sjo (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)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert parkeringsfelt (1225)
- Måle og avstandslinje (1259)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

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

Aremark kommune
Areaplan_ID: 2015-0002

Detaljregulering for FANGEKASA MISJONSSENTER

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

REVISJONER	DATO	SIGN	Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89/WGS84
A Revisjoner etter off. ettersyn. Utvidet frisksone.	18.02.16	EKK	Haytegrunnlag 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	EKK
1.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker		2	13.12.15	EKK
Offentlig ettersyn i perioden:		3	29.01.16	EKK
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:	DATO	Tegn.	Saksb.
Norsk Luthersk Misjonssamband	22.10.15	0315-01A	EKK	

NOTAT 2

GJENNOMGANG AV UTTALELSER TIL OFFENTLIG ETTERSYN:

Detaljregulering

FANGEKASA MISJONSSENTER

Aremark kommune

Høringsperiode 10.12.2015 – 29.01.2016**Dato:** 18.02.2016**Rev:**

1. Fylkesmannens miljøvernavdeling, 19.01.2016 – faglige råd

Mener virkningene Fangekasa har på landskapet ikke kommer godt nok frem i planbeskrivelsen som følger reguleringsplanen.

Viser til at det i planen er avsatt plass til brygger, og mener det bør vurderes å legge mer føringer og bestemmelser for antall brygger, antall båtplasser, antall meter brygge ev. lyssetting osv. i dette området.

Synes at 7,5m som maksimal mønehøyde på en utleiehytte er for høyt, og anbefaler isteden 5m. Foreslår at den gamle bestemmelsen for spesialområde for camping og parkering av bil videreføres, eventuelt i en tilpasset variant: *5.2.2 Arealene skal gis en tilstrekkelig landskapsmessig behandling. Eksisterende trær skal søkes bevart. Plattinger tillates som ikke-permanente installasjoner og med et areal som ikke overstiger arealet til fortelt. Det tillates ikke oppført spikertelt, gjerder, sjenerende belysning eller dominerende installasjoner som f.eks. antenner, flagg-/vimpelstenger, i tilknytning til campingvogn/ bobiler.*

Mener det er uklart hvordan den store parkeringsplassen kan ha blitt etablert, da det i den gamle planen var avsatt plass til 13 biler. Miljøvernavdelingen kan ikke se å ha mottatt søknad om dispensasjon.

Mener det bør vurderes å stille krav om en viss dekning av ladestasjoner for el-biler.

Mener det er viktig at området nærmest vannet (turdrag) ikke ryddes fullstendig for trær. Ser positivt på at et stort område er regulert til naturområde, men savner en beskrivelse av intensjonen bak siste del av reguleringsbestemmelsenes § 8.2 (*beplantes/ suppleres med busker og mindre trær - stedsegne arter*). Mener det er unødvendig, og at det kan føre til spredning av fremmede arter og sorter.

Kommentarer:

Fangekasa er allerede utbygget, og inngrepet i vassdragssonen er slik sett allerede et etablert og gjennomført tiltak. Oppdatering av en reguleringsplan endrer ikke på dette. I forhold til å skulle illustrere fjernvirkning av Fangekasa, vil dette i praksis være å ta et fotografi fra andre siden av Aremarksjøen. Slik sett vil de foreslåtte justeringer i planen ikke være merkbare. Den mest omfattende endringen er parkeringsplassen mot fylkesveien (allerede etablert, og ikke synlig fra vannet). Det er videre allerede beskrevet i planbeskrivelsen at et regelrett hyttefelt i åsen (over kraftlinjen – enda ikke utbygget) i den gamle planen er fjernet, og at det isteden lagt inn utleiehytter for senteret lavere ned (nedenfor kraftlinjen). Dette er udiskutabelt en forbedring i forhold til landskap og



fjernvirkning. Det er vanskelig å forstå på hvilket grunnlag miljøvernavdelingen eventuelt skulle være misfornøyd med oppdateringen av reguleringen i så måte.

Det var i gammel plan (som i ny plan) avsatt anlegg for brygger – på samme sted. Dette er flytebrygger som trekkes opp om vinteren. Det er (som i tidligere bestemmelse nr. 5.4) gitt bestemmelser til dette sjøområdet SH i § 9.2. Her angis det tydelig at dette ikke er en kommersiell småbåthavn, og at den er ikke åpen for annen bruk enn for Misjonscenteret – slik det er i dag. Så lenge slik bruk skjer innenfor det avsatte sjøområde, vil det ha lite for seg å angi antall, meter etc. Det er vanskelig å se nødvendigheten av noe slikt, og i lovens § 12-7 heter det at det i nødvendig utstrekning kan gis bestemmelser til arealformål.

Mønehøyde for utleiehytter (UH1-6) i § 6.3 ble satt til 7,5m på grunn av at flere av dem ligger i skrått terreng. Samtidig er det satt en maksimal gesimshøyde på bare 3m. Dette betyr at man har mulighet for ganske spiss takvinkel, slik at det kan være hems (men 2 etasjer er ikke tillatt). Mønehøyden er nå satt ned til 6m.

Det anses som uhensiktsmessig i forhold til reguleringsformål og mot sin hensikt å eventuelt gi bestemmelser om vern av trær og vegetasjon på et campingområde (§ 6.4 – Campingplass C1-10), som skal tilrettelegges og opparbeides for oppstilling av campingvogner og bobiler, samt manøvrering og flytting av disse. Det understrekes at gammel bestemmelse 5.2.2 var utformet og gitt til en annen plantype, og regelsett for utarbeidelse av reguleringsplaner var annerledes den gang. Det er nå fokusert mer på brannsikkerhet, avstander og ryddige forhold. Det er fortsatt gitt bestemmelse om at skjemmende innretninger skal unngås i § 6.4d). Videre er reguleringsformålene utvidet, slik at det nå er en gjennomgående og sammenhengende grøntstruktur tvers gjennom campingområdet: G1, G2, G5, G6, G7, G8 og G9, samt vegetasjonsskjermer VS 7, VS8 og grønne turdrag (TD2) som rammer inn campingområdet. Det kan virke som man ikke riktig har fått med seg dette.

Som det fremgår av planbeskrivelsen (kapittel 2.1 – *bakgrunn for reguleringssaken*) er direkte utløsende årsak til omreguleringen nettopp parkeringsområdet mot fylkesveien. Det ble ikke søkt om dispensasjon, da man var i god tro når den ble opparbeidet.

Gammel regulering viste 16 P-plasser nede ved badeplassen, og 13 P-plasser ved avkjørsel fra fylkesveien. I ny plan er parkering ved sjøen fjernet, og all gjesteparkering ligger ved fylkesveien/ adkomst. Utvidelsen er gjort fordi det er et sommersted hvor det avvikles et stort stevne i juli. Det anses som planfaglig riktig å få parkert disse bilen umiddelbart etter avkjøring fra fylkesveien, istedenfor å dra denne biltrafikken ned i campingområdet.

Lading av el-biler vil kunne skje nede ved møtehallen – se grå områder på plankartet rundt FT2. Det finnes muligens elektriske bobiler(?), men dette er vel så langt ikke spesielt utbredt. Antall bilister som trekker campingvogner med elektriske biler er vel så langt heller ikke så stort, men uansett vil besøkende el-biler kunne lades i området rundt møtehallen. Misjonsambandet har så langt ikke planer om å bygge ladestasjon ved fylkesveien, så dette er ikke tatt inn som reguleringsbestemmelse.

I revidert bestemmelsen § 8.3 om turdrag (TD1-2) er det nå gitt en tilføyelse om bevaring av eksisterende trær og vegetasjon slik miljøvernavdelingen tilrår.

Siste del av foreslåtte reguleringsbestemmelsernes § 8.2 (*beplantes/ suppleres med busker og mindre trær - stedsegne arter*) er nå støket etter råd fra Miljøvernavdelingen.

Skrivefeil i § 6.7 er rettet opp.

2. Østfold fylkeskommune, 27.01.2016

Synes ikke at utviklingen av misjonscenteret er godt nok beskrevet i planbeskrivelsen som følger planen, og at konsekvenser og aktuelle avbøtende tiltak ikke er angitt eller utredet. Det etterlyses bestemmelser for sjøområdet og småbåthavn, og reageres på at det ikke står noen begrensning på antall båter.

Synes at 7,5m som maksimal mønehøyde på en utleiehytte er for høyt, og anbefaler isteden 5m.

Foreslår at det spesifiseres nærmere hva skjemmende innretninger er (§ 6.4), for eksempel *flaggstenger, gjerder, plattinger og spikertelt*.

Mener at vinterlagring av kanoer og småbåter på det ene lekeområdet L3 nede ved brygga kan true hensynet til barn og unge og skape uklare forhold, og anbefaler derfor at den muligheten fjernes.

Anbefaler at parkeringsområdet mot fylkesveien (P1) brytes opp i flere flater, med busker, trær og rabatter, og at det tilrettelegges for lading av elbiler.

Fylkeskonservatoren uttaler at kulturinteressene er ivaretatt i planen.

Uttalelsen er å anse som faglige råd, og planen kan for fylkeskommunens del egengodkjennes.

Kommentarer:

Fylkeskommunens uttalelse er i prinsippet stort sett en gjentakelse av miljøvernavdelingens uttalelse, og det vises til kommentarer over.

Fangekasa er allerede utbygget, og inngrepet i vassdragssonen er slik sett allerede et gjennomført tiltak. Oppdatering av en reguleringsplan endrer ikke på dette. Det er ikke forslått såkalte «avbøtende tiltak» i planen, og dermed kan heller ikke disse beskrives eller utredes. Det er ikke nærmere angitt hva man konkret mener burde ha vært utredet, analysert og «avbøtt» med tiltak for å begrense skader og uønskede virkninger.

Normalt benyttes begrepet «avbøtende tiltak» i plansammenheng om for eksempel støyskjermer/ valler mot industri/ støykilder/ sterkt trafikkerte veier, eller i forbindelse med konsekvensutredninger av NYE tiltak som kan få nye konsekvenser for samfunn og miljø.

Det er uklart hva som menes med å «jobbe noe mer» med planen. Det er også vanskelig å forstå at sommerstedet til misjonscenteret av fylkeskommunen oppfattes som et tiltak som har negative effekter som må utredes og avbøtes videre. Det kan synes som man ikke kan ha vært på stedet.

Det er gitt bestemmelser for småbåthavn og badeområde i sjø:

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.

Badeområde, BO

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

Det er ikke gitt bestemmelser for område for ferdsel i sjø (FS1-2) – det ville omtrent bli som å si at på kjøreveg er det lov å kjøre. Det vises igjen til lovens § 12-7 der det heter at det i nødvendig utstrekning kan gis bestemmelser til arealformål. Ferdsel i sjø er selvforklarende,

og trenger ikke nærmere bestemmelser.

Det var i gammel plan (som i ny plan) avsatt anlegg for brygger – på samme sted. Dette er flytebrygger som trekkes opp om vinteren. Det er (som i tidligere nr. 5.4) gitt bestemmelser til dette sjøområdet SH i § 9.2 – gjengitt over. Her angis det tydelig at dette ikke er en kommersiell småbåthavn, og at den er ikke åpen for annen bruk enn for Misjonscenteret. Så lenge slik bruk skjer innenfor det avsatte sjøområde, vil det ha lite for seg å angi antall, meter etc. Det er også uklart hvordan fylkesmyndighetene ser for seg en håndheving av et eventuelt «øvre tak» på hvor mange båter misjonscenteret kan ha fortøyd til brygga samtidig, all den tid det også kommer besøkende. Det er enda mer uforståelig hvordan dette kan anses som et problem (som utløser restriksjoner) og fylkeskommunalt anliggende (nasjonale eller regionale interesser som trues). Det må vel være positivt at det eventuelt skulle komme mange til Fangekasa båtveien i juli måned.

Det anses som helt uproblematisk med vinterlagring av kanoer og småbåter på område L3. Dette er et stort område, har riktig beliggenhet, og vil være ryddet for vinterlagring i det tidsrommet (sommeren) det er barn og unge på misjonscenteret. Sesong er juni, juli og august for camping, med høydepunkt 4 uker i juli. Da ligger det ikke vinterlagrede småbåter på L3 – de er på vannet.

Det viktigste i forhold til parkeringsområde P1 er å få opp vegetasjonsskjerm mot veien. Så kan man eventuelt anlegge noe rabatter med busker inne på P-området etter hvert. Det kan gjøres uten at det skrives mer bestemmelser om dette. Lading av el-biler vil kunne skje nede ved møtehallen – se grå områder på plankartet rundt FT2.

3. Statens vegvesen, 03.06.2015

Ønsker utvider frisktsonen til 6x115m. Kan som Miljøvern avdelingen ikke se at de tidligere har mottatt noen søknad om etablering av P-plassen ved fylkesveien.

Ønsker P-plassen trukket lenger bort fra veien, med avstand 20m fra fylkesveiens senterlinje. Begrunnelsen for dette er at vegvesenet anser en parkeringsplass som bygg/opplag, og ønsker å sikre seg tilstrekkelig areal langs offentlig veier.

