



AREMARK
KOMMUNE

Møteinnkalling

Utvalg: **Formannskap**
Møtested: Kommunestyresalen, Aremark rådhus
Dato: 29.08.2019
Tidspunkt: 17:00

For øvrig bes representantene vurdere sin habilitet i sak 87/19 om kommuneplanens arealdel, og sørge for vara i forkant av møtet.

Erlend Eng Kristiansen vil være tilstede under behandlingen av denne saken.

Eventuelt forfall må meldes snarest til post@aremark.kommune.no

Utvalgssekretær innkaller vararepresentanter ved forfall. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Geir Ragnar Aarbu
Ordfører

Anne Mørk-Tønnesen
Utvalgssekretær

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Unntatt offentlighet
PS 84/19	Godkjenning av innkalling	
PS 85/19	Godkjenning av sakliste	
PS 86/19	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	
PS 87/19	Kommuneplanens arealdel 2019-2031 - 2. gangs behandling	
PS 88/19	Særskilt skattetaksgrunnlag for verker og bruk 2019	
PS 89/19	Økonomisk rapportering pr 31.07.19	
PS 90/19	Likviditetsprognose pr 31.07.2019	
PS 91/19	Salg av boliger - Bergslund	
PS 92/19	Orienteringer	
PS 93/19	Forespørsler	
PS 94/19	Grunngitte spørsmål etter § 20 i reglement for utvalg	

PS 84/19 Godkjenning av innkalling

PS 85/19 Godkjenning av sakliste

PS 86/19 Godkjenning av protokoll fra forrige møte



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: 141
Arkivsaksnr: 2017/267-53
Saksbehandler: Mette Eriksen

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	87/19	29.08.2019

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 - 2. gangs behandling - behandling av høringsuttalelser og innsigelser etter offentlig ettersyn

Vedlegg

1 Utfyllende bestemmelser -AREMARK Etter høring 20 august 2019 FORSLAG til revisjon

Saksopplysninger

De innkomne høringsuttalelsene etter det offentlige ettersyn ble gjennomgått, sammen med notat datert 28.06.2019, av formannskapet i ekstraordinært møte 14.august 2019, som sak PS 79/19. Saken ble lagt frem uten innstilling, og rådmannen fremmer nå forslag til revisjoner av arealplankart og bestemmelser på bakgrunn av høringsuttalelser og innsigelser. Det vil også bli gjort tilpasninger i planbeskrivelsen, slik at denne harmonerer med endringene.

Rådmannen forsøkte å få i stand et dialogmøte med innsigelsesmyndighetene Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken før sommerferien, men det lyktes ikke.

Fylkesmannen har i sin innsigelse bedt om et slikt møte, for å få avklart kommunens ønsker, Fylkesmannens innsigelsesgrunnlag og eventuelle misforståelser, før planprosessen går videre. Fylkeskommunen/ Fylkesutvalget ba også om et slikt møte, i møtet på Fylkeshuset 4.juni 2019.

Rådmannen ønsker med denne saken en avklaring av kommunens ønsker fra formannskapets side, og vil i et påfølgende møte med fylkesmyndighetene legge til grunn de føringer formannskapet gir her.

Videre har prosjektledelsen i løpet av sommeren, i forhold til disse to myndighetenes innsigelser, utarbeidet et utkast til ny og omfattende overordnet ROS-analyse/ konsekvensutredning. Denne vil bli slutført/revidert snarlig etter at formannskapet har gitt videre føringer for planarbeidet i denne saken, og lagt til grunn for videre forhandlinger med innsigelsesmyndighetene.

I forhold til innsigelse fra NVE, ligger det nå an til at dette løses med kartfesting og bestemmelser, slik NVE ønsker. I forhold til innsigelsen fra Statens vegvesen, fjernes bestemmelsen de har innsigelse til (byggegrenser mot enkelte fylkesveier). Bemerkningene fra Mattilsynet innarbeides i planen.

Vurdering

Nye hyttefelt:

Forslag om nytt hyttefelt **HN4, Bjørkebekk**, gnr.34, bnr.9 på 42 dekar, ble utlagt på høring i forslag til ny arealdel for Aremark. Forslaget ble møtt med innsigelser fra både Østfold Fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken, og foreslås derfor fjernet fra arealdelen. Utreddes derfor ikke videre i overordnet KU.

Fylkesmannen har også fremmet innsigelse til størrelsen på utvidelsen av **HN11 Aarbufeltet**, og Østfold fylkeskommune har fremmet innsigelser til størrelsen på både **HN11 og HN12a (Aarbu og Skodsberg)**. Derfor foreslås en mer begrenset areal-utvidelse, enn det som ble lagt ut på høring. Rådmannen vil fremme kart som viser dette, etter forhandlinger med innsigelsesmyndighetene, før endelig avgjørelse tas.

Tolsby/ Store Le:

Fylkesmannen i Oslo og Viken har fremmet innsigelser til HN5 i 100m-beltet, størrelse på HN9 og hele HN10. Østfold fylkeskommune har fremmet innsigelse til alle 3 områdene for de deler som ligger i 100m-beltet mot Store Le.

Konsekvensene ved en eventuell samlet områderegulering og utvidelse av hytteområdet på Tolsby vil medføre øket tilstrømning til området, med tilsvarende trafikk-økning på fylkesvei 863 (lav standard). Statens vegvesen har i sin høringsuttalelse i forhold til fylkesvei 863 påpekt at dersom nye utbyggingsområder medfører behov for bedret infrastruktur, bør dette inngå som rekkefølgebestemmelse.

Videre mener Statens vegvesen at det er aktuelt at utbyggerne selv betaler deler av eller hele arbeidet med å få fylkesvei 863 opp til akseptabel standard. Statens vegvesen har tidligere uttalt at de ikke prioriterer fylkesvei 863, og at de slik sett ikke har noen planer om tiltak der.

Siden fylkesvei 863 allerede har dårlig standard i forhold til dagen behov og bruk på Tolsby, og fylkeskommunen/Statens vegvesen ikke vil bevilge midler eller gjennomføre tiltak eller forbedringer, vil konsekvensene ved å utvide dagens bruk ytterligere forverre situasjonen på fylkesveien.

Å eventuelt overlate utbygging, oppgradering og videre drift og vedlikehold av en fylkesvei i Aremark til 3 private grunneiere på Tolsby virker i praksis urimelig og lite håndterbart, slik at konsekvensen dermed enten blir å fyse all videre utvikling på Tolsby (turisme, fritid og hytter) i overskuelig fremtid/de nærmeste 12 årene.
Eller at dårlig standard på tilkomsten til hytte- og fritidsområdet på Tolsby inntil videre kan aksepteres, også for en noe utvidet bruk i forhold til dagens.

På bakgrunn av innsigelsene fra fylkesmyndighetene foreslås område **HN9 (Tolsby) og HN10 (Lexerød)** fjernet fra arealdelen, og 100m-beltet fjernet fra **HN5 (Torskastet)**. Utvidelser av eksisterende hyttefelt på Tolsby er dermed redusert til kun å bli HN5, forskjøvet, og bare det som ligger utenfor 100m-beltet mot Store Le.

Dette kan tilsvare ca 10-15 hytter over en 12-årsperiode, men er helt avhengig av hvordan utvidelsen blir regulert. Med en så innskrenket utbygging virker det ikke lenger rimelig å forutsette en områderegulering her.

Fritids- og turistformål (camping etc.) ved Store Le

Her gjelder de samme forhold vedrørende fylkesveien, jf uttalelsen fra Statens veivesen på vegne av Østfold fylkeskommune.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har fremmet innsigelser til TN6 og TN7 (mer enn 25 dekar dyrka mark, og TN6 ligger nær Tolsbytjernet med verdifullt naturmangfold) i forhold til 100m-beltet og dyrka mark. Fylkesmannen har ingen innvendinger mot TN8.

Østfold fylkeskommune har fremmet innsigelser til TN6, TN7 og TN8 for de deler som ligger i 100m-beltet mot Store Le.

Derfor foreslår rådmannen å begrense **TN6** og **TN7** i forhold til dyrket mark. Det er nå kun TN8 på Tolsby/ved Store Le som består slik det ble lagt ut på høring. Rådmannen vil fremlegge samlet revidert kart-forslag for Tolsby-området, etter forhandlinger med innsigelsesmyndighetene, og før endelig avgjørelse tas.

Vurdering av LNF-spredtområdene langs vassdragene

Fylkesmannen i Oslo og Viken og Fylkesutvalget i Østfold fylkeskommune har reist innsigelser da de mener at det i forslaget til ny arealdel for Aremark kommune som lå ute på høring mangler overordnet utredning av konsekvensene ved lokalisering av spredt utbygging i 100m-beltet langs vassdragene. Derfor fokuserer det her spesielt på akkurat dette. LNF-spredt-soner uten nærhet til vassdragene vurderes ikke videre her, og i så henseende vises det til planbeskrivelsens del 3, sidene 32-36, der dette er detaljert gjennomgått med tabelloversikter, størrelser og lokalisering.

Det henvises til planbeskrivelsens del 3, kapitlene med gjennomgang av LNF-områdene, og detaljert sammenligning med forrige arealdel for Aremark der. De nye sonenes størrelse er i planbeskrivelsen detaljert angitt, og finnes igjen på arealdelskartet med tilsvarende felt-navn. Det finnes tilgjengelig kartbilag i større målestokk eller digital form, som gjør at dette kan studeres i detalj. Det er nå også gjort en omfattende og detaljert vurdering av dette i ny utarbeidet overordnet KU.

De alvorligste truslene mot mangfoldet i naturen (LNF-områdene) er omdisponering og oppsplitting av arealer, introduksjon av nye arter og virkninger av sur nedbør og forurensning. Aremark har verdifulle natur- og kulturlandskap som må ivaretas for ettertiden. Dette er områder som på bakgrunn av regionale og nasjonale vurderinger betegnes som unike. Det er viktig å forvalte disse områdene slik at biologiske og kulturhistoriske verdier bevares og videreutvikles, og antall og omfang av LNF-spredt-områder er derfor kraftig redusert i forslaget til ny arealdel. Hensikten med dette er at urørte områder skal forbli utrørte, også i forhold til spredt utbygging, og at den begrensede spredte utbyggingen som kan skje i perioden skal være i tilknytning til områder der det allerede finnes infrastruktur og bebyggelse.

I Aremark har de fleste husstander naturområder nært tilknyttet egen bolig. Muligheten for naturopplevelse i hverdagen er derfor til stede for de fleste av kommunens innbyggere. Befolkningens mulighet for kontakt med naturen må sees som et miljøgode. Lek og friluftsliv har egenverdi. I tillegg vil lokalbefolkningens og særlig barns naturopplevelse danne interesse for naturverdier og dermed for samfunnets forvaltning av naturressurser.

En landbrukskommune som Aremark har fra før et spredt utbyggingsmønster. Det er ikke mulig å foreta sammenligninger eller legge strategier slik man gjør for en by, eller større kommuner

som har et bysenter, med øvrig senterstruktur bestående bydeler og lokalsentra. Slik er det ikke i Aremark.

Det er derfor et visst behov for å fortsatt kunne tillate noe begrenset spredt utbygging i Aremark, slik det fremgår av vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen.

I forrige kommuneplan var LNF-spredt-soner fordelt ut over store deler av kommunen. I praksis har det vist seg at det verken er behov for, eller ønskelig med, en såpass fragmentert spredning når det gjelder hva som bør tillates av nye boliger spesielt, men også til dels for hytter.

Ny strategi for ny arealdel har vært å legge ATP-prinsippene til grunn, ved først å fjerne uaktuelle spredt-områder som lå langt unna eksisterende infrastruktur og hovedveinett, uten eller med svært begrenset bebyggelse. Dernest å vurdere sårbarhet/urørthet, topografi, dyrket mark, samt nærhet til små grender. Bolig eller hyttebygging skal som grunnprinsipp ikke berøre dyrket mark.

I foregående arealdel var det totalt 37.695 dekar spredt-områder, fordelt ut over hele kommunens areal. Dette er nå begrenset til 12.056 dekar (300% begrensnings), der områder som ikke var i tråd med fylkesplanens retningslinjer samt vurderingskriteriene gjennomgått over, nå er fjernet.

Som det fremgår av arealplankartet er LNF-områder der spredt utbygging er tillatt nå samlet rundt hovedvei-strengen nord-syd gjennom kommunen (fylkesveien), og i tilknytning til eksisterende grender. I tillegg er det tatt hensyn til topografi/ terrengforhold, eiendomsteiger, veisystem/ infrastruktur og jordbruk.

Boligbebyggelse, samt hytter med innlagt vann, må være tilkoblet godkjent avløpsløsning, og det skal nå også innføres tilkoblingsplikt for hytter. Bebyggelsen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett såfremt dette er i rimelig nærhet. Eventuelt må det være felles-anlegg som skal godkjennes av kommunen, mens enkelt-anlegg/egne brønner skal unngås.

Det er lagt som krav i bestemmelsene at spredt utbygging ikke skal berøre dyrket mark. Ny spredt boligbebyggelse skal ha tilgang til skoleskyss, og ligge i rimelig nærhet til eksisterende infrastruktur.

Selv om fylkesplanen ikke lenger har angitt øvre tak/begrensning på antall spredte boliger innenfor slike LNF-soner der spredt bebyggelse kan tillates, har høringen vist at både fylkesmannen og fylkesutvalget allikevel etterspør dette. Derfor foreslår rådmannen lagt inn en begrensning på 15 boliger for 12-årsperioden i Aremark.

Tilsvarende foreslås en begrensning på 15 hytter i 12-årsperioden i bestemmelsene, da både fylkeskommunen og fylkesmannen har ment at bestemmelsene for LNF-spredt-sonene var mangelfulle. Dette tilsvarer et snitt på litt over 1 hytte og 1 bolig i året innenfor de nå begrensede sonene i arealdelen. Skal man være strengere enn dette, kan man like godt fjerne muligheten for spredt bebyggelse fullstendig fra arealdelen.

I utgangspunktet er spredt næringsbebyggelse ikke ønsket, men faller allikevel under kategorien Kp5200. Kommunen har slik sett en viss mulighet til å kunne akseptere dette innfor noen begrensede soner (LNF b-områder), under forutsetning av at dette er en type næringsvirksomhet som ikke utgjør en vesentlig belastning for eksisterende boligbebyggelse, både i forhold til støy, eventuelle utslipp eller andre generende forhold. I alt vesentlig ligger disse sonene langs fylkesvei 21 i sentrum (Fosby, Strømsfoss og Bjørkebekk). Det er også noen mindre områder: Søndre Fyldeng (SU3), Tolsby (SU14) og Bøenødegård (SU15) - helt i nord. Det er ingen slike

løsrevne SU-områder uten fylkesvei-tilknytning. Rådmannen foreslår satt et tak på maksimum 6 slike bygg i 12-årsperioden.

Haldenvassdraget er 149,55 km langt (149 550m). Her følger tabeller som viser lengden av vassdragene, der LNF-spredt-områder berører 100m-beltet.

Spredt-område	lengde mot Halden-vassdraget (m)
SU1b+d Kolsbukta (Bjørkebekk)	1029
SU1a Holmegil (Bjørkebekk)	816
SU2a Skotsbergelva	270
SU2b Skotsbergelva	456
SU7 Skotsberg	115
SU10 Sjøvikbukta	610
SU5 Mørkvik	80
SU14 Fangebakken	420
SF1 Østensvikneset	1200
SF2 syd	498
SF2 nord	145
SUM	5639

Spredt-område	lengde mot Store Le (m)
SF3 Tolsbybukta	60
SF4 Slommetangen (Tolbsy)	12
SUM	72

Den delen av LNF-spredtområdene i Aremark som har vannlinje mot Haldenvassdraget utgjør 3,8% vassdragets lengde.

I alle disse sonene er det tegnet inn byggegrenser, med avstander som er *avsatt og vurdert i forhold til grad av områdets urørthet, sårbarhet, og avstand til nærmeste bebyggelse* vil fremgå detaljert av kartutsnitt i overordnet KU (under utarbeidelse), og vil bli beskrevet der.

Det er også et hovedprinsipp at slike LNF-spredt-soner ikke kan legges der vannstrengen har strengeste klasse S3 (naturområder). Videre er det en generell forutsetning at *dyrket mark ikke skal berøres.* Dette er gjennomgående gjennomført i arealdelen.

Andelen av spredt-områder som berører 100m-beltet er ikke stor i forhold til totalt areal på soner der spredt utbygging kan tillates, innenfor fastsatte bestemmelser og byggegrense mot vassdraget. Som det fremgår over er også antall slike soner og størrelsen på disse kraftig redusert (300%).

I snitt kan det komme 1 hus/ hytte pr år i LNF-spredt-sonene totalt sett i kommunen, og i hvilken grad det kommer noen i nærheten av vassdraget er uvisst. Men man kan legge til grunn at det vil være attraktivt å slå seg ned i nærheten av vassdraget. Som det fremgår må man i så fall forholde seg til fastlagt byggegrense og bestemmelsene, og det vil ikke kunne komme noen nye hus eller hytter i strandkanten.

Planens innretning og utforming sikrer at det ikke kan komme ukontrollert eller uønsket bygging av hus og hytter i 100m-beltet i LNF-områdene. *Bygging skal skje i avsatte*

byggeområder. Rådmannen mener at samlede konsekvensene for vassdragenes 100m-belter i forhold til spredt utbygging dermed er minimale/ ikke til stede.

Det har vært et mål med kommuneplanarbeidet å sikre vassdragene mot uønsket/ ukontrollert utbygging langs vassdragene. Målet har vært å sikre et gjennomarbeidet styringsverktøy som gir forutsigbarhet for kommunen, Regionalpark Haldenkanalen, innbyggerne og overordnede myndigheter. Det har i kommuneplanprosessen vært lagt som premiss å utforme et regelverk/ system som i størst mulig grad skal gjøre dispensasjonssaker overflødige. Dette vil innebære forutsigbarhet og effektivisering for både innbyggerne, politikerne, kommunen og fylkesmyndighetene. Videre at saker i størst mulig grad avgjøres lokalt, innenfor det regelverk man har blitt enige om.

Vurdering av eksisterende boliger og hytter langs vassdragene

I forslag til ny arealdel for Aremark kommune er bygninger for beboelse og fritidsbruk lagt inn med formål for byggeområder (eksisterende boliger eller eksisterende fritidsbebyggelse). Dette gjelder også for offentlig eller privat tjenesteyting, og fritids- og turistformål.

Våningshus og gårdsbebyggelse ligger i LNF-områdene.

Eksisterende boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom (sannsynligvis punkt-feste, eventuelt skjøte som mangler «moderne» målebrev). Ved søknad om tiltak må det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal.

Fylkeskommunen og Fylkesutvalget har reist innsigelse til at eksisterende bygninger i Aremark er lagt inn som eksisterende bygninger (byggeområde) i 100m-beltet langs vassdragene. Fylkesmannen og Fylkeskommunen mener at eksisterende bygninger ikke skal vises som eksisterende bygninger i arealdelen, men heller ligge inne under LNF-område (Kp5100) der slike bygninger ikke er tillatt (kun landbruksbebyggelse). Dette har i så fall som konsekvens at man hver gang det skal søkes om noen søknadspliktige tiltak på disse eksisterende bygningene som er i bruk, må det søkes om dispensasjon, og begge fylkesmyndigheter må høres, og vil således også ha avgjørende betydning for utfallet.