Kommentarer:

Frisiktsonen er nå utvidet til 6x115m slik vegkontoret ber om.

Som det fremgår av planbeskrivelsen (*kapittel 2.1 – bakgrunn for reguleringsaken*) er direkte utløsende årsak til omreguleringen nettopp parkeringsområdet mot fylkesveien. Det ble ikke søkt om dispensasjon, siden man var i god tro da den ble opparbeidet.

Det er vanskelig å dele vegkontorets vurdering av at en grusplass er å sidestille med en bygning. Siden plassen allerede er etablert, vil det virke noe mot sin hensikt å eventuelt sanere deler av denne, med begrunnelse i at dette skulle være for å sikre eventuelle fremtidige veiutvidelser av fv-21. Som det fremgår av planforslaget, er formålet snarere å få etablert et vegetasjonsbelte mellom fylkesveien og P-plassen. Det er heller ingen trafiksikkerhetsmessige hensyn som skulle tilsi at man trenger 20 meters avstand fra veien. Slik P-plassen er tegnet, varierer avstanden mellom 11,5 og 13,5 meter. Det er i plansammenheng ikke helt uvanlig å ha 12,5m avstand fra senterlinje veg, og kan ikke sies å foreligge vektige hensyn som kan rettferdiggjøre noe som i praksis betyr en halvering av P-kapasiteten. Det er en slik P-buffer man trenger i juli i stevne-ukene, og det kan umulig anses som bedre at besøkende i mangel av P-plasser isteden parkerer på fylkesveien sideareal. Da kan man snakke om trafikkfarlige situasjoner. Det var nettopp for å unngå slike situasjoner (som oppsto i juli) at P-plassen ble etablert. Slik sett kan faktisk P-plassen karakteriseres som et avbøtende tiltak.

4. Remi Olavesen og Anne-Berit Sande Olavesen, eiendommen 7/18 Strandbakken, ikke datert, mottatt 28.01.2016

Kan ikke akseptere områdene UH6 (utleiehytter) og C10 (camping). Mener dette vil føre til støy, ubehag, utsikt og økonomisk tap. Er bekymret for brann og røyk, støyforurensning og luftforurensning.

5. Odd Dammyr, ikke datert, mottatt 28.01.2016

Kan ikke akseptere områdene UH6 (utleiehytter) og C10 (camping). Mener dette vil føre til støy, fare for brann og mer menneskelig trafikk rundt i området.

6. Solveig og Jan Erik Bergstrøm, eiendommen 7/17 Ryskelbu, 25.01.2016

Ser med uro på områdene UH6 (utleiehytter) og C10 (camping), som vil komme nærmere deres eiendom. Er redd for at det kan bli mer støy, samt brann fra grilling. Tror deres eiendom får en verdiforringelse.

Kommentarer:

Uttalelsene 4-6 kommenteres under ett, siden de er tilnærmet identiske.

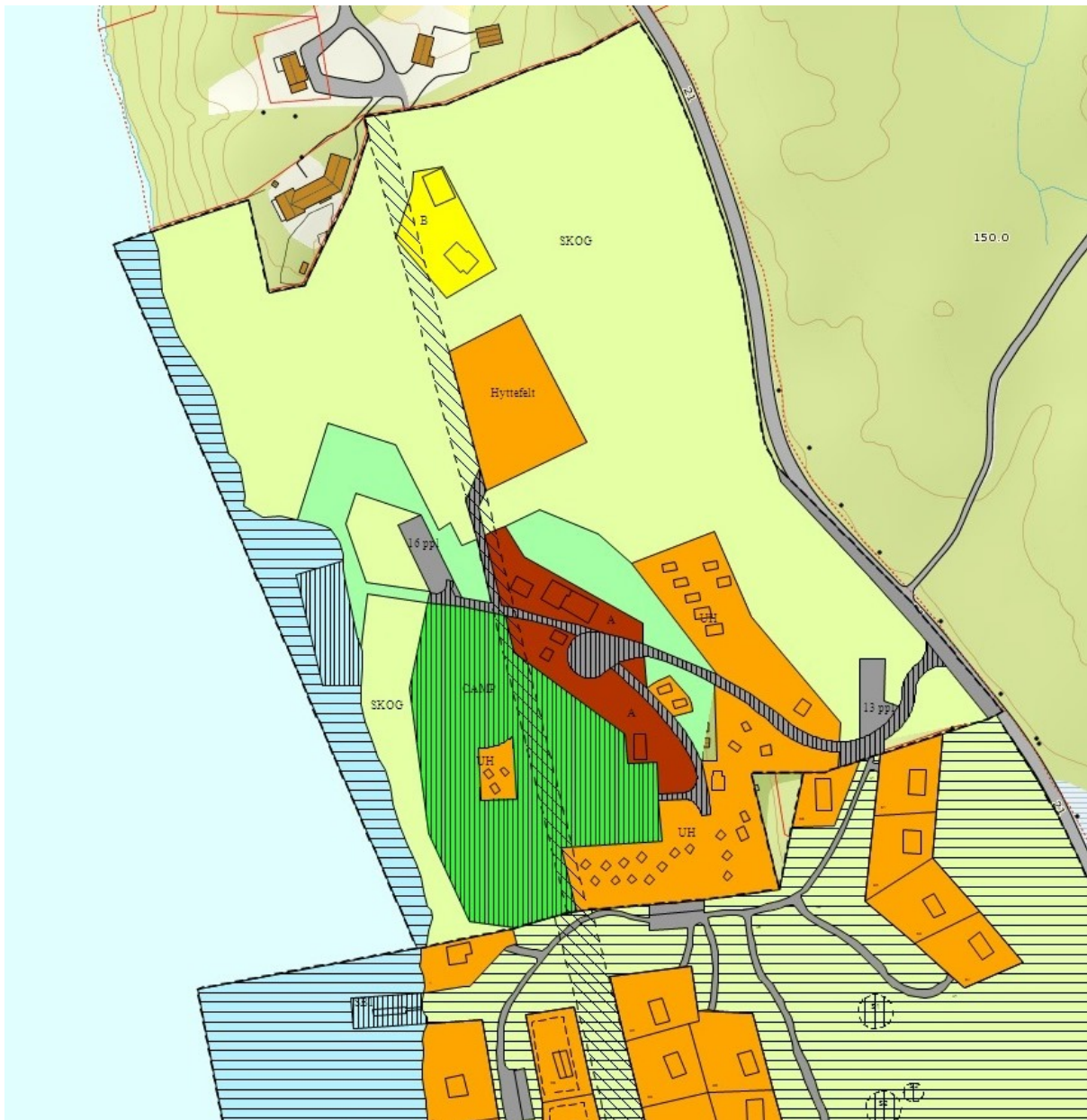
Rent faktisk er omreguleringen en forbedring i forhold til gammel plan/ gjeldende plan pr.dato, sett i forhold til de tema naboer er bekymret for: I gjeldende plan ligger det et regelrett hyttefelt for helårsbruk mellom campingen og boligbebyggelsen i nord.

I reguleringsendringen er dette fjernet, og erstattet med lavereliggende utleiehytter og camping, for sesongbruk. Dette fremkommer også tydelig i bestemmelsenes §1 – formålsparagrafen.

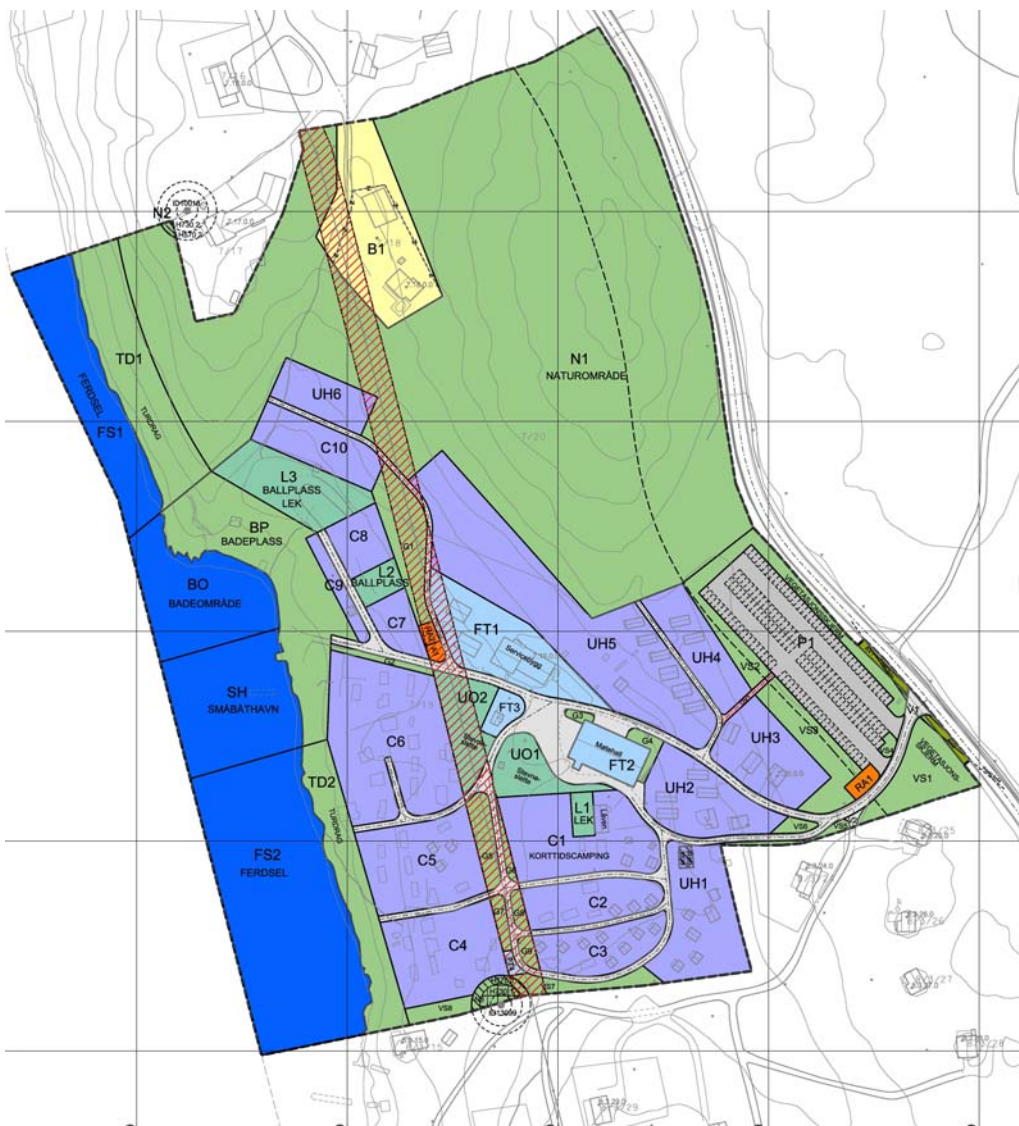
Alternativet til dette er å «klippe» omreguleringen i eiendomsgrensen mellom 7/20 og 7/19, slik at kun søndre del av området omreguleres – slik opprinnelig tanke var. Dette vil bety at nordre del av gammel plan fortsatt vil gjelde. Boligen (B1) til Olavesen på eiendommen 7/18 med foreslått tomtetillegg vil da heller ikke omfattes av omreguleringen.

Områdene UH6 (utleiehytter) og C10 (camping) er tenkt som fremtidig reserve (som man også ser av nummereringen), siden en reguleringsplan er forutsatt å vare i mange år. Det er ingen konkrete planer om å tilrettelegge disse områdene, men de ligger der som en fremtidig mulighet. Dersom man eventuelt skulle regulere alt til naturområde, vil en slik reserve være tapt, siden regulert hyttefelt dermed også ville bli borte.

For å juridisk binde dette i forhold til bygging, er det nå lagt inn en ny rekkefølgebestemmelse (§ 4c) som sier at nye utleiehytter skal settes opp andre steder først, og at UH6 skal ligge som en siste reserve. Dette kan i praksis bety at området ikke vil bli benyttet i det hele tatt, men at muligheten vil ligge der.



Gjeldende reguleringsplan for Fangekasa. Hyttefeltet som orange felt, boligtomten 7/18 vist med gul farge.



Foreslått omregulering av Fangekasa. Boligtomten 7/18 med tomteutvidelse vist med lys gul farge. Hyttefelt fjernet. Isteden UH6 og C10 som fremtidig lavereliggende reserve.

OPPSUMMERING

Sett i forhold til å få tilsluttet feriesenteret til offentlig avløpsanlegg er det viktig å få en oppdatert og vedtatt regulering av området. Det er lagt inn følgende endringer som resultat av innkomne uttalelser og forslag i høringen:

- Ny rekkefølgebestemmelse 4c) i forhold til utleiehytter
- Mønehøyde for utleiehytter er redusert fra 7,5 til 6m i § 6.3
- Utvidelse av frisiktsone ved avkjørsel til fylkesveg 21
- Endring av bestemmelse om Naturområde (§ 8.2)
- Endring av bestemmelse om Turdrag (§ 8.3)

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget – kun faglige råd – og vilkårene for kommunestyrets egengodkjenning av planen er tilstede.

Kommunen og misjonscenteret vil ved vedtak av reguleringsendringen få et oppdatert og bedre styringsverktøy for feriestedet enn tilfellet er i dag. Det er foretatt en helhetlig avveining av de ulike hensyn i planprosessen.

Hensikten med reguleringsarbeidet er dermed oppfylt.



= Fylkesmannen
= i Østfold

Aremark kommune

Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Stat VPMT	Saksbeh. EKR
21 JAN 2016	
Ark.kode P	L12
Ark.kode S	
Sak.nr 15/197	Dok.nr. 17
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 15/197

Vår ref.: 2015/3244 421.4 CHJ

Vår dato: 19.01.2016

Aremark kommune - faglig råd til foreslått detaljregulering for Fangekasa misjonscenter

Vi viser til deres oversendelse datert 10.12.15 med høring av foreslått detaljregulering for Fangekasa misjonscenter.

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

I forbindelse med varslet oppstart av arbeid med «omregulering» av området hadde vi innspill til saken i vårt brev datert 02.06.15.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

En planbeskrivelse er en viktig del av beslutningsgrunnlaget når kommunen vedtar en reguleringsplan. Det er derfor viktig at endringene som planen medfører, og *virkningene* av dette, kommer tydelig frem. Dette skal også ses i lys av føringene for planarbeidet. Vi mener planbeskrivelsen er mangelfull på dette, særlig når det gjelder virkningene av planforslaget på landskapet. Vi mener også planbeskrivelsen kunne vært bedre strukturert på visse steder, slik at vurdering av virkninger av planforslaget ikke kommer under beskrivelse av eksisterende forhold (jf. blant annet rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag) og at campingvogners avstand til vannet ikke bare er relevant for flom og høyder, jf. punkt 5.15. Beskrivelse av planforslaget utgjør en svært liten del av planbeskrivelsen.

Det er, som kjent, gitt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (RPR-VV), hvor det blant annet skal legges vekt på å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbildet. Det er i planbeskrivelsen ingen illustrasjoner/bilder som viser området fra vassdraget og hva slags effekt de planlagte endringene vil ha for landskapet. Under RPR-VV i planbeskrivelsen står det at det er lagt spesielt fokus på å begrense eksponering mot vassdraget samt avbøtende tiltak. Effekten av dette er imidlertid vanskelig å vurdere, uten illustrasjoner som



viser hvordan dette kan bli ved endring av reguleringsplanen. Det ser ut til å være et godt grep å fjerne det eksisterende innregulerte hyttefeltet i skråningen opp mot boligeiendom gbnr 7/18. Det er imidlertid vanskelig å vurdere effekten av å fjerne dette opp mot de nye, og utvidede, områdene for campingplass og utleiehytter, uten noen illustrasjoner/vurderinger.

Vi vil også vise til den Europeiske landskapskonvensjonen som Norge godkjente i 2001 og som trådte i kraft i 2004. Det er viktig å øke kunnskap og bevissthet om verdiene i landskapet, og gi mulighet for medvirkning om forhold som påvirker landskapet. Konvensjonen tar ikke sikte på å hindre endringer, men å påvirke endringene i «ønsket» retning. Dette forutsetter, slik vi ser det, at det foreligger et godt beslutningsgrunnlag.

I vassdraget er det åpnet for flytebrygger og fortøyningsanordninger for småbåter. Det står imidlertid ingenting om omfanget av dette, utover plankartets arealbegrensning. Vi mener reguleringsbestemmelsene bør legge føringer for hvordan disse tiltakene utføres, for eksempel antall brygger, antall båtplasser, antall meter brygge, ev. lyssetting osv.

I reguleringsbestemmelsene for utleiehyttene fremgår det at disse skal oppføres i 1 etasje, noe som samsvarer med gjeldende reguleringsbestemmelse. Det er i den nye bestemmelsen imidlertid også satt en maksimal mønehøyde på 7,5 m (og gesimshøyde på 3 m). Vi kan ikke se at det er gitt noen særskilt forklaring på hvorfor mønehøyden er foreslått så høyt. Vi vil sterkt anbefale at denne reduseres. 5 m mønehøyde bør være tilstrekkelig for et bygg i 1 etasje.

Vi vil anbefale at eksisterende reguleringsbestemmelse 5.2.2 videreføres, ev. i en tilpasset variant. Dette synes særlig viktig når det nå foreslås at vinterlagring av campingvogner er tillatt. Det bør da være bestemmelser om spikertelt, gjerder, plattinger, flagg-/vimpelstenger osv.

Et forhold som fremgår av planforslaget er en parkeringsplass til 165 biler, hvorav ca. 120 plasser allerede er etablert. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn en parkeringsplass med 13 plasser. Det er uklart for oss hvordan den store parkeringsplassen har blitt etablert. Vi kan for eksempel ikke se å ha fått til uttalelse en søknad om dispensasjon for etablering av parkeringsplass i strid med reguleringsplanen.

Det bør for parkeringsplassen vurderes å stille krav om en viss dekning av ladestasjoner for el-biler.

I eksisterende reguleringsplan er det meste av strandsonen regulert til formål skog. I den nye reguleringsplanen foreslås det «turdrag». Det er positivt at det presiseres at allmennheten kan benytte dette. Vi mener imidlertid det er viktig at området nærmest vannet ikke ryddes fullstendig for trær og at et vegetasjonsbelte ivaretas. Vi anbefaler derfor at det tas inn i bestemmelsen at et vegetasjonsbelte langs vassdraget skal bestå, jf. vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.

Det er et forholdsvis stort areal som er foreslått regulert til naturområde, noe vi ser på som positivt. Vi savner imidlertid en beskrivelse av intensjonen bak siste del av foreslått reguleringsbestemmelse 8.2. Utplanting av busker og mindre trær bør være nødvendig i et slikt område hvor eksisterende vegetasjon skal bevares. Det øker også sannsynligheten for utplanting av fremmede arter og sorter. «Stedegne arter» kan forstås på mange måter. Vi anbefaler at den siste delen av denne bestemmelsen fjernes.

Avslutningsvis vil vi påpeke at det er en liten skrivefeil i foreslått bestemmelse 6.7, hvor vi regner med at området skal holdes fri for bygninger (ikke bygningen).

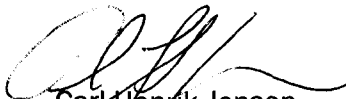
Konklusjon

Vi vil anbefale at planbeskrivelsen omstruktureres og utvides noe, slik at det blir tydeligere hva som er dagens situasjon, hva som er planforslaget og hva som er virkningene av planforslaget. Vi vil i den forbindelse anbefale at planforslagets virkning på landskapet langs vassdraget synliggjøres i planbeskrivelsen (helst med bilder/illustrasjoner). Vi anbefaler videre at det lages bestemmelser om omfang og utforming av småbåthavna, at mønehøyden for utleiehyttene reduseres, at eksisterende reguleringsbestemmelse om plattinger, spikertelt osv. videreføres, at krav om ladestasjoner for el-biler vurderes, at kantvegetasjonen langs vassdraget sikres i reguleringsbestemmelsene og at henvisningen til utplanting av busker og trær i området regulert til naturområde fjernes.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Geir Gartmann e.f.
seniorrådgiver



Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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

Aremark post

Fra: Christine Stene <chrste19@ostfoldfk.no>
Sendt: 28. januar 2016 11:46
Til: Aremark post
Kopi: fmospostmottak@fylkesmannen.no; firmapost-ost@vegvesen.no
Emne: Uttalelse - offentlig ettersyn - detaljregulering Fangekasa misjonscenter, Aremark
Vedlegg: Uttalelse - offentlig ettersyn - detaljregulering Fangekasa misjonscenter, Aremark.DOCX

Hei

Oversender med dette Østfold fylkeskommunes uttalelse til offentlig ettersyn - detaljregulering for Fangekasa misjonscenter i Aremark.

Med vennlig hilsen

Christine Stene
Rådgiver samfunnsplanavdelingen
Østfold fylkeskommune

(m) + 95 91 93 88
(e) chrste19@ostfoldfk.no
(w) ostfoldfk.no

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. EKR
28 JAN 2016	
Ark.kode	L12
Ark.kode	
Sak.nr. 15/197	Dok.nr. 21
Kopi	ACJ



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Vår ref.: 6365/2016 - 2015/13329

Deres ref.:

Dato: 27.01.2016

Uttalelse - offentlig ettersyn - detaljregulering Fangekasa misjonscenter, Aremark

Østfold fylkeskommune (ØFK) viser til brev av dato 19. desember 2015 fra Aremark kommune. Det opplyses i brevet at detaljregulering for Fangekasa misjonscenter er behandlet i drift- og utviklingsutvalget i møte 3. desember 2015, og det er fattet vedtak om å legge planforslaget for Fangekasa misjonscenter ut til offentlig ettersyn.

Planens hovedformål er å oppdatere gjeldende regulering og tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonscenteret, herunder også bedring og styrking av parkeringsforholdene. Videre har hensikten med reguleringsarbeidet vært å tilrettelegge for en trinnvis og langsiktig utvikling av misjonscenteret. Planen forventes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Planområdet ligger i landområde og omfatter 107.403 m², og består eiendommene gnr 7, bnr 18, 19 og 20, Fangekasa misjonscenter og en boligtomt, samt arealer i sjø. Fangekasa ligger mellom Aremarksjøen/Riveøya og fylkesveg 21, litt nord for Aremark sentrum.

ØFK spilte inn i brev av dato 29. mai 2015, at det bør legges særlig hensyn ved vann- og vassdrag, at det bør legges til rette for hensiktsmessig grønnstruktur, parkeringsbehovet, stier og friluftsinnteresser, leke- og uteoppholdsarealer, småbåthavn, badeplasser med mer.

ØFK har følgende kommentarer til planforslaget:

Virkninger av planen

Planbeskrivelsen beskriver at et av formålene med planen er å legge til rette for trinnvis og langsiktig utvikling av misjonscenteret. ØFK synes ikke dette er godt nok beskrevet og begrunnet i planbeskrivelsen, aktuelle avbøtende tiltak er heller ikke angitt eller utredet. ØFK mener at tilsendte plandokumenter har mangelfulle beskrivelser og vurderinger av konsekvensene av foreslåtte tiltak. For oss som sektormyndighet er denne informasjonen nødvendig for at vi skal kunne gi våre vurderinger av de planene som fremkommer i mottatte utkast til reguleringsplan.

Enhver reguleringsplan som legger til rette for utbygging vil ha miljømessige og samfunnmessige virkninger. Selv om virkningene av planen ikke skal konsekvensutredes, skal virkninger som følger av planen vurderes. En reguleringsplan skal utredes i samsvar med

kravet i forvaltningsloven § 17. Det følger av denne bestemmelsen at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak fattes. Aremark kommune har vært opptatt av å få den fremtidige virksomheten på Fangekasa inn i et godt styringsdokument. ØFK mener at man bør jobbe noe mer før detaljreguleringen for Fangekasa misjonscenter er blitt det styringsdokumentet man trenger.

Kulturminner

Saken er forelagt Fylkeskonservatoren som uttaler at kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Kommentarer til reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelse § 2.4 Bruk av vassdrag, småbåthavn (SH)

I vassdraget er det åpnet for flytebrygger og fortøyningsanordninger for småbåter, ØFK reagerer på at det ikke er noen begrensninger på antallet båter. I vår uttalelse til varsel om oppstart skriver vi at eventuelle småbåthavner skal planlegges nøye og mulige konsekvenser skal utredes. Det er viktig å se både sjø- og landområdene samlet i forbindelse med en småbåthavn. ØFK etterlyser bestemmelser for sjøområdet og småbåthavn.

Reguleringsbestemmelse 6.3 Utleiehytter, UH1-6

Innenfor området kan det oppføres utleiehytter i 1 etasje. I bestemmelsen står det at maksimal mønehøyde er 7,5 meter og gesimshøyde er 3 meter. ØFK anser mønehøyden for høy og anbefaler å redusere den til 5 meter.

Reguleringsbestemmelse § 6.4 Campingplass, C1-10

ØFK mener at det bør være bestemmelser som spesifiserer hva skjemmende innretninger er, som for eksempel flaggstenger, gjerder, plattinger og spikertelt.

Reguleringsbestemmelse 6.8 Lekeplass, L1-3

På området L3 er det tillatt med vinteropplag av kanoer og småbåter tilhørende misjonscenteret.

Fylkeskommunen har et særlig ansvar for å påse at hensynet til barn og unge i planleggingen blir fulgt av kommunene. Områder avsatt til park/lek er en trivselsfaktor som bør tas vare på. ØFK mener at kombinasjonen lekeareal og vinteropplag av kanoer og småbåter er uheldig, samt at bestemmelsen vedrørende opplag av kano skaper uklarhet. En kano ligger på land når den ikke er i bruk gjennom hele året, opplag bør derfor styres i retning av småbåthavn SH, eller på deler av C6. ØFK mener at del *b*) av bestemmelse 6.8 bør fjernes.