En sentral del av rulleringen og utforming av ny arealdel har nettopp vært å unngå dette; Oppnå størst grad av forutsigbarhet for innbyggerne/brukerne, kunne avgjøre detaljspørsmål/ -saker lokalt, og minimere byråkrati og lange prosesser, under forutsetning av at vernehensyn er vurdert på forhånd.

Vurdering av eksisterende boliger og hytter i boligfelt, hyttefelt eller på fradelte tomter med målebrev i 100m-beltet langs vassdragene

I syd i Haldenvassdraget ved Rødås/ Østenvikbukta ligger det 5 eksisterende hytter, 5 ved Saga, og 4 ved Humlegårdsåen innenfor et gammelt hyttefelt. Samt 5 hytter på Østenvikneset, som forøvrig er avsatt som LNF-spredt for hytter. På sydsiden av Asprekfjorden her ligger ingen bebyggelse, og 100m-beltet er her da avsatt som Naturområde med byggeforbud. Det samme gjelder for Stenselva (begge sider). Rundt Aspetangbukta ligger videre 4 hytter i et felt. På sydsiden (Sundshagen og Sundskastet) er det ingen bebyggelse, og hele strekningen i 100m-beltet er her avsatt som Naturområde med byggeforbud. Øst for Aspetangen ligger 3 eksisterende hytter innfor 100m-beltet, inntegnet etter eiendomsgrensene (her ligger også 2 byggesirkler angitt i påfølgende avsnitt 5.5).

Løvøya og syd- og vestsiden av Asperen er her avsatt som Naturområde med byggeforbud.

Ved Ulsrød ligger 2 hytter avsatt på hver sin eiendom, og på østsiden ligger Mo hyttefelt (7 hytter langs vannet). Høyt opp i Asperen mot Fossen, ligger 1 hytte på vestsiden, samt 1 hytte til 95m fra vassdraget.

Ved Skotsberg ligger kommunes renseanlegg, og 3 boliger nord for denne på østsiden. Vestsiden er avsatt til LNF-spredd. På Plassbakken ligger 1 bolig, og på vestsiden av Skotsbergelva ligger 9 boliger i avsatte byggeområder. På Skakkestad ligger 1 bolig 75m fra vassdraget.

Nord for Skolleborg ligger 1 hytte på Granly. På vestsiden Nord for Fosby, ligger 1 bolig 13m fra vannet, mens felt-rekka i Sjøvikbukta med 5 boliger ligger 75-90m fra vassdraget. Disse boligene fremstår som del av sentrum.

Aremark kirke (60m) og presteboligen ligger i 100m-beltet. På Brygga ligger 2 boliger, henholdsvis 10 og 80m fra vassdraget.

Sydvest i Aremarksjøen ligger Mørkvik hyttefelt med 18 hytter innenfor 100m-beltet. Ved Vestre Holt ligger 1 hytte 25m fra sjøen, og ved Nordre Rive 3 hytter i et lite felt. På østsiden ligger 2 boliger syd for Fangebukta.

Ved Søndre Lervik ligger et eldre hyttefelt, der 16 av hyttene ligger i 100m-beltet, og på Nesødegården ligger et boligfelt der husene ligger mellom 20 og 120m fra Nesøyvika. 5 av disse boligene ligger i 100m-beltet. Innerst i vika ligger 3 hytter. På det smale beltet mellom fylkeveien og nord i Aremarksjøen, ligger 1 hytte ved Nordenhaug. På Stømsfoss nord ligger 1 bolig 65m fra vannlinjen. Langs elvedraget videre opp til Øymarksjøen er begge bredder avsatt som naturområder, og på østsiden av Øymarksjøen ligger 3 hytter.

På vestsiden og langs Kilesjøen ligger hyttefelt Store Bauen med 10 hytter og Vatnemellem med 19 hytter.

Dette utgjør totalt 110 hytter og 30 boliger i 100m-beltet langs Haldenvassdraget. (I tillegg kommer det 17 byggesirkler for eksisterende hytter (se under), og ingen sirkler for eksisterende boliger i 100m-beltet langs Haldenvassdraget.)

Av disse 110 hyttene, ligger i syd 36 eksisterende hytter i gamle eksisterende hyttefelt ved Asperen, samt 2 spredte.

I midten av vassdraget (Aremarksjøen) ligger 37 eksisterende hytter i gamle eksisterende hyttefelt, samt 2 spredte, og i nord ligger 29 hytter i felt, og 4 spredt. Noen av disse hyttefeltene (de nyeste) inngår i reguleringsplan, mens de eldste har kun tomteplaner, eller er så gamle at det ikke ble utarbeidet reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Som det fremgår ligger 102 og de 110 hyttene i eksisterende felt. Disse er videreført fra forrige arealdel.

Det dreier seg her altså om 8 «spredte» eksisterende hytter i 100m-beltet langs Haldenvassdraget gjennom Aremark. Tar vi også med de 17 byggesirkler for eksisterende hytter (se avsnitt under), har vi en samlet total på 25 eksisterende «spredte» hytter i 100m-beltet langs Haldenvassdraget.

Samlet konsekvens av om noen/ hvor mange av disse hytte-eierne i 12-årsperioden skulle ønske å gjennomføre noen søknadspliktige tiltak er ikke godt å vite, men dersom anslagsvis 8-10 av disse skulle finne på noe slikt, utgjør dette i snitt under 1 i året. At det eventuelt skulle komme

noen tilbygg på eksisterende bebyggelse (innfor de rammer og byggegrenser arealdelen nå er foreslått), er ikke mulig å anse som verken nasjonal eller regional trussel mot Haldenvassdraget.

Hele søndre del av Store Le er avsatt som naturområde. Det ligger så 2 gamle hyttefelt mot Store Le: 5 på Sikerød, og 12 på Torskastet (4 av dem i 100m-beltet). På Slommetangen ligger 7 hytter i et hyttefelt. Ingen boliger i 100m-beltet ved Store Le.

Sammenfattet ligger det 2 spredte hytter (byggesirkler – se under) og 16 hytter innenfor gamle eksisterende hyttefelt. Det ligger ingen eksisterende boliger i 100m-beltet langs Store Le.

Samlet konsekvens av om noen av disse 2 hytte-eierne i 12-årsperioden skulle ønske å gjennomføre noen søknadspliktige tiltak, er ikke mulig å anse som verken nasjonal eller regional trussel mot vassdraget Store Le.

Vurdering av byggesirkler i 100m-beltet langs vassdragene

I syd ligger det 5 byggesirkler for eksisterende hytter på og ved Østensvikneset. Forøvrig er hyttene her lagt inn som polygoner/ flater i henhold til eiendomsgrenser der de finnes. Grunnen til dette er at det mangler eiendomsgrenser for noen disse eksisterende hyttene. Østensvikneset (SF1) er forøvrig lagt inn som LNF-spredd-område for hytter. Holmegilkasene er lagt inn som 2 sirkler, henholdsvis 87 og 26 meter fra vannlinjen. Det er i tillegg her lagt inn byggegrense, samt Kp3020 Naturområde (byggeforbud) mellom de eksisterende bygningen og vassdraget.

Ved Mo hyttefelt/ Tripperød er det lagt inn 3 byggesirkler for eksisterende hytter, og det er lagt inn byggegrense som gjør at eventuelle utvidelser ikke kan komme mot vassdraget. (På Tripperød er det også lagt inn en byggesirkel for bolig, men denne ligger 20m utenfor 100m-beltet.)

I nord-enden av Asperen ligger 2 byggesirkler rundt eksisterende hytter, men også her er byggegrense inntegnet. Lenger opp (midt i) elva ligger en byggesirkel for hytte på vestsiden (22m fra elva), og her er også byggegrense mot elva inntegnet.

Det ligger ingen byggesirkler langs Skodsbergelva eller sentrum/ Skolleborg, og neste sirkel kommer først høyt opp i Aremarksjøen på Vestsia ved Rive (36m fra strandlinjen). Byggegrense mot vassdraget er inntegnet. Dette er 1 festetomt for en eksisterende hytte på Nordre Rive. Litt høyere opp på østsiden ligger 1 byggesirkel for hytte mellom reguleringsplan for Fangebukta og Sør-Fange, og byggegrense er inntegnet. Hytta ligger 34m fra den lille bukta. (På andre siden av fylkesveien ligger en boligsirkel. Den ligger inne i spredt-område SU11b. Boligen ligger 140m fra vassdraget, og berøres slik sett ikke av 100m-beltet.)

Det ligger ingen byggesirkler langs elvestrekningen opp til Bøentjernet/ Øymarksjøen.

Rundt Bøentjernet ligger 1 byggesirkel for hytter: Klokkerhytta – over 100m fra vassdraget mot nord og øst, men 50m fra den lille vika på stedet mot syd. Det er lagt byggegrense rundt Klokkerhytta.

Rundt Øymarksjøen ligger ingen sirkler overhodet, og da følgelig heller ikke i 100m-beltet.

Forøvrig ligger 1 sirkel på vestsiden av Kilesjøen. 51m fra vannlinjen, men med inntegnet byggegrense som hindrer eventuelt tilbygg mot øst.

Totalt ligger det 17 byggesirkler for eksisterende hytter og ingen sirkler for eksisterende boliger i 100m-beltet langs Haldenvassdraget.

Mot Store Le ligger ingen sirkler med boligformål, og en hytte (Engerlandet på Grønne Bakke) 50m fra strandlinjen. Byggegrense er tegnet rundt hele bygningen. Det ligger også en hytte ved Pålstad, men dette er inne i en smal vik (26m fra vannlinjen).

Total for begge vassdragene blir dette 19 sirkler for eksisterende hytter i 100m-beltet, og ingen sirkler for eksisterende boliger.