Reguleringsbestemmelse § 7.4 Parkering, P1

En av de største synlige endringen blir utvidelse av parkeringsarealet mot riksvegen. ØFK anbefaler at parkeringsflatene brytes opp i flere flater, med busker og trær som rabatter. ØFK anbefaler bestemmelser om dette.

Annet*El-bil*

Det bør legges til rette for lading av elbil. ØFK mener at en slik infrastruktur representerer et viktig grunnlag for overgangen til mer fornybare drivstoff.

Konklusjon

ØFK vil som et sterkt faglig råd anbefale at kommunen stiller krav om utdypning av virkninger som følger av detaljreguleringsplanen. Videre anbefaler ØFK at bestemmelsene for småbåthavna, mønehøyde på utleiehytter, vinteropplag av småbåter og kanoer strammes inn. Det bør tilføyes en bestemmelse om skjemmende innretninger på campingplassen og beplantning på parkeringsplassen.

Planen kan for vår del egengodkjennes, men vi ber kommunen innarbeide våre merknader i den avsluttende behandlingen av forslaget.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Elin Tangen Skeide
Fylkesplansjef

Christine Stene
Rådgiver

Kopi til:

Fylkesmannen i Østfold

Statens vegvesen Region øst

Postboks 325

Postboks 1010 Nordre Ål

1502 MOSS

2605 LILLEHAMMER

Aremark post

Fra: noreply.saksbehandling@vegvesen.no
Sendt: 29. januar 2016 12:18
Til: Aremark post
Emne: Dokument 15/252308-3 Uttalelse til detaljregulering for Fangekasa Misjonscenter - offentlig ettersyn sendt fra Statens vegvesen
Vedlegg: 15_252308-3Uttalelse til detaljregulering for Fangekasa Misjonscenter - offentlig ettersyn.pdf

Til Aremark kommune

Vedlagt oversendes dokument **15/252308-3 Uttalelse til detaljregulering for Fangekasa Misjonscenter - offentlig ettersyn** i sak **Detaljregulering - Fangekasa Misjonscenter i Aremark kommune** fra **Statens vegvesen**. Se vedlegget for innholdet i utsendelsen.

Eventuelle henvendelser vedrørende behandlingen kan rettes til firmapost@vegvesen.no eller i vårt [kontaktskjema](#).

Dette er en systemgenerert e-post, og skal ikke besvares.

Til Aremark kommune

Vedlagt sender vi dokument **15/252308-3 Uttalelse til detaljregulering for Fangekasa Misjonscenter - offentlig ettersyn** i sak **Detaljregulering - Fangekasa Misjonscenter i Aremark kommune** fra **Statens vegvesen**. Sjå vedlegget for innholdet i utsendinga.

Eventuelle førespurnader som gjeld behandlinga kan rettast til firmapost@vegvesen.no eller i [kontaktskjemaet](#) vårt.

Dette er ein systemgenerert e-post du ikkje kan svare på.

AREMARK KOMMUNE			
Etat	VPMT	Saksbeh	EKR
29 JAN 2016			
Ark.kode P	L12		
Ark.kode S			
Sak.nr	15/197	Dok.nr.	22
Kopi	ACJ		



Statens vegvesen

Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Martine Lillevik	15/252308-3	15/197-14	29.01.2016

Uttalelse til detaljregulering for Fangekasa Misjonscenter – offentlig ettersyn

Viser til brev mottatt 14. desember 2015 med oversendelse av detaljregulering for Fangekasa misjonscenter i Aremark kommune. Arbeidet gjelder omregulering av eksisterende reguleringsplan for Fangekasa, vedtatt 16.05.2005. Formålet med arbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonscenteret.

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.

Vi har følgende innspill til offentlig ettersyn av detaljregulering:

Frisikt

Det er viktig å ivareta frisikten i avkjørsler der veger krysser hverandre og i områder hvor det ferdes mange gående og syklende. Vi ser at det er tegnet inn frisiktzone på 6x54m i avkjørselen til fylkesveg 21. På den aktuelle strekningen er fartsgrensen 80 km/t. I følge håndbok N100 Veg- og gateutforming skal det der en samleveg møter hovedveg med fartsgrense 80 km/t ha en frisiktzone på 6x115m. Vi må derfor be dere korrigere frisiktsonen som er tegnet inn i plankartet. Vi minner også om at det bør sikres frisikt i interne avkjørsler i planområdet. For mer informasjon om frisiktsoner viser vi til håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Støy og luftforurensning

Vi forutsetter at retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2012) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen skal ligge til grunn for vurdering i detaljreguleringsplanen.

Universell utforming

Universell utforming skal ligge til grunn for planarbeidet, og skal sikres gjennom plankart og bestemmelser. Alle anlegg for gående og syklende skal være universelt utformet.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner.

Parkering

I planforslaget er det foreslått et areal til parkeringsplass for 165 biler. Vi ser at det er etablert en parkeringsplass til 120 parkeringsplasser 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 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.

Hensikten med byggegrenser er blant annet å ivareta nåværende og fremtidige behov, ved å sikre tilstrekkelige areal langs offentlige veger. Vi minner om at alle nye bygninger, parkeringsområder, interne veger, m.m. skal legges utenfor byggegrensene. Grunnen til dette er at slike konstruksjoner regnes som bygg/opplag, jf. vegloven § 30. Vi ber dere trekke parkeringsplassen lenger bort fra fylkesveg 21. Vi kan akseptere at parkeringsplassen reguleres med en avstand på 20 m fra fylkesvegens senterlinje.

Seksjon for plan og trafikk

Med hilsen

Beate Ertresvåg Myklevoll
overingeniør

Martine Lillevik

Kopi

Fylkesmannen i Østfold, Postboks 325, 1502 MOSS
Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Aremark post

Fra: Eva Karina Riiser
Sendt: 13. januar 2016 15:05
Til: Liv-Torill Osland Lunde
Kopi: Aremark post
Emne: SV: Detaljregulering Fangekasa misjonscenter

Hei.

Jeg har prøvd å nå deg per telefon, men fikk ikke svar.

Jeg var ikke klar over at tjenesten miljørettet helsevern nå blir kjøpt fra Sarpsborg kommune, og beklager dette på det sterkeste.

Når det gjelder spørsmålene dine så vet jeg ærlig talt ikke om dette er vurdert.
Kan du sende en offisiell uttalelse til kommunen ang. denne detaljreguleringsplanen?

Høringsfristen er satt til 29. januar, dersom det ønskes kan vi utsette denne fristen i to uker. Dersom du ønsker tilsendt dokumenter så gir du meg beskjed om dette.

Til postmottaket: denne e-post skal journalføres på sak 15/197.

Mvh
Eva Karina Johansen Riiser
Arealplanlegger – Marker, Aremark og Rømskog kommune

AREMARK KOMMUNE	
Etat	VPMT
Saksbeh.	EKR
14 JAN 2016	
Ark.kode	L12
Ark.kode	
Sak.nr	15/197
Dok.nr	16
Kopi	

Fra: Liv-Torill Osland Lunde [<mailto:liv-torill-osland.lunde@sarpsborg.com>]
Sendt: 5. januar 2016 15:33
Til: Eva Karina Riiser
Emne: Detaljregulering Fangekasa misjonscenter

Hei

Aremark kommune kjøper tjenesten miljørettet helsevern fra Sarpsborg kommune.
Jeg er rådgiver miljørettet helsevern og har bla ansvar for å gi uttalelse til planer i kommunene.
Jeg har tidligere gitt uttalelse til noen planer, men jeg er avhengig av at saksbehandler kontakter meg for uttale. Det er mulig at kommunelege Rita har uttalt seg, og det er selvfølgelig flott hvis ho har fått tid til det.

Tilfeldigvis kom jeg over detaljreguleringsplanen for Fangekasa misjonscenter.
Jeg ser at tema jeg ville ha pekt på er ivarettatt som støy, luftforurensing (støv) og universell utforming.
Jeg leser i planbeskrivelsen, side 19.

«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.»

Vet du om støy fra aktiviteter på misjonscenteret er vurdert?
Jeg tenker da spesielt på støy/lyd fra høytaleranlegg.

Hilsen
Liv-Torill Osland Lunde

Rådgiver miljørettet helsevern
Enhet helse
Sarpsborg kommune
Tlf. 69 10 88 33

Wigdis Trømborg

Emne:

VS: Reguleringsplan til gjennomsyn

Fra: Linus Gottfridson [<mailto:Linus.Gottfridson@halden.kommune.no>]

Sendt: 8. mars 2016 08:56

Til: Eva Karina Riiser

Emne: SV: Reguleringsplan til gjennomsyn

Hei Eva Karina

Det som betyr mest for oss i brannvesenet er at brannbilene våre kommer til og at det finnes tilstrekkelig med sløkkevann.

Som jeg leser vedleggene i saken så har fangekassa kun brønnvann men vil i løpet av 2016 bli tilkoblet kommunalt vann. Da må vi få tilkoblingsmulighet for brannvesenets slangemateriell.

Veiledning om tekniske krav til byggverk (VTEK 10)

§11-17 preaksepterte løsninger – vannforsyning:

Det må være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes

Sløkkevannskapasiteten må være 50 liter per sekund

Åpen vannkilde må ha kapasitet for 1 times tapping (må være lett tilgjengelig uavhengig av årstid)

Brannvesenets behov for kjøretøy

Kjørebredde, minst	3,5 meter
Stigning, max	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	3,75 meter
Svingradius (ytterkant vei)	
Mannskapsbil, minst	7 meter
Stigebil, minst	9 meter
Akseltrykk	13 tonn

VPM T

EKR

Med vennlig hilsen

Linus Gottfridson
Branningeniør
Halden Brannvesen
69174752

L12
15/197 23

Fra: Eyvind Aakerman

Sendt: 2. mars 2016 10:46

Til: Linus Gottfridson; Rune Otto Nilsen; Roy Hoel

Kopi: Ole Christian Torgalsbøen

Emne: VS: Reguleringsplan til gjennomsyn

Hei igjen gutta!

Her er en lite oppgave som trengs et svar på. Mulig Linus kan håndtere denne i og med at han var på et kurs omhandlende det aktuelle temaet.

Eyvind

Fra: Eva Karina Riiser [<mailto:Eva.Karina.Riiser@marker.kommune.no>]

Sendt: 2. mars 2016 09:56

Til: Eyvind Aakerman

Kopi: Ole Christian Torgalsbøen

Emne: Reguleringsplan til gjennomsyn

Hei.

Det har ikke vært rutine hos oss i Aremark å sende reguleringsplaner på offentlig ettersyn hos brannvesenet, men nå har vi inne en omregulering av Fangekasa misjonscenter. Jeg vet at det har vært tilsyn på misjonscenteret, og ønsker derfor at brannvesenet ser gjennom reguleringsplanen og kommer med en tilbakemelding dersom noe ikke ser bra ut.

Ettersom høringsfristen har gått ut så lurte jeg på om dette kunne gjøres litt uformelt, og dersom det er noen bemerkninger så kan de sendes meg på mail helst innen en ukes tid?

Mvh

Eva Karina Johansen Riiser

Arealplanlegger – Marker, Aremark og Rømskog kommuner

Solveig og Jan Erik Bergstrøm

Ryskelbu

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE			
Etat	VPMT	Saksbehandler	EKR
28 JAN 2016			
Ark.kode F	L 12		
Ark.kode S			
Sak.nr.	15/197	Dok.nr.	18
Kopi	ACJ		

Arema kommune rådhuset,

1798 Aremark

2016-01-25

Uttalelse angående regulering/utvidelse av Fangekasa misjonscenter.

Viser til reguleringsplan for Fangekasa datert 22.10.15. Vi er naboer til campingplassen og ser med uro på at det skal utvides nærmere vår eiendom. Vi tenker på de nye plassene C 10 og UH 6. Ettersom vi allerede har en del støy fra campingplassen, er vi redd dette vil forverres når vi får hytter og vogner enda nærmere.

Det blir også større risiko for brann som sprer seg fort i den tørre vegetasjonen opp til huset vårt, ved feks. grilling ved vognene/ hyttene.

Vi er også redd for at utvidelsen vil føre til en verdiforringelse av vår eiendom ved salg.

Vi ønsker dette blir tatt hensyn til når planen skal godkjennes, og at eventuell utvidelse blir lagt til et annet egnet område på plassen.

Med hilsen

Solveig og Jan Erik Bergstrøm

Solveig Bergstrøm

Jan Erik Bergstrøm

28-1-16

REGULERINGSPLAN FANGEKASA

Viser til Reguleringsplanen for Fangekassa som er ute på høring.

Jeg som er nabo til Fangekassa har noen punkter som jeg ikke kan akseptere.

Gjelder utvidelsen av camping plassen UH6 og C10, noe som jeg nabo ikke kan godta. - Dette pga. støy, ubehag, utsikt og økonomisk tap på sikt vedr. husets pris ved et evt. salg. Jeg har pr i dag også støy fra Campingen, men dette klarer jeg å leve med, så lenge plassen er slik den er i dag.

Jeg er,- og kommer til å bli mer bekymret for muligheten for brann, siden husstanden ligger høyere i terrenget, da det er grilling og bålbrekking (ved gapahuken på stranden) i tørre sommertider. Dette foregår ofte på kveidstid med ungdom.

Med grilling, kommer også røyken. Dette fører til at vi ofte på sommertid må lukke dører og vinduer, siden røyken går opp, og lukten blir kraftig og intens. Dette er også noe vi er bekymret for at det skal bli mere av, om plassen blir utvidet og kommer «nærmere».

Etter konsekvens-utredningen å dømme, gir ikke Fangekassa Misjonssenter noe uttrykk for at de tar noen høyde for at vi som naboer til campingplassen, ikke vil bli berørt. Noe vi føler er helt feil, både når det gjelder støyforurensning og luftforurensning.

Som innbyggere og skattebetalere i Aremark kommune, regner vi med at det vil bli tatt hensyn til vår klage.

Remi Olavesen

Remi Olavesen

Anne-Berit Sande Olavesen

Anne-Berit S. Olavesen

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeht. EKR
28 JAN 2016	
Ark.kode P	L 12
Ark.kode S	
Sak.nr 15/197	Dot.nr 19
Kopi	ACJ

28-1-16

REGULERINGSPLAN FANGEKASA

Som nabo til Fangekasa bibelcamping har jeg noen synspunkter Vedrørende reguleringsplan, med utvidelse av Camping plassen UH6 og C10

Noe som jeg ser på som svært negativt. Campingplassen blir utvidet nærmere bolighuset, med det følger det med støy, Fare for brann, mere menneskelig trafikk rund i området. Noe jeg stiller meg negativ til.

Odd Dammyr

Odd Dammyr

AREMARK KOMMUNE	
Etal VPMT	Saksen. EKR
28 JAN 2016	
Ark.kode P	L 12
Ark.kode S	
Sak.nr 15/197	Dok.nr. 20
Kopi	ACJ

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPGRADEREING AV TRASÉ TIL BILVEI FOR FRITIDSBOLIGER - GNR 13 BNR 3 - LEXERØD

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/102	/L12/

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
9/16	Drift- og utviklingsutvalget	14.04.2016

Rådmannens innstilling:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for oppgradering av eksisterende veitrase som bilvei til fritidsbolig ved Store le. Det er følgende vilkår for dispensasjon
 - Den østre delen av vei til fritidsboligen må utføres så skånsomt som mulig, og det må det opprettholdes noen skjermende trær mot vannet.
 - Tidligere veitrase ved vannet ved omlagt trase må ikke benyttes av biler og las tilgros med naturlig markvegetasjon.
 - Hovedveien (evt hytteveien) forutsettes å være stengt med bom. Egen bom ved avkjørsel fra skogsbilveien til hytta anbefales.
 - Ny vei kan ikke anlegges med skjemmende skjæringer eller fyllinger.
 - Bilparkering må tilrettelegges så biler blir lite synlig fra vannet.
2. Det må foreligge gyldig dispensasjon før byggearbeider kan igangsettes. Det må sendes inn søknad om tiltak med ansvarsrett for bygging av ny vei.
3. Kulturminneseksjonen i Østfold Fylkeskommune må kontaktes vedrørende kulturminner i grunnen og deres krav må etterfølges.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med vedlegg.

Uttalelse fra Miljøvernavdelingen

Uttalelse fra fylkeskommunen

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon omfatter oppgradering av vei til eksisterende fritidsbolig, en tidligere traktorvei oppgraderes til bilvei med ny snuplass for slamtømmebil.

Veien vises ikke i reguleringsplanen og noen endring av reguleringsplan vil så langt ikke bli utført.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon den 22.02.2016 for oppgradering av eksisterende trase/vei, dette for hytte til utleie som helårshytte med innlagt vann og godkjent avløpsrensing.

Veitraseen på ca 250 m befinner seg på landbrukseiendom som er på ca 2350 daa. Adkomsten til skogsbilveien er stengt med bom ved gårdstunet.

Veien er til en fritidsbolig ved Bjørnesundet mot Bjørnøya, og de utbedring som er foretatt helt til hytta var kun foreløpig for tidligere bruker/eier. Etter igangsetting av anlegg av ny bilvei i eksisterende trase, ble arbeidet stanset av kommunen fordi tiltaket er i strid med reguleringsplanen for området.

Veien blir for avløpsanlegg, dette også for ny fremtidig hytte på en odde i sør. Det foreligger en plan for va-løsningen til hyttene.

Reguleringsplan for Lexerød-Kolløya 2003 viser området som Landbruksområde jord- og skogbruk (grønn farge) og hytta markert som byggeområde for fritidsbebyggelse (gul farge). Fritidsbolig innenfor bestemmelsene er tillatt. Vei vises ikke i plankartet. Område for nye fritidsbolig har brun farge.

Andre kart som N 50 i 1:50000 viser veitraseen. Kommunen betrakter veien som en traktorve.

SG Stenseth Grimsrud Arkitekter AS sier i sin dispensasjonssøknad at tiltaket er for at tankbil til framtidig avløpsanlegg for to hytter, og det blir anlagt vendeplass for slik bil. Resterende vei blir for personbiler og kan ihht til søknaden trekkes lenger fra vannet. Dispensasjonssøknaden er vedlagt.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen/LNF 4 område, for bygging av ny bilvei til fritidsbolig er sendt på høring 26.02.2016 :

Miljøvernavdelingen, Fylkesmannen i Østfold sier i sin uttalelse datert 07.03.2016 ref. 2016/1489 421.3 oma, at de ikke motsetter seg at bilveien oppgraderes der det har vært bilvei fra før. Dette må utføres skånsomt mot terreng og natur. De anbefaler at det settes vilkår som hindrer f.eks lysstolper osv som medfører at veien blir liggende unødvendig eksponert i landskapsbildet. Terrenget må i ettertid tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Noen av deres vurdering er at det bør fremskaffes mer informasjon om veiens beskaffenhet før utbedringen startet. Omfanget av tiltaket er viktig for vurdering av konsekvenser.

Østfold Fylkeskommune sier i sin høringsuttalelse 10.03.2016 ref 31551/2016 at de overlater saken til kommunal myndigheter. Det sies i uttalelsen at kulturminneseksjonen må kontaktes for avklaring om evt. behov for undersøkelser.

Kommunen anser at det uansett er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminneloven § 8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner (indikert for eksempel ved ansamlinger med kull, skjørbrent stein, flint etc.) skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne § 8, annet ledd.

Plan- og bygningsloven sier i § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon. Hvis bestemmelsene som det dispensers fra blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Vurdering:

Det er ikke innhentet nye opplysninger om eksisterende vei som i søknaden oppgis å være bygget i 1972. Veien oppgis å være uteglemt da reguleringsplan ble laget. Kommunen anser at tidligere vei var å anse som en traktorvei, og denne kan ha vært farbar for biler. Tidligere vei anses ikke som godkjent bilvei til hytte.

Tiltaket er en del av fritidsbebyggelse som er en del av næring til landbrukseiendommen. Dette er noe av begrunnelsen for reguleringsplanen, og når planen ble godkjent kan hyttene utvides og oppgraderes innenfor planbestemmelsene og etter gjeldende byggeforskrifter.

De to fritidsboligene som veien blir til, en eksisterende og en ny, er godkjent i reguleringsplanen og ligger inne som byggeområde. Området hvor vei oppgraderes er innenfor regulert område, med formål jord- og skogbruk.

Det kan settes vilkår for dispensasjon og det er i dette tilfelle viktig å unngå unødvendig biltrafikk på veien og å skjerme og dempe virkningen av bilveien. Ny vei vil kunne bli synlig fra vannet og det anses derfor som viktig at eventuelle skjæringer og fyllinger påfylles løsmasser og eventuelt stedlige masser, så det tillgros raskest mulig. Tilgroing av trær mellom vannet og veien etter flytting av traseen fra ny snuplass til hytta vil trolig skjerme noe for synlighet fra vannet og støy fra biler på veien.

Eksisterende trase og nytting for en god va-løsning samt øket brukbarhet og nytting for en fritidsbolig bidrar til at det kan gis dispensasjon.

Kommunen ser det som positivt at det er en god avløpsløsning.

Dispensasjon omfatter kun oppgradering av eksisterende veitrase og tiltaket er for å styrke næringsgrunnlaget for landbrukseiendommen Lexerød.

Ihht Plan- og bygningsloven sier i § 19 anses ikke bestemmelsene som det dispensers fra (regulert skogbruksområde) blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering, dette når det settes vilkår for dispensasjonen som demper og begrenser ulemper av tiltak og biltrafikk.

Konklusjon:

Det anses i dette tilfelle å være en situasjon og ett tiltak, hvor det ihht til § 19 i plan og bygningsloven, kan gis dispensasjon for oppgradering til bilvei.

Aremark post

Fra: Jon Rongen <Jon.Rongen@sgarkitekter.no>
Sendt: 22. februar 2016 10:21
Til: Aremark post
Kopi: Eva Karina Riiser; nils.lexerod@online.no
Emne: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Kolløya - Denes
Vedlegg: Vedlegg_4_oversiktskart.pdf; Vedlegg_5_Illustrasjonsplan.pdf; Vedlegg_1_utsnitt av M711_.pdf; Vedlegg_2_tillegg til festekontrakt.pdf; Vedlegg_3_Fotografier_red.pdf; 2016 02 22 -UT- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Kolløya.pdf

Hei – vi viser til tidligere korrespondanse i saken vedr. oppgradering av eksisterende hytteveg. Vedlagt følger søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen samt vedlegg som beskriver tiltaket. Det er ikke sendt nabovarsel, da ingen naboer blir berørt av tiltaket.

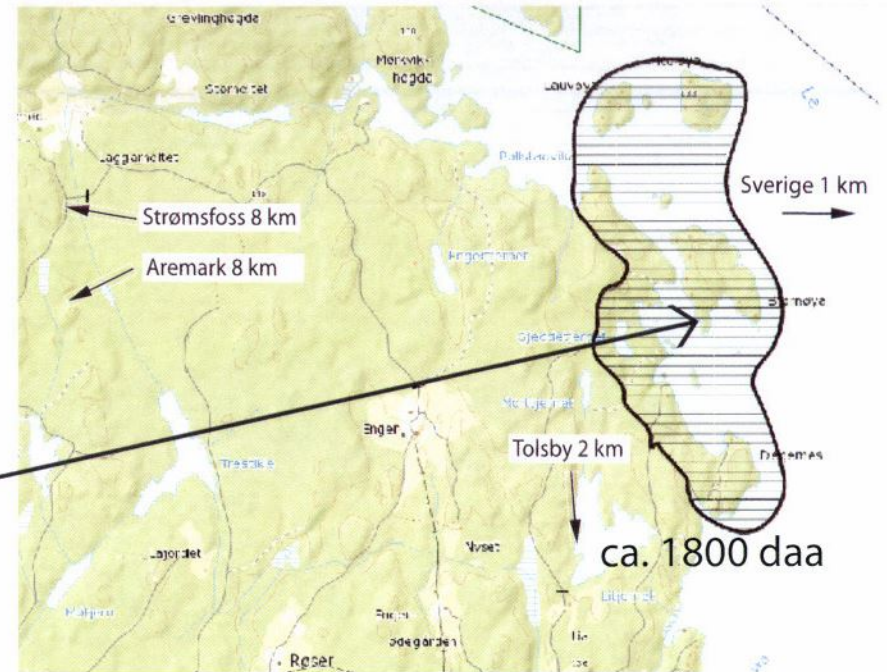
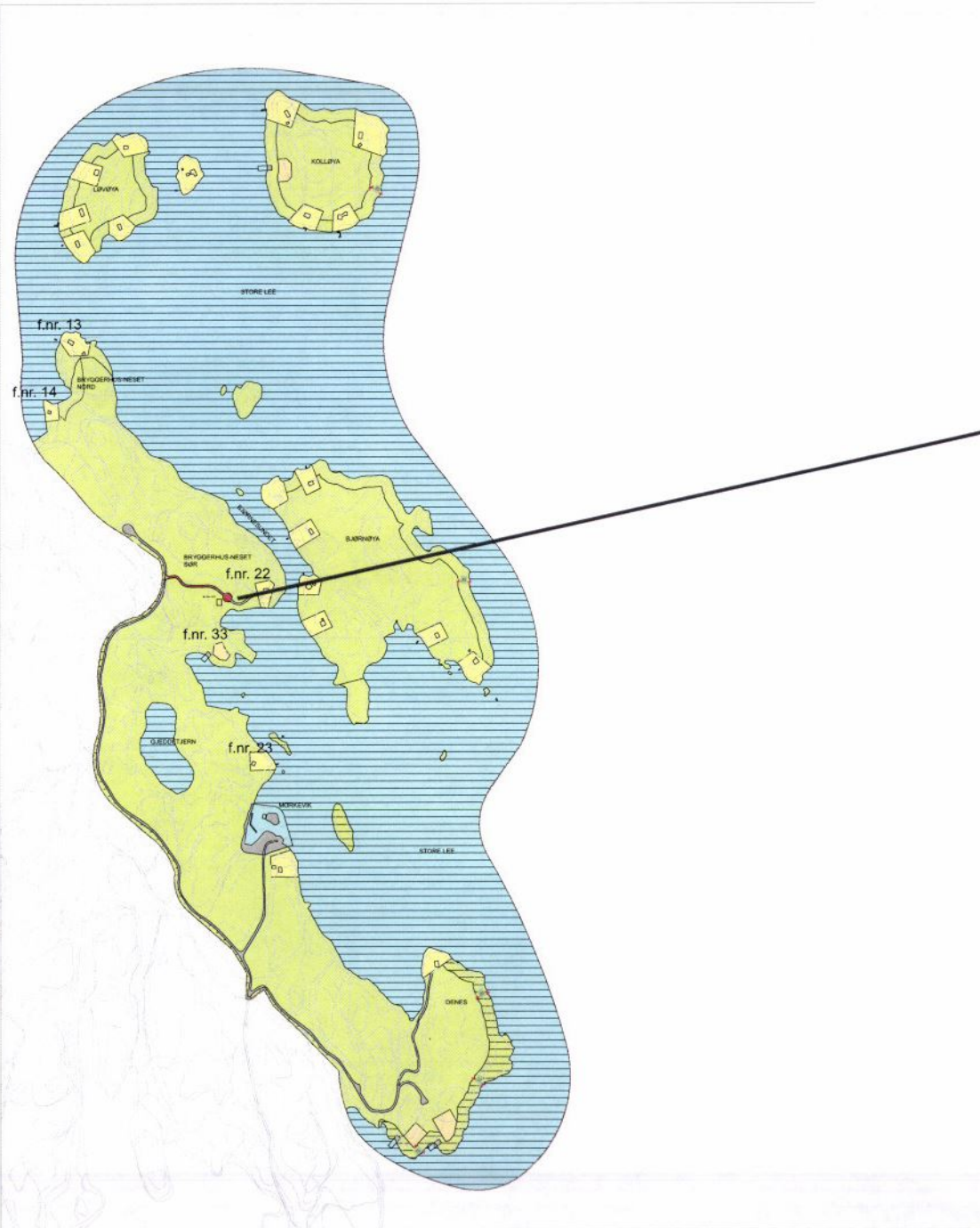
Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