Det er verd å merke seg at årsaken til dette er at eiendomsgrenser mangler for akkurat disse hyttene. Det er typisk fordi dette er punkt-fester, eller skjøter med gamle eller unøyaktige målebrev.

Hadde det ligget eiendomsgrenser i kartverket, ville sirklene blitt erstattet med eksakte eiendoms-flater, og antall sirkler således redusert. Antallet sirkler er dermed noe tilfeldig, og forholdet til vassdragets 100m-belte endres ikke av om de blir eller hadde vært oppmålt. Visuelt er dette uten betydning. Dette er, og blir fortsatt, eksisterende bygninger. Det minnes om at byggesirkler ikke er benyttet for ny bebyggelse.

Eventuell betydning for vassdragene blir dermed om disse eksisterende 19 hyttene får noen form for skjemmende tilbygg, eller på noen måte endres i negativ retning.

Eventuelle byggearbeider på disse hyttene av betydning vil være søknadspliktige. Bestemmelsene for hytter fastlagt i arealdelen vil dermed komme til anvendelse og sikre uønsket prangende eller skjemmende byggverk. Det er foreslått grenser for både volum og høyde, terrengtilpasning og eventuell brygge, og stilt krav til estetikk og landskapsbilde, samt godkjente avløpsforhold dersom det er innlagt vann.

Dersom kommunen finner at byggesøknader strider mot § 2.11.3, skal søknaden avvises, eventuelt tiltaket omarbeides, slik at hensynet til vassdrag og landskapsbilde ivaretas.

Under disse forutsetninger vil ikke bruk av byggesirkler for eksisterende hyttebebyggelse langs vassdraget føre til uakseptable konsekvenser. Sannsynligvis blir dette ikke mange saker i perioden, og erfaringer viser at søknader om byggearbeider på eksisterende hytter omtrent uten unntak forbedrer den estetiske kvaliteten på bebyggelsen. Det er bra for strandsonen og strandsonebildet. I en slik prosess blir ofte en slitt/ falleferdig bygning satt i god stand. Dersom det dreier seg om et tilbygg, blir ofte den gamle delen også satt i stand samtidig. Det er bra og positivt at menneskene tar vare på bygningene.

Vurdering av nye boliger langs vassdragene

Det er i bestemmelsene nå foreslått satt en øvre grense for spredt boligbygging, og videre avsatt soner der dette kan skje. Nybygging skal primært skje innenfor avsatte byggeområder, slik at man har en plan og kontroll på hvor ny bebyggelse i Aremark kommer i planperioden.

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til nye/ fremtidige utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje. Det samme gjelder for eksisterende/ nåværende byggeområder (§ 2.1.1). Det er gjort visse unntak (§ 2.3) for mindre tiltak, der det vil være unaturlig og overdrevet å sette i gang en reguleringsprosess.

Etter § 2.2.1 skal estetikk, arkitektur og landskapstilpasning, samt naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold omtales som egne tema i alle reguleringsplaners planbeskrivelser.

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk. Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Som der fremgår her, skal man uansett regulering eller ikke, ta hensyn til landskap og bebyggelse ved søknad om oppføring av ny bebyggelse. Bestemmelsene § 2.8 (byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav) vil også gjelde her.

Det er videre gitt en rekke bestemmelser i § 2.11.1 som vil regulere all ny boligbebyggelse, uavhengig om dette er innenfor regulerte områder eller ikke. I tillegg kommer § 2.11.2 vedrørende krav til leke- og uteoppholdsarealer. Dette gir samlet sett en detaljert og tilstrekkelig styring av ny boligbebyggelse i planperioden. Herunder også i forhold til vassdragene.

Det er i den allerede utarbeidede detaljerte område-vise konsekvensutredningen ikke gjort utredninger av eksisterende boligfelt som videreføres fra gjeldende arealdel. Det er kun nye boligområder som er vurdert og utredet.

Utvidelse BN1 i sentrum (Fosby) ligger over en halv kilometer fra vassdraget. Område BN3 (Kalveneset) ligger ca 200m fra vassdraget, og dessuten ligger Aremark kirke med prestebolig samt fylkesveien mellom vassdraget og Kalveneset.

Ingen av de nye boligbyggeområdene vil ha negativ innvirkning på noen av vassdragene. Det er ikke lagt inn noen andre nye byggeområder enn dette i arealdelen, heller ikke i form av «byggesirkler», som kun gjelder for eksisterende bebyggelse og dessuten ikke er lagt i 100m-beltet i det hele tatt.

Det kan dermed konkluderes med at ny boligbebyggelse i Aremark ikke vil utgjøre noen trussel mot noen av vassdragene i planperioden.

Vurdering av nye hytter langs vassdragene

Det er i bestemmelsene nå foreslått en øvre grense for spredt hyttebygging, og videre avsatt soner der dette kan skje. Nybygging skal primært skje innenfor avsatte byggeområder, slik at man har en plan og kontroll på hvor ny bebyggelse i Aremark kommer i planperioden.

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til nye/ fremtidige utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje. Det samme gjelder for eksisterende/ nåværende byggeområder (§ 2.1.1). Det er gjort visse unntak (§ 2.3) for mindre tiltak, der det vil være unaturlig og overdrevet å sette i gang en reguleringsprosess.

Etter § 2.2.1 skal estetikk, arkitektur og landskapstilpasning, samt naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold omtales som egne tema i alle reguleringsplaners planbeskrivelser.

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk. Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Som der fremgår her, skal man uansett regulering eller ikke, ta hensyn til landskap og bebyggelse ved søknad om oppføring av ny bebyggelse. Bestemmelsene § 2.8 (byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav) vil også gjelde her.

Det er videre gitt en rekke bestemmelser i § 2.11.3 som vil regulere all ny hyttebebyggelse, uavhengig om dette er innenfor regulerte områder eller ikke. Tilsvarende vil § 2.4.2 (tilkoblingsplikt for fritidsbebyggelse) gjelde for all ny hyttebebyggelse.

Dette gir samlet sett en detaljert og tilstrekkelig styring av ny hyttebebyggelse i planperioden. Herunder også i forhold til vassdragene.

Det er i den tidligere utarbeidede detaljerte område-vise konsekvensutredning ikke gjort utredninger av eksisterende hyttefelt som videreføres fra gjeldende arealdel. Det er kun nye hytteområder (utvidelse av to eksisterende felt ved Fosby, samt noe på Tolsby) som er vurdert og utredet.

Det er ikke lagt inn noen andre nye byggeområder for hytter enn dette i arealdelen, heller ikke i form av «byggesirkler», som kun gjelder for eksisterende bebyggelse.

Utvidelsen av Aarbufeltet ligger rundt 2,5 kilometer fra Haldenvassdraget, og utvidelsen av Skodsbergåsen ligger 300-350m fra vassdraget. Ingen av disse utvidelsene vil være i nærheten av 100m-beltet, og heller ikke ha negativ innvirkning på Haldenvassdraget.

Dessuten er det her også stilt krav om samlet ny regulering, slik at både eksisterende felt + ny utvidelse vil inngå i en helhetlig plan. Både kommunen og myndighetene vil dermed ha full styring og innblikk i reguleringsprosessen, som må komme forut før ny bygging. Fylkesmannen har også reist innsigelse til størrelsen på utvidelsen av Aarbufeltet, særlig mot Holvannet, slik at størrelsen foreslås redusert i forhold til det som ble utlagt på høring. Fylkesutvalget har reist innsigelse mot vesentlig utvidelse av begge disse feltene, slik at også Skodsbergåsen eventuelt kan vurderes noe redusert i forhold til hva som ble utlagt på høring.

Når det gjelder Tolsbyområdet, har Fylkesmannen reist innsigelse til utvidelsen HN10 (Lexerød), siden eksisterende felt allerede ligger i 100m-beltet, og at videre utvidelse vil medføre uheldig nedbygging av strandsonen ved Store Le og Litjernet. Generelt har både Fylkesmannen og fylkesutvalget reist innsigelser til alt som ligger i 100m-beltet mot Store Le i Tolsby-området, og dermed er det nå på Tolsby i så fall kun snakk om en mindre utvidelse av Torskastet (som ligger utenfor 100m-beltet).

Ved rådmannens forslag til innskrenkninger, vil det ikke ligge noen nye byggeområder for hytter i 100m-beltet mot verken Haldenvassdraget eller Store Le. Det kan dermed i så fall konkluderes med at ny hyttebebyggelse i Aremark ikke vil utgjøre noen trussel mot vassdragene i planperioden. Det som ligger i 100m-beltet mot vassdragene er allerede bygget for mange år siden. Kommunen har i så måte ingen planer om erverv for sanering av eksisterende hytter mot vassdraget.

Vurdering av nye bygninger innenfor LNF-spredd-sonene

Fylkesutvalget og fylkesmannen har i sine innsigelser signalisert at Aremark kommune ikke alene er i stand til å balansere lokal tilrettelegging for vekst og aktivitet, i forhold til de nasjonale og regionale hensyn fylkesmyndighetene er satt til å passe på. Det er uttrykt generell bekymring for spredt utbygging, og spesiell bekymring i forhold til vassdragenes 100m-belter.

Oppføring av eventuelle ny bebyggelse utenfor de avsatte LNF-spredd-soner (eller avsatte byggeområder til formålet) skal i utgangspunktet verken forekomme eller tillates. Dersom det

allikevel skulle foreligge særlige grunner til å vurdere dette, blir dette dispensasjonssak på vanlig måte, siden det vil være i strid med arealdelen.

Etter gjennomgangen over, og med de endringer rådmannen forslår, bør det ikke være grunnlag for slik fortsatt bekymring fra Fylkesutvalgets og Fylkesmannens side.