MVH Jon Rongen

Jon Rongen
arealplanlegger
tlf.: 913 11 275

 Stenseth Grimsrud arkitekter AS
<http://www.sgarkitekter.no>

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh FLI
22 FEB 2016	
Ark.kode P	L12
Ark.kode S	
Sak.nr. 15/215	Dok.nr. 16
Kopi	ACJ



- Vedlegg til søknad om dispensasjon - Oversiktskart-

Kolløya - Denes

Kartet til venstre viser gjeldende plansituasjon med det omsøkte tiltaket markert med rødt.

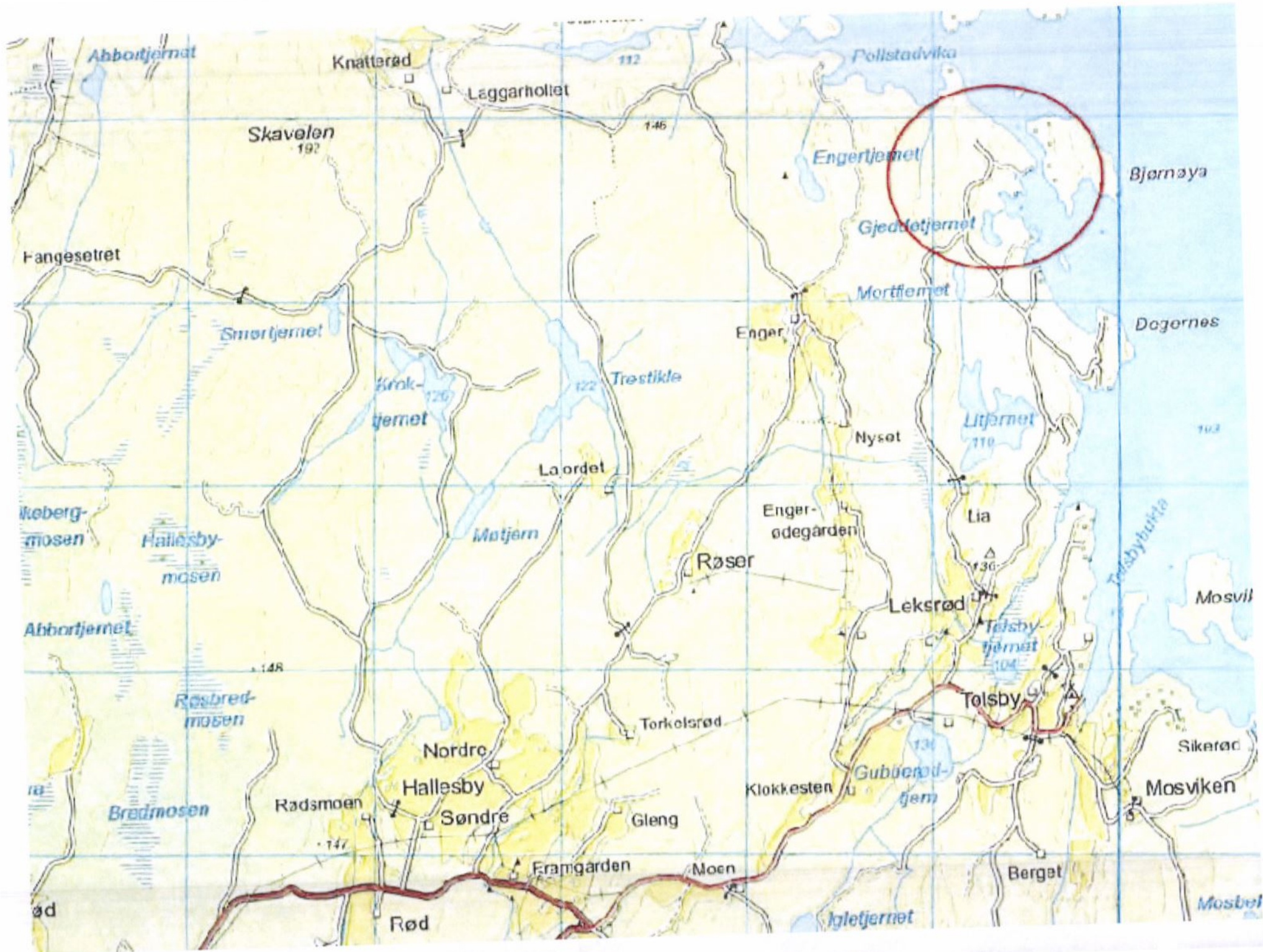
Ekvidistanse 5 m



Tegner: JR
Tiltakshaver: Nils Lexerød
Revidert: 19.02.2016

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
www.sgarkitekter.no
Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40







Fotografi 1. Viser avkjørsel til eksisterende/omsøk veg fra regulert skogsbilveg.



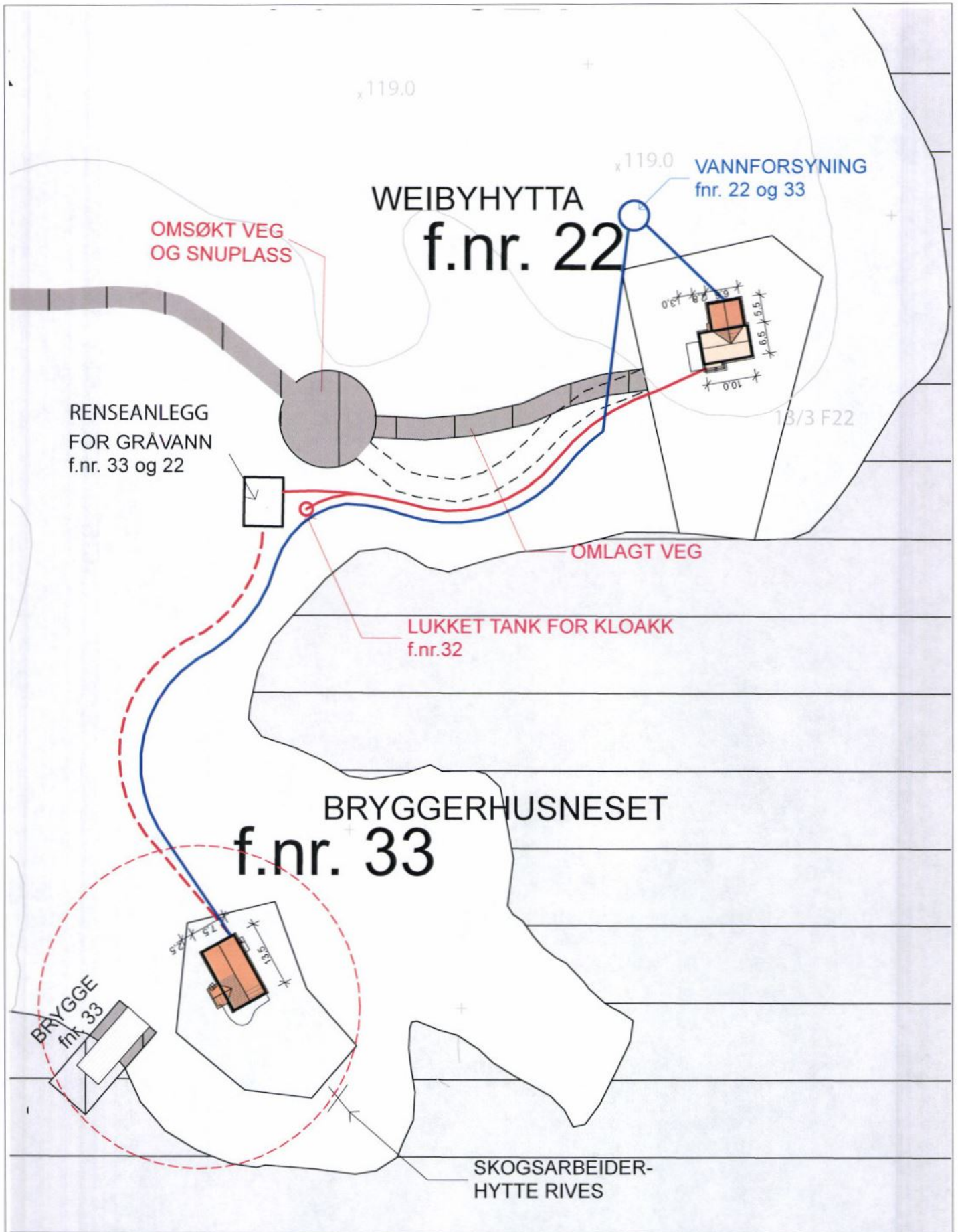
Fotografi 2. Viser eksisterende/omsøkt veg i østlig retning, sett fra avkjørselen.



Fotografi 3. Viser eksisterende/omsøkt veg sett vestover fra omsøkt snuplass



Fotografi 4. Viser eksisterende veg sett nordøstover fra omsøkt snuplass. Her skal vegen legges om (til venstre i bildet) slik at den trekkes vekk fra sjøen (som skimtes til høyre i bildet).



19.02.2016

14167
Ny hytte på Bryggerhusneset

Prinsipppløsninger

Dato: 27.03.2015
Måt: 1:1000

D-01 Illustrasjonsplan
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Gnr/Bnr: 13/3/33
Adresse, 0000 Sted



Tegn.: groo
Kontr.: Per Stenseth



TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT

FOR GNR. 13 BNR. 3 FESTE NR. 22

I AREMARK KOMMUNE

Tinglyst festekontrakt forlenges herved på samme vilkår som før.

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.

Festeavgiften reguleres til årlig kroner 10 000,- med virkning fra og med år 2012.

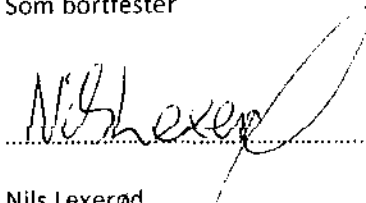
I forbindelse med reguleringen skal bortfester forbedre hytteveien fram til hytta.

Dette tillegg kan fester tinglyse på ovennevnte grunnboksblad.

Dette tillegget er utferdiget i 3 – tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett eksemplar til tinglysning.

Aremark, den 12/12 2011

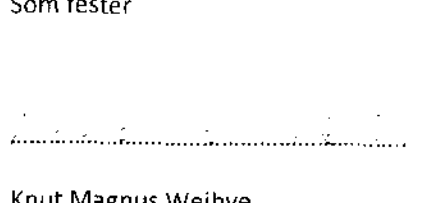
Som bortfester


.....

Nils Lexerød

....., den 12/12 2011

Som fester


.....

Knut Magnus Weibye



post@aremark.kommune.no

Deres ref

Vår ref.
14167

Dato
22.02.2016

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Kolløya – Denes hytteområde

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan Kolløya-Denes for å kunne forsterke bærelaget på eksisterende bilveg og etablere vende plass for tankbil i tilknytning til avløpsanlegg for to hytter. Den aktuelle vegen ble bygget i 1972 og framkommer på offentlige kartverk, men er ikke vist med vegformål i gjeldende reguleringsplan planID.: 20030001.

Tiltakets intensjon og omfang tilsier at en omfattende detaljregulering av området ikke er hensiktsmessig.

Det vises videre til

- varsel om oppstart av detaljregulering for Kolløya-Denes hytteområde datert 09.10.15.
- innspill til varslert oppstart fra Fylkesmannen i Østfold datert 09.11.15
- uttalelse til varsel om oppstart fra Østfold fylkeskommune datert 04.11.15
- møte med virksomhetsleder i Aremark kommune Ann-Catrin Johannson den 4. des. 2015

Dersom dispensasjon innvilges for dette tiltaket vil arbeidet med detaljregulering for Kolløya-Denes hytteområde bli avsluttet.

1. Bakgrunn

Opprinnelig hytteplan for området ble utarbeidet i 1968. Hytta på festnr. 22, som den omsøkte veien leder fram til, ble bygd i 1972 i henhold til denne planen. Veien framkommer bla. på turkart i målestokk 1:50 000, se vedlegg 1.

Gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet i 2003. Hensikten med reguleringen i 2003 var en fortetting av planen fra 1968 for å styrke næringsgrunnlaget på Lexerød. I planen ble det tatt inn fire nye tomter i strandsonen. Deriblant festnr. 33. Planen ble godkjent av Aremark kommune og Fylkesmannen i Østfold. Eksisterende vei til hytte med festnr. 22 ble dessverre uteglemt i forbindelse med utarbeidelsen, da denne tomten med tilhørende vei ikke var et tema på det tidspunktet. Det er all grunn til å tro at reguleringsplanen fra 2003 ville blitt godkjent også med den omsøkte veien inntegnet.

For å kunne få tillatelse til tiltaket og for å formalisere veien ble en omregulering av området igangsatt. Siden planen skulle revideres ble det samtidig tatt initiativ til å regulere inn en tilsvarende veg lenger sør samt legge til rette for en ny veg lenger nord. I forbindelse med varsel av oppstart av planarbeid varslert fylkesmannen i sitt innspill skepsis til disse utvidelsene.

2. Nå-situasjonen

Eksisterende hyttevei går av fra den regulerte skogsbilveien og følger en forsenkning i terrenget gjennom et granholt ned mot Stora Lee før den svinger opp mot hytta på festnr. 22, jf vedlegg 4. Veien har gjennom årene fått et manglende vedlikehold og er ikke kjørbær for f. eks. tankbil. Den siste strekningen fra sjøen og opp mot hytta ble utbedret i forbindelse med forlengelsen av festekontrakten i 2011, jf vedlegg 2.

I 2014 benyttet grunneier sin forkjøpsrett og kjøpte hytta for å styrke næringsgrunnlaget på gården. Våren 2015 ble det startet arbeidet med å utbedre resten av den eksisterende hytteveien for å legge til rette for utleie fra og med sommeren 2015. Dette arbeidet ble imidlertid stoppet av Aremark kommune da veien ikke var inntegnet på gjeldende reguleringsplan fra 2003.

Eksisterende vei og veitrase er dokumentert på vedlagte kart (vedlegg 1) og foto (vedlegg 3).

3. Planlagte tiltak

For å styrke næringsgrunnlaget på Læxerød er det planlagt en påbygging av hytte på festnr. 22 og bygging av hytte på festnr. 33 i tråd med gjeldende reguleringsplan. Hyttene vil bli bygd for utleie som helårshytter med tilsvarende standard. For å være attraktive på leiemarkedet må hyttene ha innlagt strøm og vann for kjøkken, bad og wc.

Flere avløpsløsninger har blitt vurdert. Aremark kommune stiller krav om tette tanker for «svart avløpsvann». Alternativet er å rense svartvannet gjennom et minirensesanlegg før utslipp i Stora Lee. Aremark kommune har fastholdt i møte 4. desember at minirensesanlegg for svartvann ikke er ønskelig av hensyn til vannkvaliteten i Stora Lee.

Sammen med Aremark kommune kom vi i samme møte fram til at det for hyttene med festnr. 22 og 33 bør bygges et felles avløpsanlegg med rensesanlegg for gråvann og en felles tett tank for svartvannet. Anlegget vil bli plassert som vist på vedlagt skisse, vedlegg 5. For å ha mulighet til å tømme den tette tanken hele året er det nødvendig å forsterke bærelaget på den eksisterende bilvegen ca. 160 meter fram til festnr. 22, samt etablere en vendeplass for tankbilen.

Bærelaget på veien vil bli forsterket gjennom å legge veiduk og et lag med grøvre masser under slitelaget. Vegen vil følge eksisterende vegtrase fram til avløpsanlegget, og vendeplassen vil bli etablert i tilknytning til avløpsanlegget. Vegen videre fram til hytta vil fra vendeplassen bli trukket 10 -15 meter tilbake fra sjøen i forhold til dagens trase, for å gjøre veien enda mindre synlig fra sjøen, som vist i vedlegg 5.

4. Vurdering av tiltaket

4.1 Tiltakets størrelse

En forsterking av bærelaget på eksisterende bilveg og etablering av vendeplass for tankbil som beskrevet over må anses for å være et mindre inngrep som ikke påvirker hverken miljøkvaliteten eller arealbruken i området.

4.2 Naturmangfold

Tiltaket vil ikke påvirke naturmangfoldet i området.

4.3 Allmennhetens interesser

Tiltaket vil ikke påvirke allmenhetens interesser. Veien vil følge eksisterende trase, og kun en kort strekning er synlig fra sjøen. Et avbøtende tiltak er at veien trekkes 10-15 meter tilbake fra der den går i dag.

4.4 Press på flere hytter i området

Tiltaket vil ikke medføre press på flere hytter i området. Det er ingen eksisterende festetomter som vil ha nytte av veien nå, eller vil kunne koble seg på senere. Veien vil ikke kunne føre til bygging av flere hytter da det ikke er regulert flere tomter i området.

4.5 Presedens

Vi kan ikke se at saken vil kunne skape presedens for andre saker da den er unik med hensyn på at tiltaket gjelder oppgradering av en eksisterende vei og inngrepets minimale omfang og størrelse. Saken kan for eksempel ikke sammenlignes med sak om bygging av ny vei på gbnr. 71/13, 14 og 31 i Aremark kommune, eller sak om bygging av ny vei på gbnr 118/53 i Marker kommune.


5. Oppsummering

Bygging av et felles avløpsanlegg for hytter på festnr. 22 og 33 med dertil hørende forsterking av eksisterende vei vil totalt sett være en god løsning. Tiltaket vil ikke ha negative effekter på miljøkvaliteter eller arealbruk, og med denne løsningen unngås utslipp til Stora Lee fra minirensanlegg. Fordelelene med å samle opp svartvann ansees som større enn ulempene et sviktende minirensanlegg kan medføre selv om tiltaket forutsetter oppgradering av en veg. Vi mener derfor vilkårene for å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan er tilstede.

Tiltakets omfang og størrelse tilsier at det bør kunne gis dispensasjon uten at dette skaper presedens for andre saker. Dersom dispensasjon innvilges vil arbeidet med detaljregulering for Kolløya-Denes hytteområde bli avsluttet.

Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen, Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Utsnitt av turkart m 1:50 000 som viser omsøkt veg.
2. Tillegg til festekontrakt fra 2011 som beskriver vegens eksistens.
3. Fotografier som viser omsøkt veg.
4. Oversiktskart som viser tiltaket i en større sammenheng.
5. Illustrasjonsplan som viser omsøkt tiltak og planlagt avløpsløsning.





= Fylkesmannen
= i Østfold

Aremark kommune
Att. Finn Lindblad
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Sak. beh. FLI
06 MAR 2016	
Ark.kode P L 12	
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/102	Dok.nr. 4
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/102

Vår ref.: 2016/1489 421.3 OMA

Vår dato: 07.03.2016

Aremark kommune - Gbnr 13/3 - Søknad om dispensasjon for oppgradering av bilvei og snuplass

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 26.02.2016 med oversendelse av søknad om dispensasjon for oppgradering av bilvei og ny snuplass.

Vi vil anbefale at det, om mulig, fremlegges dokumentasjon på hvordan forholdene på stedet har vært tidligere. Vi vil også anbefale at søker tydeligere dokumenterer hva slags inngrep det søkes om.

Dersom kommunen legger til grunn at det har vært en bilvei på strekningen fra før vil vi ikke motsette oss at denne oppgraderes. Vi forutsetter imidlertid at dette utføres skånsomt mot terreng og natur. Vi vil anbefale at det settes vilkår som hindrer at det oppføres elementer som lysstolper osv. langs veien som vil medføre at den blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet. Eventuell nedlegging av renseanlegg og vann- og avløpsledninger må skje skånsomt. Terrengtet må i ettertid tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Ved eventuell sideforskyvning av den nederste delen av veien bør vann- og avløpsledningene flyttes tilsvarende slik at det totale inngrepet i området reduseres.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Søknaden innebærer dispensasjon for å forsterke bærelaget på eksisterende bilvei og etablere snuplass for tankbil til to hytter ved Lexerød. Tiltaket vil ligge i et område som i reguleringsplan for Kolløya – Denes er avsatt til område for jord- og skogbruk. En utbedring med oppgraving og planering er igangsatt, dette arbeidet er stanset av kommunen.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at en forsterkning av bærelaget på eksisterende bilvei og etablering av vendeplass for tankbil må anses for å være et mindre inngrep som ikke påvirker miljøkvaliteten eller arealbruken i området. Tiltaket vil heller ikke påvirke naturmangfoldet i området.

Roller i saken

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



Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnsikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har da også klagerett på kommunens vedtak.

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

Vurdering

Vi er noe kjent med saken fra tidligere. Vi har blant annet gitt innspill til den varslede oppstarten av ny detaljregulering for området, jf. vårt brev datert 09.11.15. Det er informert om fra kommunen i ettertid at arbeidet med detaljreguleringen for området er avsluttet.

Det fremstår for oss som uklart hvordan forholdene var på stedet før arbeidene som ble stanset av kommunen startet opp. Det bør, om mulig, fremskaffes dokumentasjon, som viser forholdene på stedet fra tidligere.

Vi mener videre at søknaden ikke inneholder tilstrekkelig informasjon om det *omsøkte* tiltaket. Det er viktig at omfanget av tiltaket er tydelig, slik at man kan vurdere konsekvensene av dette. Dersom det gis tillatelse er det også viktig at det i ettertid kan kontrolleres om tiltaket er utført i henhold til tillatelsen. Det fremstår som uklart hva som menes med «en forsterkning av bærelaget». Profiltegninger som viser planlagt vei og snuplass bør kreves. Dette må vise bredde på veien, inkludert eventuelle grøfter, slik at man får et samlet bilde av planlagt inngrep.

Store deler av den omsøkte veien ligger i 100m-beltet langs Store Le. Vi minner om at det i 100m-beltet langs vassdrag skal tas særlig hensyn til naturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Vi ser det som viktig at man foretar en helhetlig planlegging av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg. Fritidsbebyggelsen ligger tilknyttet utmark og områder hvor også allmennheten har store interesser, og hvor det finnes natur- og landskapsverdier som er sårbare for inngrep. Ulike områder vil kunne tåle ulike grader av opparbeiding avhengig av forholdene på stedet og hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få. Dette bør imidlertid skje gjennom planlegging, først gjennom føringer i kommuneplanens arealdel og deretter gjennom reguleringsplaner. Opparbeidelse av veier til hytter gjennom enkeltvise dispensasjoner vil gi en svært uoversiktlig situasjon hvor det er vanskelig å se virkningene av tiltakene samlet.

Vi mener også det er fare for at en innvilgelse i dette tilfellet vil medføre en vanskelig håndterbar praksis for fremtidige saker. Dette er imidlertid delvis forårsaket av en uklar «før-situasjon». Det finnes mange hytter uten veiadkomst, og mange vil kunne fremlegge ønsker om å etablere vei frem til hytta. Dette vil totalt sett utgjøre store inngrep i naturen. Bare i nærområdet ser vi at det er flere hytter som eventuelt vil kunne ønske å bygge tilsvarende veier. Det er også viktig at kommunen ikke driver usaklig forskjellsbehandling, jf. kommunens vedtak i sak 15/226 i plan- og utviklingsutvalget 20.08.15.

Dersom veien skal flyttes nederst ved sjøen slik som omsøkt bør det også medføre at vann- og avløpsledningene flyttes tilsvarende, slik at disse legges der veien går i dag og eksisterende terreng nærmere sjøen kan forbli intakt.

Ved eventuell tillatelse til etablering av renseanlegg og vann- og avløpsledninger er det viktig at ledningstraséene ikke blir tilrettelagte veier, men at terrenget i disse traséene tilbakeføres til naturlig terreng.