Vurdering av RPR for vernede vassdrag og soneinndeling av vassdraget

Som det fremgår av rådmannens gjennomgang over, er det ikke foreslått noen nye byggeområder for verken hus eller hytter i 100m-beltet langs Haldenvassdraget.

I forhold til eksisterende bygninger, er disse i arealplanen konkret vurdert langs hele vassdraget (noe som selvsagt var gjort før høringen), og byggegrenser ble inntegnet og fastlagt. Stort sett slik at eventuelle utvidelser/ tilbygg vil komme «på baksiden»/ det som vender bort fra vassdraget, slik at bygninger ikke vil komme nærmere enn de ligger i dag. Det er nå også foreslått enda mer detaljerte utfyllende bestemmelser til arealdelen, som setter rammer for omfang, volum/ høyde, tilkobling VA og estetikk for både eksisterende bygninger, tilbygg og nye bygg.

Den største delen av bygninger mot vassdraget (både i volum og omfang) er landbruksbebyggelse – herunder både driftsbygninger og våningshus.

I en vurdering av landskapsbildet mot vassdraget som helhet gjennom Aremark, domineres (på de strekninger som ikke er urørte naturområder) dette av landbruks-bebyggelsen, kulturlandskap og tettsteder/ småbygger, sentrum og Strømsfoss, med opprinnelse tilbake til da vassdraget var en viktig ferdselsåre, både for folk, gods og fløting. Det lå tidligere en god del anløpsbrygger ved slike små lokale knutepunkt. Vassdraget preges også av tidligere kanal- og slusebygging, samt regulering/ kraftverk (Brekke og Strømsfoss).

Det er dette menneskeskapte som utgjør vassdragets attraktivitet og det vi setter pris på: Kanalene, slusene, kulturlandskapet og gårdene/ landbruksbebyggelsen og stedene, i forhold til mer urørte natur-strekninger.

Å tillate tiltak på eksisterende bebyggelse langs vassdraget – innenfor rimelighetens rammer – utgjør ingen samlet trussel mot Haldenvassdraget. Til det er det alt for få og små bygninger, og for begrensede muligheter for tilbygg og volum.

Hovedpoenget her er at det verken tas hull på nye områder/ berører urørt natur, eller bygges nytt i 100m-beltet.

Det som i stor grad har betydning for det visuelle bildet og naturområdene langs vassdraget nå, er moderne skogsdrift, med flatehogst der det benyttes store skogsmaskiner. Silhuetter og landskapsbilde endrer seg da dramatisk «over natta», og det tar 50-100 år før området er revegetert med hogstmoden skog. Eventuelle tilbygg, eller oppussing av eksisterende hytter og hus har ingen slik effekt.

Forøvrig for vassdraget når det gjelder vannkvalitet, er det avrenning fra jordbruket som er av størst betydning, mer problematisk jo høyere opp man kommer, og spesielt fra Aurskog-Høland. Og ikke at det eventuelt skulle komme mer utslipp fra eksisterende bebyggelse, som følge av at man tillater visse tiltak, som eventuelle tilbygg. Tvert imot er det sannsynlig at det kan skje en opprydding i eventuelt tvilsomme gamle VA-løsninger, ved en ny byggesak. Det innføres nå også tilkoblingsplikt for hyttene. Som regel høynes også den estetiske og visuelle kvaliteten på

hele bygningen, når man gjennomfører nye søknadspliktige tiltak på hus og hytter langs vassdraget. All erfaring viser det.

Vannflaten for Haldenvassdraget er nå i ny arealdel foreslått sonedelt i henhold til RPR for vernede vassdrag, slik det allerede i forrige periode var i Markers arealplan, og som også blir videreført der.

Som prinsipp er lagt til grunn at der randsonene er urørt (naturområder på land), legges også naturområder tilsvarende på vannflaten (Kp6600 – klasse 3). Der det ligger bebyggelse og aktivitet på land, legges friluftsområde (Kp6700 – klasse 1) på vannflate, og så er det en mellomklasse (Kp 6800 – klasse 2) der disse hensynene er blandet. Her er det utvist et visst skjønn fra kommunens side. Dersom fylkesmyndighetene ikke er enige i denne skjønnsutøvelsen kommunen har gjort av soneinndeling i arealplanprosessen i Aremark, kan dette vurderes nærmere i et samråd mellom regionalt og lokalt nivå, i forhold til målet med de rikspolitiske retningslinjene og kommunens vedtatte samfunnsdel.

Husbåter

Fylkesmannen i Oslo og Viken mener kommunen ikke har tydelig beslutningsgrunnlag for å legge inn planbestemmelser om husbåter, og at kommunen eventuelt må utarbeide bestemmelser som kan avbalansere eventuelle husbåter med de verdier og interesser som finnes i Haldenvassdraget. Dette utgjør en del av innsigelsesgrunnlaget til fylkesmannen, når det konkluderes med at planforslaget som lå ute til høring strider mot PBL § 1-8 og RPR for vernede vassdrag.

Fylkesrådmannen i Østfold fylkeskommune mener selve ferdselen med husbåt i Haldenvassdraget ikke kan styres av kommuneplanen, og at det først og fremst er oppankring som styres av plan- og bygningsloven.

På bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannen samt fylkesrådmannens vurdering, foreslås bestemmelsen derfor fjernet fra revidert forslag til arealdel til kommuneplanen for Aremark, og tema husbåter utredes og konsekvensutredes ikke videre i forbindelse med kommuneplanarbeidet.

Forslaget til bestemmelsen som nå foreslås fjernet lød slik: 2.14.6 Ferdsel med husbåt i Haldenvassdraget i Aremark kommune: «Det er tillatt med ferdsel med husbåt i Halden-vassdraget innenfor Aremark kommunes grenser. Maksimum lengde på husbåt er 26 meter, og maksimum bredde er 5 meter (minste slusekammer i vassdraget).»

Vurdering av brygger langs Haldenvassdraget

Siste del av bestemmelsen § 2.11.1 og 2.11.3 som gjelder henholdsvis boligbebyggelse og fritidsbebyggelse utgjør del av innsigelsesgrunnlaget til både Fylkesmannen i Oslo og Viken og Fylkesutvalget i Østfold fylkeskommune: «*For bolig-/ fritidsboligeiendom som har strandlinje til Haldenvassdraget eller Store Le er det tillatt med brygge med 2 båtplasser/ fortøyningsplasser pr. grunneiendom. Bryggen skal være for ilandstigning og fortøyning av båt. Bryggen skal ikke ha bredde over 2m, og ikke lengde over 6m. Rekkverk er ikke tillatt. Nye fellesbrygger kan bygges, men det er da en forutsetning at tilsvarende antall eksisterende enkeltbrygger saneres. Plassering, størrelse og utforming av nye fellesbrygger skal godkjennes av kommunen. Nye enkeltbrygger innenfor rammen av § 2.11.1/ 2.11.3 kan godkjennes administrativt.*»

Bestemmelsen er basert på § 11 i gjeldende arealdel til kommuneplan for Marker, som ble vedtatt 22.nov.2005, og som dermed har vært i bruk i snart 14 år (jf. RAM-samarbeidet):

§11.1 For eiendommer som har strandlinje til Haldenvassdraget og Store Le er det tillatt med brygge med 2 båt plasser/ fortøyningsplasser pr. grunneiendom. Bryggen skal være for ilandstigning og fortøyning av båt. Brygger for øvrig, oppholdsplattinger, badebrygger etc. er ikke tillatt.

§11.2 Bryggen skal være for 2 båter, ikke ha bredde over 2m, og ikke lengde over 5m. Rekkverk er ikke tillatt.

§11.3 Nye fellesbrygger kan bygges, men det er da en forutsetning at tilsvarende antall eksisterende enkeltbrygger saneres.

Plassering, størrelse og utforming av nye fellesbrygger skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker. Nye enkeltbrygger innenfor rammen av §§ 11.1 og 11.2 kan godkjennes administrativt.

For å vurdere konsekvensene av en slik bestemmelse, finnes intet bedre grunnlag enn å undersøke hvordan bestemmelsen har slått ut i Marker i foregående 12-årsperiode; Det ble på de 12 årene godkjent 30 nye brygger, hvorav 4 av dem i LNF-områder, og 3 ved dispensasjon etter behandling hos Fylkesmannen. Det kan være grunn til å anta at noe lignende kan skje Aremark.

Til sammenligning ble det i foregående 12-årsperiode i Aremark godkjent X nye brygger, hvorav X av dem i LNF-områder, og X ved dispensasjon etter behandling hos Fylkesmannen.

Marker kommune ønsker i sin kommuneplan å videreføre bestemmelsen, og av hensyn til RAM-samarbeidet/ like regler for vassdraget foreslår rådmannen å opprettholde bestemmelsen. I så fall må det forhandles og eventuelt mekles med fylkesmyndighetene om dette tema.

Utleiehytter

Fylkesutvalget og Fylkesmannen har fremmet innsigelse til bestemmelsen om utleiehytter som del av gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (§ 2.13.1), og mener kommunen ikke forholder seg til kommunal- og moderniseringsdepartementet og landbruks- og matdepartementets veileder H-2401 «Garden som ressurs». Rådmannen foreslår derfor bestemmelsen § 2.13.1 revidert i tråd med veilederen. Rådmannen har også i tillegg foreslått ny retningslinje (3.3) basert på samme.

Vindturbiner

Fylkesutvalget har reist innsigelse da de mener det foreligger manglende avklaring for lokalisering av vindkraftanlegg på 2-5 turbiner, og at kommunen ikke har lagt inn regionalt viktige hensynssoener.

Fylkesmannens juridiske avdeling har stilt spørsmål ved gyldigheten av §§ 2.5.5 *Plassering av enkeltturbin-anlegg* og 2.5.6 *Anlegg med 2-5 turbiner* i forhold til § 2.5.4 *Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder*, og viser til kartforskriftens § 9. Ber kommunen ta dette i betraktning.