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: Christine Stene <chrste19@ostfoldfk.no>
Sendt: 18. mars 2016 11:59
Til: Aremark post
Kopi: fmospostmottak@fylkesmannen.no; firmapost-ost@vegvesen.no
Emne: Uttalelse. Søknad om dispensasjon oppgradering av bilvei og snuplass, gnr. 13 bnr. 3 - Lexerød, Aremark
Vedlegg: Uttalelse. Søknad om dispensasjon oppgradering av bilvei og snuplass, gnr. 13 bnr. 3 - Lexerød, Aremark.DOCX

Hei

Oversender Østfold fylkeskommunes uttalelse til søknad om dispensasjon oppgradering av bilvei og snuplass, gnr 13, bnr 3 Lexerød i Aremark.

Med vennlig hilsen

Christine Stene
Rådgiver samfunnsplanavdelingen
Østfold fylkeskommune

(m) + 95 91 93 88
(e) chrste19@ostfoldfk.no
(w) ostfoldfk.no

AREMARK KOMMUNE	
Til: VPMT	FLI
18 MAR 2016	
Ark.kode: L12	
Ark.kode: 16/102	Dok.no: 5
Kopi:	

Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Vår ref.: 31551/2016 - 2016/5639

Deres ref.:

Dato: 10.03.2016

Uttalelse. Søknad om dispensasjon oppgradering av bilvei og snuplass, gnr. 13 bnr. 3 - Lexerød, Aremark

Østfold fylkeskommune viser til brev datert 26. februar 2016 hvor Aremark kommune har oversendt søknad om dispensasjon for å forsterke bærelag på eksisterende bilvei og etablere snuplass for tankbil til to hytter ved Lexerød.

Østfold fylkeskommune mottok 7. mars e-post med opplysninger om at det ikke er en pågående detaljregulering i området, slik først skissert.

- Det søkes dispensasjon kun på en av veiene.
- Det søkes om å oppgradere en vei som har blitt brukt fra hytta ble bygget i 1972, men som ble uteglemt i reguleringsarbeidet i 2003.
- Det vil ikke blir søkt om ytterligere veier i området, det er kun snakk om denne veien frem til en hytte som skal få en godkjent avløpsløsning.
- Grunneier ønsker å trekke veien litt lenger vekk fra vannet enn dagens vei, som et avbøtende tiltak.

Østfold fylkeskommune viser til vår uttalelse (28.8.2015) i forbindelse med endring av detaljreguleringsplan for Kolløya-Denes, Lexerød gård, som nå er avsluttet.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Det ser ikke ut til at Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune var involvert da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2003. Vi har heller ikke vært involvert i forbindelse med hyttebygging m.v. forut for vedtatt reguleringsplan (mange av inngrepene i området har da også vært utført før Kulturminneloven ble vedtatt i 1978). Dette innebærer at planområdet ikke har blitt registrert for kulturminner. Dispensasjonen skal i liten grad åpne for nye inngrep, men vi ber om at Fylkeskonservatoren kontaktes slik at vi kan avklare om dette er noe som vil utløse behov for undersøkelser.

Konklusjon

Saken overlates til de kommunale myndighetene som har best oversikt over forholdene på stedet.

Sentraladministrasjonen

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

E-post: sentralpost@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Elin Tangen Skeide
Fylkesplansjef

Christine Stene
Rådgiver

Kopi til:

Statens vegvesen Region øst
Fylkesmannen i Østfold

Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 325

2605 LILLEHAMMER
1502 MOSS

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

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/125	//

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
10/16	Drift- og utviklingsutvalget	14.04.2016

Rådmannens innstilling:

I medhold av konsesjonsloven av 28.november 2003 gis det konsesjon til Trond Arild Bruun og Anne Kristin Bruun Hopland, Fagerstrandbakken 18, 1454 Fagerstrand for erverv av eiendommen Berger gård, G.nr/B.nr:48/1 i Aremark kommune.

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

Sammendrag:

Konsesjonssøknad av 06.03.16, mottatt av Aremark kommune samme dag. Søkere er Trond Arild Bruun og Anne Kristin Bruun Hopland, Fagerstrandbakken 18, 1454 Fagerstrand. Søknaden gjelder konsesjon på eiendommen Berger gård, G.nr/B.nr:48/1 i Aremark kommune.

Selger er David Henriksen, Berger gård, 1798 Aremark.

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

Eiendommen grenser inntil et mindre boligområde.

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

Eiendommen består ihht jordregisteret, utgitt av Skog og landskap av totalt 177,6 daa. Dette fordeler seg slik: 32 daa dyrket mark, 135,4 daa skog, 5,7 daa klassifisert som annet areal (tun, veier mm) og 4,5 daa uklassifisert areal. Jordveien leies i dag bort til beite.

Landbrukskontoret ved Ole Eide og Karl Martin Møgedal hadde den 16.03.16 møte med kjøperne av eiendommen, hvor de redegjorde for sine planer for eiendommen.

Kjøpesummen er på 3.100.000,-.

Relevante bestemmelser:

- Lov om konsesjon 2003 nr 98 ved erverv av fast eiendom.
- Lov om jord (Jordloven).
- Rundskriv M-2/2009 konsesjon og boplikt. (LMD)
- Rundskriv M-3/2009 driveplikten etter jordloven. (LMD)
- Rundskriv M-2/2016 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. (LMD)

Vurdering:

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

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

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

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

Følgende momenter skal vurderes:

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

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

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

I det nye rundskriv M-2/2016 fra LMD heter det:

LMD bestemmer at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3.500.000,- skal prisvurderingen heretter unnlates.

Kjøpesummen for eiendommen er satt til 3.100.000,- og skal da ikke prisvurderes jfr ovennevnte rundskriv fra LMD.

Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området:

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

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

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning:

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

Om erververen er skikket til å drive eiendommen:

Erververne opplyser at de har noe gårdserfaring og har en genuin interesserte for landbruk. De opplyser at de ellers er nevenyttige og praktisk anlagte. Erververne har også i møte muntlig opplyst at de vil drive med husdyrhold og planteproduksjon. Det er i dag et aktivt husdyrmiljø i Aremark, men med plass til flere. Erververne anses dermed som skikket til å drive et gårdsbruk, og punktet er å anse som oppfylt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

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

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

Konklusjon:

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

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon.
2. Skjøte/kjøpekontrakt.



Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

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

Til ordføreren i

Aremark

(den kommune der eiendommen ligger)

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

1	Slektsnavn, for- og mellomnavn Trond Arild Bruun	Fødselsnr. (11 siffer) 040869- <input type="text"/>			
2	Adresse Fagerstrandbakken 18 / 1454 Fagerstrand	Organisasjonsnr. (9 siffer) - kun for firmaer			
3	Telefonnr. (8 siffer) 99752179	E-postadresse trond.bruun@radonbronnen.no			
4	Overdragerens navn David Henriksen	Fødselsnr. (11 siffer) 250172- <input type="text"/>			
5	Adresse Berger Gård	Organisasjonsnr. (9 siffer) 997190130			
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 48 Bnr. 1				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 3 100 000	Kår av 5-årlig verdi			
		Kjøpesum for løsøre			
8	Kommune Aremark	Fylke Østfold			
9	Arealets størrelse 177 000	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 32 da dyrket. 16 da produktiv skog			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)					
11	Bygning (type) Karbølig	Grunnflate i m ² 108	Byggeår 1946	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type) Driftsbygning	Grunnflate i m ² 146	Byggeår 1959	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type) Hunde og katterensjonat	Grunnflate i m ² 172	Byggeår	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type) Potetkjeller	Grunnflate i m ² 35	Byggeår	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type) Lagringokjeller	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type) Skogohytte	Grunnflate i m ² 20	Byggeår	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)

	Annen bebyggelse	
12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)	
	Dagens situasjon, ikke i drift.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen	
	Sette i stand dyrket mark til gressproduksjon og noe grønnsaker. På sikt, dyrehold av bla skotske høylandsfe. Bruke skog til beite.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
	Litt kjennskap til gårdsdrift fra vetlandet. Har hatt interesse for jordbruk i mange år. Er utdannet murer, og er praktisk anlagt og løsningsorientert.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
	Gift	
22	Dato	Dato
	Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift
	6/3-16	6/3-16
		Trond Arild Bruin
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		

Bilagsfortegnelse:

Eventuelle tilleggsopplysninger:

RETTLEDNING

Generelt om konsesjonsloven

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

Et erverv er et fellesord for alle måter man kan få en eiendom på; kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen er erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.

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

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 25 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1-4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring SLF-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.slf.dep.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmeldokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen videre til kommunen, som fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 25 daa fulldyrket/overflatedyrket areal eller mer enn 500 daa produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 for å gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i alle konsesjonssaker. Fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.slf.dep.no og www.lovdatab.no.

Før søknaden tas opp til behandling, skal det betales behandlingsgebyr. Gebyret blir krevd inn av kommunen. Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

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

Feltene 1-5

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse.

Feltene 6-11

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

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen per år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårtytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårtytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårtytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løvsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

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

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysninger om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord og overflatedyrket jord / gjødslet beite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l.

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



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

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

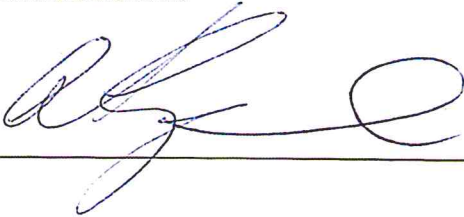
Til ordføreren i

Aremark

(den kommune der eiendommen ligger)

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

1	Slektsnavn, for- og mellomnavn Anne Kristin Bruun Hopland		Fødselsnr. (11 siffer) 240371- <input type="text"/>		
2	Adresse Fagerstrandbakken 18 / 1454 Fagerstrand		Organisasjonsnr. (9 siffer) - kun for firmaer		
3	Telefonnr. (8 siffer) 93 22 08 08	E-postadresse anne.hopland@gmail.com			
4	Overdragerens navn David Henriksen		Fødselsnr. (11 siffer) 250172- <input type="text"/>		
5	Adresse Berger Gård		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.) Gnr. 48 Bnr. 1				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 3 100 000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre		
8	Kommune Aremark	Fylke Østfold			
9	Arealets størrelse 177 000	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 32 da dyrket, 110 da prod. skog			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)					
11	Bygning (type) Kårboelig	Grunnflate i m ² 108	Byggeår 1946	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type) Driftsbygning	Grunnflate i m ² 146	Byggeår 1959	Antall Etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type) Hund/katt pensjonat	Grunnflate i m ² 172	Byggeår uk.	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Potetkjeller	Grunnflate i m ² 35	Byggeår uk.	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type) Lagring/kjeller	Grunnflate i m ² uk.	Byggeår uk.	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type) Skogshytte	Grunnflate i m ² 20	Byggeår uk.	Antall Etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall Etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)

	Annen bebyggelse	
12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)	
	dagens situasjon - ikke i drift.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen	
	Sette istand dyrket mark til gressproduksjon og noe grønnsaker. På sikt, dyrehold av bla. høylandsfe (skotsk) skog brukes til beite.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
	hitt kjennskap til jordbruk / samehold fra vestlandet, gården er i ølekten på farsiden min, og drives i dag av min fetter. Er eters praktisk anlegg og nevenyttig.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år i sammenheng?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
	Gift	
22	Dato	Dato
	Overdragerens underskrift	Søkerens underskrift
		6/3-2016
		
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		

Bilagsfortegnelse:

Eventuelle tilleggsopplysninger:

RETTLEDNING

Generelt om konsesjonsloven

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

Et erverv er et fellesord for alle måter man kan få en eiendom på; kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen er erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.

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

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 25 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1-4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring SLF-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.slf.dep.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmeldokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen videre til kommunen, som fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 25 daa fulldyrket/overflatedyrket areal eller mer enn 500 daa produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 for å gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i alle konsesjonssaker. Fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.slf.dep.no og www.lovdatab.no.

Før søknaden tas opp til behandling, skal det betales behandlingsgebyr. Gebyret blir krevd inn av kommunen. Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

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

Feltene 1-5

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse.

Feltene 6-11

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

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen per år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårtytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårtytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårtytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løvsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

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

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysninger om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord og overflatedyrket jord / gjødslet beite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l.

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

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0118	Aremark	48	1			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Anvendelse av grunn <input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritid <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	
Kr 3 100 000	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave <input type="checkbox"/> Ekspropr. <input type="checkbox"/> Tvangsauksj <input type="checkbox"/> Uskifte <input type="checkbox"/> Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> Ophør samboerskap <input type="checkbox"/> Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 3 100 000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
250172- <input type="text"/>	David Henriksen	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
040869- <input type="text"/>	Trond Arild Bruun	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
240371- <input type="text"/>	Anne Kristin Bruun Hopland	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Halden, 03.03.16

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

David Henriksen



Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes
Sign.: 
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Storgt. 10, 1771 Halden
Org.nr. 985 485 925
2/3-16