Rådmannen foreslår på denne bakgrunn å fjerne §§ 2.5.5 *Plassering av enkeltturbin-anlegg* og 2.5.6 *Anlegg med 2-5 turbiner*, da hensikten med disse foreslåtte bestemmelsene var å gjøre det enklere, og ikke vanskeligere.

Det er uklart om Fylkesutvalgets innsigelse da også vil falle, og dette tas opp som spørsmål i kommende møte med fylkeskommunens rådmann/plansjef.

Rådmannens samlede vurdering av arealdelen – grad av måloppnåelse

Rådmannen har her avslutningsvis foretatt en samlet vurdering av virkningene av endringene og forslag til nye byggeområder har for Aremark kommune i ny arealdel har i forhold til den gjeldende. Det er da naturlig og relevant å vurdere grad av måloppnåelse i forhold til vedtatt planstrategi og samfunnsdel for kommuneplanarbeidet i Aremark. Den vedtatte samfunnsdelen, som beskriver de langsiktige utfordringene, målene og strategiene til kommunen, skal legges til grunn for arealdelen, og er slik sett den fysiske manifestasjonen/ gjennomføringen av samfunnsdelens tekst.

Det ble videre utarbeidet og vedtatt felles planstrategi for Rømskog, Aremark og Marker kommuner, i et plansamarbeid støttet av Østfold fylkeskommune. Intensjonen med samarbeidet var å få forent plan-ressurser og kapasitet, foreta en helhetlig og samordnet vurdering av vassdrag og felles interesser som indre-kommuner, og samkjøre prosesser og høste erfaringer ved å benytte den minste kommunen (Rømskog) som pilot-kommune.

Aremark kommunestyre vedtok felles planstrategi for kommuneplanarbeidene 13.juni 2013 som sak 19/13.

Også felles planprogram for de tre kommunene ble – etter en høringsperiode - vedtatt i Aremark kommunestyre 11.september 2014. Også dette støttet av Østfold fylkeskommune.

Rømskog kommunes samfunnsdel og arealdel er nå vedtatt. Aremark og Marker kommunes samfunnsdeler er også vedtatt.

Aremark kommunes arealdel har ligget ute på høring og til offentlig ettersyn, men det er reist innsigelser fra fylkesutvalget i Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Utleggelse av Markers arealdel ble utsatt, i påvente av forhandlinger med disse innsigelsesmyndighetene.

PLANSTRATEGI

I forhold til vedtatt felles planstrategi RAM, er både sentrumsplan og reguleringsplan for Strømsfoss for lengst utarbeidet og vedtatt.

Arealdelen har ikke til fulle svart på forventningene til utvikling innen turisme, reiseliv og hyttebygging;

Det ser ikke ut til å bli noen markant videreutvikling av Tolsby-området ved Store Le, primært av hensyn til vern av 100m-beltet og dårlig adkomstvei, verken i forhold til nye hytter, camping eller turisme.

Knoppskyting/ alternative og nye næringer i tilknytning til Haldenkanalen regionalpark ser i praksis ut til å være vanskelig å få til. Utleiehytter som del av næringsgrunnlaget for gårder langs vassdraget har blitt møtt med innsigelser fra både fylkesutvalget i Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken, men det antas at det reviderte forslaget kan aksepteres.

Av nye tiltak det ikke er reist innsigelse til, er det lagt inn en liten bobilcamp (TN1 ved Skolleborg- 32 dekar) på Kalveneset, og en mulig fremtidig kolonihage på Fladlandsteigen (TN2 ved Kollerød – 94 dekar). Imidlertid ligger denne ikke ved vassdraget.

Kommunen hadde ved oppstart av arealdelen forventninger om at det skulle legges inn ett eller flere nye hyttefelt i tilknytning til vassdraget, under forutsetning av at dette ikke måtte skje i sårbare naturområder eller på dyrket mark.

Det er ikke lagt ut noen nye hyttefelt i arealdelen, kun utvidelse av to nabo-felt midt i kommunen (litt syd for sentrum). Disse utvidelsene ligger ikke til vassdraget, og utnytter slik sett ikke slik attraktiviteten i forhold til beliggenhet.

I forhold til målsetting om å legge ut flere nye attraktive boligtomter og tilrettelegge for leiligheter, er det lagt ut en utvidelse i sentrum, samt et lite felt ved kirken/ prestegården. Imidlertid utnytter ingen av disse vassdragets attraktivitet, da de ligger et godt stykke unna. Forøvrig har kommunen til reguleringsmessig behandling en utvidelse av Fladebyåsen, som til fulle svarer på alle forventningene; Denne planen utnytter vassdragets attraktivitet, det kan utvikles ulike boligtyper, og det ligger tilknyttet sentrum og eksisterende infrastruktur. (Ligger innenfor sentrumsplan-området.)

Samlet sett kan man si at dette antagelig er tilstrekkelig for planperioden, og at ønske om nybygging i og i tilknytning til sentrum er ivaretatt. Det er ikke lagt ut noen nye spredte boligfelt i perioden.

Planstrategien peker på at Aremark i tillegg har behov for å opprettholde spredt bosetting i noen områder. Selv om LNF-spredt områder har blitt kraftig redusert (300%), er det fortsatt lagt opp til at eksisterende grender kan opprettholdes. Men det er ikke lagt opp til ny spredt bosetting «der det ikke er noe fra før».

I forhold til oppvekst og fritid, er det lagt inn utvidelses- og parkerings-muligheter til motorstadion i Brekka, og i forhold til næringsutvikling er det lagt inn en liten utvidelse av industriområdet på Sommerro.

SAMFUNNSDELEN

Planprosessen har så langt vist at fylkesmyndighetene har et annet syn på behovet kommunen har for å kunne tilby nye og attraktive boliger og hytter i kommende planperiode, enn det som ble lagt ut på høring av Aremark kommune. Høringen har vist at innsigelsene i særlig grad også er basert på regionalt vern av 100m-beltet langs Halden-vassdraget og Store Le.

Resultatet av høringen, med innsigelsene fra de to fylkesmyndighetene, viser også at det er stor avstand mellom hva som vektlegges av Fylkesutvalget/ Fylkesmannen, og det som har kommet inn av skriftlige innspill fra befolkningen, og det som har fremkommet av ønsker og synspunkter under de avholdte medvirkningsmøter og informasjonsmøter med befolkningen. Dette gjelder også i forhold til Regionalpark Haldenkanalens forventninger og ønske om vern gjennom bruk av vassdraget, og som ønsker å stimulere til utvikling og verdiskapning med utgangspunkt i kanalens natur- og kulturverdier. Det vises her til Styreleder Tamburstuens brev til Fylkesutvalget, som rådmannen sendte ut sammen med innkomne høringsuttalelser i forrige sak.

Siden disse fylkesmyndighetene har innsigelsesrett overfor kommunestyret, er konsekvensen at Aremark kommunestyre ikke ser ut til kunnet løse videre utvikling av Aremark kommune helt slik de hadde sett for seg og vedtatt som arealstrategi og prinsipper. Det er isteden fylkesplanen (Fylkesutvalget) og nasjonale mål og føringer (Fylkesmannen i Oslo og Viken) som vil få avgjørende betydning for planens endelige utforming.

I forhold til ønsket om mer boligbygging og tilbud/ variasjon i vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen i Aremark, skjedde dette allerede ved vedtak av reguleringsplanen for Strømsfoss og kommunedelplan for sentrum (Fosby), og fortsetter videre ved forventet vedtak av reguleringsplan av Faldebyåsen II.

Slik sett er det i praksis ikke så kritisk som det kan se ut som, at det omtrent ikke blir lagt ut nye områder av betydning til boligbygging ellers i arealdelen. Dessuten svarer de to mindre nye områdene i seg selv greit til forventningene i arealstrategien.

I forhold til spredt boligbygging, legger ny arealdel bedre enn før til rette for utvikling eksisterende boligbebyggelse og små grender, ved en mer gjennomtenkt og konsentrert LNF-spredt-strategi, og ved å erkjenne at eksisterende boliger ikke er landbruksbygg eller våningshus på et gårdstun. Kommunen har gjort et omfattende løft ved å legge inn eksisterende boliger som eksisterende boliger i arealdelen, istedenfor slik det var tidligere; Arealstatus for disse boligene var landbruk, naturområde eller friluftsområde (LNF).

Samlet konsekvens av dette er positiv: Huseiere slipper å søke dispensasjon fra et formål (LNF) som ikke stemmer overens med faktisk bruk og godkjenning av bygningen. Disse boligene er ikke ulovlige, og er heller ikke forutsatt revet eller sanert. Søknader om søknadspliktige arbeider kan dermed behandles og avgjøres lokalt, i henhold til regelverk og bestemmelser fastsatt i arealdelen. Unødvendig saksbehandling (av forhold som er uten regional eller nasjonal betydning) unngås. Lokale mindre saker avgjøres lokalt, på bakgrunn av lokalkunnskap.

Rådmannens innstilling

Følgende endringer foreslås:

Planbestemmelsene:

Tillegg til § 1.1 Nedslagsfelt drikkevann: *I hensynssonen er drikkevannsinteressen overordnet alle andre interesser. Leirslagning, jakt, bading, fiske, beite for husdyr, bruk av plantevernmidler, lagring av olje/ oljeprodukter, kjemikalier eller andre farlige stoffer er ikke tillatt i hensynssonen.*

Endring av § 1.6 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret:

Tidligere tekst: «Følgende reguleringsplaner er angitt med områdeavgrensning og skravur, samt Plan_ID og navn på plankartet. Disse skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt oppheves, eller helt eller delvis overlappes av nyere reguleringsplan, og så lenge det ikke er motstrid mellom den eldre reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.

Ved eventuell motstrid, vil bestemmelsen i kommuneplanen gjelde, med mindre den nye kommuneplanen sier noe annet, jf. pbl. § 1-5 annet ledd. Der det ikke er motstrid mellom eldre reguleringsplan og nyere kommuneplan, vil planene utfylle hverandre.» er nå endret til:
Følgende reguleringsplaner er angitt med områdeavgrensning og skravur, samt Plan_ID og navn på plankartet. Disse skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt oppheves, eller helt eller delvis overlappes av nyere reguleringsplan, og så lenge de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

Ved eventuell motstrid, vil bestemmelsen i kommuneplanen gjelde foran reguleringsbestemmelsen. Der det ikke er motstrid mellom eldre reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, vil planene utfylle hverandre.

Ny § 1.7 Aktsomhetsområde kvikkleireskred: Det skal vurderes innarbeidet bestemmelser til hensynssoner H310 (avklares nærmere med NVE).

Ny § 1.8 Aktsomhetsområde flom: Det skal vurderes innarbeidet bestemmelser til hensynssoner H320 (avklares nærmere med NVE).

Ny § 1.9 Kraftlinjer: Det skal innarbeides bestemmelser til hensynssoner H370 langs regionale kraftlinjer (avklares nærmere med NVE).

Ny § 2.1.3 **Masseuttak:** *For etablering av nye masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak skal det utarbeides reguleringsplan. Uttak over 500 m³ masse er meldepliktig (minerallovens § 42), og for uttak over 10.000 m³ gjelder konsesjonsplikt (minerallovens § 43). Ytre grense for uttak, eventuell tidsbegrensning samt etterbruk skal fastsettes gjennom reguleringsplan.*

Ny § 2.2.2 **Fylkesveier:** *For forslag som berører fylkesveier, skal trafiksikkerhet, vegens tåleevne og avkjørselsspørsmål være vurdert og omtalt.*

Ny § 2.2.3 **Støyende virksomhet:** *Ved etablering eller utvidelse av støyende virksomheter eller tiltak, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med støysonekart. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at krav til maksimale støygrenser i tabell 3 i T-1442/2016 kan oppfylles. Utredningen skal foreligge før eller samtidig med forslag til reguleringsplan, og inngå i ROS-analysen.*

Ny § 2.2.4 **Vann og avløp:** *Bolig- eller hyttefelt skal så langt det er mulig være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eventuelt må det være fells-anlegg som skal godkjennes av kommunen, mens enkelt-anlegg/ egne brønner skal unngås.*

Ny § 2.2.5 **Planteskadegjørere:** *Dersom man starter regulerings- og anleggsarbeider som inkluderer landbruksarealer, skal det undersøkes om det finnes regulerte planteskadegjørere eller floghavre som er forbudt å spre. Eventuelle nødvendige tiltak for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og brysomme ugress skal vurderes og iverksettes. Det foreligger opplysningsplikt.*

Endring i § 2.3 **Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan:** «Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4» er endret til: *Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-4, 20-5 og 20-6.*

Endring av § 2.8a **Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav:** «Byggegrenser langs riks- og fylkesveger: Byggeavstand fra fylkesvei 21 skal minimum være 25 meter og for øvrige fylkesveier 15 meter målt fra senterlinje veg. Innenfor sentrumsområdet skal byggeavstand fra fylkesvei 21 og andre fylkesveier være minimum 8 meter. Adkomst til ny bebyggelse skal som hovedregel legges utenfor dyrket mark.» er erstattet med: *Med unntak av fylkesveiene 21, 106 og 124, gjelder 15m byggegrense/ byggeavstand for de øvrige fylkesveiene i Aremark, og overskriften er endret fra «Byggegrenser langs riks- og fylkesveger» til Avkjørsler og byggegrenser langs enkelte fylkesveier.*

Fjernet § 2.5.5 **Plassering av enkeltturbin-anlegg:** Tidligere tekst var: «Enkeltturbin kan enten ligge på landbrukseiendom i LNF-områder (Kp5100), eller som integrert del av reguleringsplan for planlagt nytt boligfelt/ -område (Kp1110), eller planlagt ny næringsbebyggelse (Kp1300). Forholdet til sikkerhet, miljø og støy skal i så fall inngå som del at utredningen/ planbeskrivelsen til reguleringsplanen.»

Fjernet § 2.5.6 **Anlegg med 2-5 turbiner:** Tidligere tekst var: «Småskala vindkraftverk med 2-5 turbiner kan ikke etableres innenfor de avsatte eksisterende byggeområder, LNF b-områder for spred bebyggelse, grønnstruktur (pbl § 11-7.3), eller hensynssoner på plankartet (pbl § 11-8). Disse må plasseres innenfor et LNF a-område, og med minimumsavstand 3km fra nærmeste regulerte bolig- eller fritidsboligbebyggelse.»

Ny § 2.8d) **Høyspenningsanlegg:**
Det skal være minimum 5m byggegrense rundt nettstasjon.

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet (jf Statens strålevern).

Nye nettanlegg:

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm i LNF-områder der spredt boligbebyggelse, fritidsboliger og næringsbebyggelse er tillatt.

Nettstasjoner kan også plasseres utenfor regulerte byggegrenser dersom dette ikke strider mot øvrige hensyn i reguleringsplanen. Slik nettstasjon medregnes ikke i fastsatt utnyttelsesgrad i området.

Endring av § 2.8c) Støy: «Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med henvisning til de anbefalte grenseverdiene i tabell 3, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.» er erstattet med:

Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med henvisning til de anbefalte grenseverdiene i tabell 3, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer. Tabellene 4 og 5 gjelder og skal følges i hele bygge- og anleggsperioden. Treningsstudio og diskotekvirksomhet skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

Tillegg til § 2.11.1 Boligbebyggelse: Dette gjelder ikke langs fylkesveier, der vegloven legges til grunn. (Viser til foregående setning: Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere veikant enn 4m.)

Endringer i § 2.11.3 Fritidsbebyggelse:

Tillegg: Eksisterende fritidsbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal.

Endring: Maksimal størrelse for hytter i 100m-beltet langs vassdrag er redusert fra 110 til 95 m² BRA.

Tillegg: For både tilbygg og nye hytter stilles det krav til estetisk gode løsninger, som ikke vil virke skjemmende eller dominerende sett fra vassdragene. Mot vassdragene skal siktlinjer ikke brytes ved nye tilbygg, og plassering skal gjøres i forhold til landskapsbildet sett fra vassdraget. Det skal benyttes jordfarger (grått, brunt, sort eller grønt), og prangende fargebruk som gjør at bygning stikker seg frem i landskapsbildet er ikke tillatt.

Endring av § 2.13.1 LNF a-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder): Teksten:

«Utleiehytter for turisme som inngår i gårdens næringsgrunnlag skal gis en særskilt vurdering i hvert tilfelle, og kan ikke fradeles som egne tomter. Dersom disse ligger langs Haldenvassdraget (nærmere enn 100m), skal det i vurderingen tillegges vekt hvilken kategori vannflaten er avsatt som, jf §§ 2.14.3, 2.14.4 og 2.14.5.» er endret til:

Hvis naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer, jakttårn mv. er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen, er utleie deler av året tillatt. Mindre aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål for tilrettelagte aktiviteter og opplevelser knyttet til gårds- og seterdriften er tillatt. Hvis bruken av husvære for seterdrift og skogsdrift (støler, seterhus, gjeterhytter, skogs-koier mv.) er knyttet til tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst mv., er bruk til annet formål, herunder utleie, tillatt i deler av året.

Landbruksverksted er tillatt hvis verkstedet i hovedsak benyttes til reparasjon av gardens eget utstyr.

Gårdsfabrikk, gårdssagbruk, slakteri, foredlingsanlegg, o.l. er tillatt hvis anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding og videreforedling av råvarer/ produkter fra gården. Gårdsbutikk og gårdscafé er tillatt hvis omsetningen i hovedsak er basert på salg/servering av gårdens egne produkter.

Det er nå også lagt inn en retningslinje (3.3) med vurderingskriterier til denne bestemmelsen.

Presisering i § 2.13.2 LNF b-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.: I områdene er det i tillegg til § 2.13.1 også tillatt med spredt bebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.

Tilsvarende presisering i § 2.13.3 LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse: I områdene er det i tillegg til § 2.13.1 også tillatt med spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.

Tilsvarende presisering i § 2.13.4 LNF d-områder med adgang til spredt fritidsbebyggelse: I områdene er det i tillegg til § 2.13.1 også tillatt med spredt fritidsbebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.

Ny § 2.13.5 Fellesbestemmelser for nye bygninger LNF-områdene:

Ny spredt boligbebyggelse skal ha tilgang til skoleskyss, og ligge i rimelig nærhet til eksisterende infrastruktur.

Det kan innenfor planperioden (2019-2031) oppføres inntil nye 15 fritidsboliger, 15 nye hytter og 6 nye næringsbygg totalt innenfor LNF-soner der slik utbygging er tillatt.

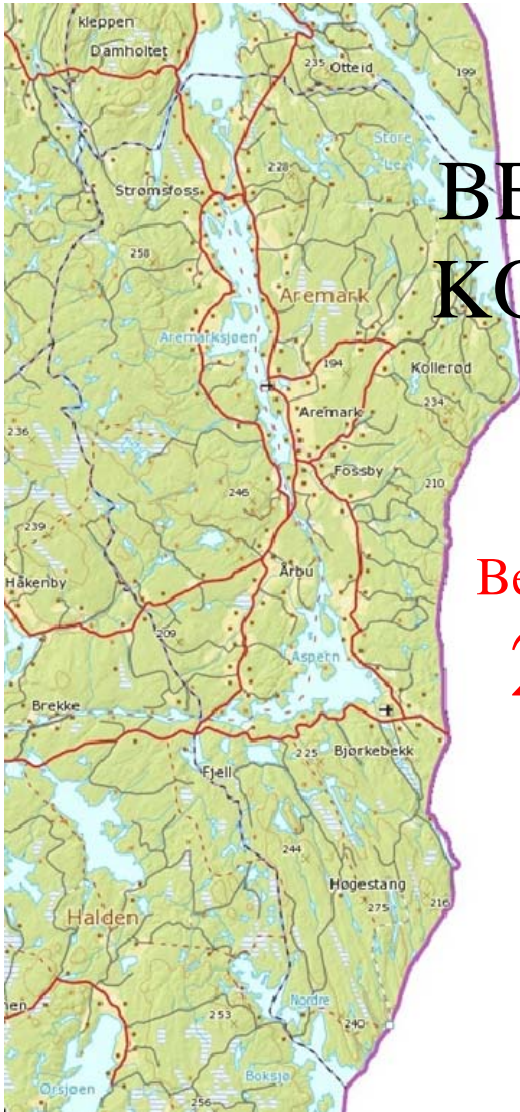
Fjernet tidligere bestemmelse om husbåter: 2.14.6 Ferdsl med husbåt i Halden-vassdraget i Aremark kommune: Det er tillatt med ferdsel med husbåt i Halden-vassdraget innenfor Aremark kommunes grenser. Maksimum lengde på husbåt er 26 meter, og maksimum bredde er 5 meter (minste slusekammer i vassdraget).

Plankartet:

- Fjernet forslag til nytt hytteområde på Bjørkebekk (HN4).
- Redusert tilleggsarealene rundt hyttefelt Aarbu (HN11) og noe på Skodsbergåsen (HN12a).
- Kraftig redusering av tilleggsarealene på Tolsby ved Store Le (både hytter og turisme – 3 forslagsstillere/ grunneiere), og da også fjernet krav om områderegulering: HN5 (Torskastet) er fjernet fra 100m-beltet og forskjøvet, HN9 og HN10 fjernet i sin helhet, og dyrket mark innenfor TN6 og TN7 er fjernet (områdene er redusert). Det er nå kun TN8 på Tolsby/ ved Store Le som består slik det ble lagt ut på høring.
- Det skal inntegnes hensynssoner langs regionale kraftlinjer (avklares med NVE).
- Det skal vurderes inntegnet hensynssoner for flomfare og kvikkleire (avklares med NVE).



Aremark kommune



BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2019 – 2031

Bearbeidet forslag etter høring
20.august 2019

Behandling

Varsel om igangsetting av planarbeider: xx.xx.xx

1.gangsbehandlet i kommuneplanutvalget: 14.03.2019

Høring/ offentlig ettersyn: xx.xx.xx

2.gangs behandling i planutvalget: xx.xx.xx

Utarbeidet av: [Halden Arkitektkontor AS](#)





PBL § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

PBL § 1-6. Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, rivning, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.



Innholdsfortegnelse

§ 1	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	3
§ 1.1	Nedslagsfelt drikkevann (H110)	3
§ 1.2	Hensynssoner friluftsliv (H530)	3
§ 1.3	Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)	3
§ 1.4	Bevaring kulturmiljø (H570)	3
§ 1.5	Båndlagte områder i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan (H570)	3
§ 1.6	Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (H910)	3
§ 2	UTFYLLENDE BESTEMMELSER	5
§ 2.0	Sentrumsavgrensning	5
§ 2.1	Krav om utarbeidelse av reguleringsplan	5
§ 2.2	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid	5
§ 2.3	Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan	6
§ 2.4	Krav til VVA-løsninger og energibruk	6
§ 2.5	Etablering av småskala vindkraftverk	7
§ 2.6	Innholdet i utbyggingsavtaler	8
§ 2.7	Rekkefølgekrav	8
§ 2.8	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	9
§ 2.9	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg	9
§ 2.10	Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	10
§ 2.11	Bestemmelser til arealformål: Bebyggelse og anlegg	11
§ 2.12	Grønnstruktur	12
§ 2.13	LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)	12
3.	RETNINGSLINJER	15



Utfyllende bestemmelser i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 11-8 (hensynssoner), 11-9 (generelle bestemmelser), samt 11-10 og 11-11 (bestemmelser til arealformål) er gitt nedenunder:

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(PBL § 11-8)

§ 1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

PBL § 11-8a)

Innenfor hensynssone for nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen. **I hensynssonen er drikkevannsinteressen overordnet alle andre interesser. Leirslagning, jakt, bading, fiske, beite for husdyr, bruk av plantevernmidler, lagring av olje/ oljeprodukter, kjemikalier eller andre farlige stoffer er ikke tillatt i hensynssonen.**

§ 1.2 Hensynssoner friluftsliv (H530)

PBL § 11-8c)

Område H530_1 (Tripperød) er sikret ved statlig erverv. Område H530_2 (Fossbyskjæra) er sikret ved privatrettslig servituttavtale. Det er ikke tillatt med inngrep eller tiltak som strider mot hensynet til friluftslivet, dog gjelder Kommunedelplan Fosby sentrum, vedtatt 11.09.2014.

§ 1.3 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)

PBL § 11-8c)

Områdene er sikret som naturområder etter naturmangfoldloven. I disse områdene gjelder bestemmelsene tilknyttet vernet.

§ 1.4 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8c)

Området Bøensætre er avsatt som hensynssone kulturmiljø. I dette området skal både bygninger og kulturlandskap bevares, og alle inngrep/ tiltak skal skje i samråd med kulturminnemyndighetene.

§ 1.5 Båndlagte områder i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan (H570)

PBL § 11-8c)

Videre utbygging i disse område kan ikke finne sted før det er utarbeidet en helhetlig detaljreguleringsplan for det samlede område.

§ 1.6 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (H910)

PBL § 11-8f)

Følgende reguleringsplaner er angitt med områdeavgrensning og skravur, samt Plan_ID og navn på plankartet. Disse skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt oppheves, eller helt eller delvis overlappes av nyere reguleringsplan, og så lenge de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

Ved eventuell motstrid, vil bestemmelsen i kommuneplanen gjelde foran reguleringsbestemmelsen. Der det ikke er motstrid mellom eldre reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, vil planene utfylle hverandre.



Plan navn	Plan-id	Vedtaksdato
Lillebyåsen	118197701	08.08.1977
Bjørkebekk boligfelt	118199001	31.01.1990
Lillebyåsen II (ikke gjennomført)	118199201	25.01.1992
Tolsby campingområde	118199401	28.04.1994
Kvisler skytepark	118199601	16.01.1996
Skodsbergåsen småbåthavn	118200001	22.06.2000
Utvidelse av Skodsbergåsen hyttefelt	118200002	22.06.2000
Fladebyåsen	118200101	21.06.2001
Aarbu hyttefelt II	118200102	21.06.2001
Kolløya-Denes hytteområde	118200301	06.03.2003
Skjulstad hytteområde	118200302	18.12.2003
Gang- og sykkelsti mot Aremark Kirke	118200502	16.05.2005
Fangebukta	118200601	28.06.2006
Buer hyttefelt	118200701	27.09.2007
Kirkeng/Sjøvik	118200801	14.02.2008
Mo hyttefelt	118200802	12.06.2008
Steinbrudd med pukkverk, Strømsfoss	118200901	12.02.2009
Sommerro industrifelt	118200902	11.06.2009
Aremark flerbrukshall	118201001	10.02.2010
Arebekken hytteområde	118201101	15.09.2011
Torgetmosen-Strømsmosen torvuttak	118201102	13.02.2014
Strømsfoss	118201002	12.02.2015



§ 2 UTFYLLENDE BESTEMMELSER

(PBL § 11-9 til -11)

§ 2.0 Sentrumsavgrensning

I sentrumsavgrensningen inngår kommunedelplan for Fosby i sin helhet, samt et område avsatt til boligformål (BN1).

§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL § 11-9 nr. 1

2.1.1 Utbyggingsområder

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til nye/ fremtidige utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje. Det samme gjelder for eksisterende/ nåværende byggeområder, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i § 2.3.

Ved etablering av nye småbåthavner stilles det krav til reguleringsplan (gjelder ikke fortøyningsplasser til boliger eller fritidsboliger som beskrevet i §§ 2.11.1, 2.11.3 og 2.13.3).

2.1.2 Småskala vindkraftverk

Ved etablering av småskala vindkraftverk innenfor rammen av §2.4, stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering av mer enn 1 vindturbin/ enkeltturbin.

2.1.3 Masseuttak

For etablering av nye masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak skal det utarbeides reguleringsplan. Uttak over 500 m³ masse er meldepliktig (minerallovens § 42), og for uttak over 10.000 m³ gjelder konsesjonsplikt (minerallovens § 43). Ytre grense for uttak, eventuell tidsbegrensning samt etterbruk skal fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

PBL § 11-9, nr. 8

2.2.1 Estetikk og miljø

Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning, samt naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaners planbeskrivelser.

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.

Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse.

2.2.2 Fylkesveier

For forslag som berører fylkesveier, skal trafiksikkerhet, vegens tåle-evne og avkjørselsspørsmål være vurdert og omtalt.

2.2.3 Støyende virksomhet

Ved etablering eller utvidelse av støyende virksomheter eller tiltak, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med støysonekart. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at krav til maksimale støygrenser i tabell 3 i T-1442/2016 kan oppfylles. Utredningen skal foreligge før eller samtidig med forslag til reguleringsplan, og inngå i ROS-analysen.



2.2.4 Vann og avløp

Bolig- eller hyttefelt skal så langt det er mulig være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eventuelt må det være fells-anlegg som skal godkjennes av kommunen, mens enkelt-anlegg/ egne brønner skal unngås.

2.2.5 Planteskadegjørere

Dersom man starter regulerings- og anleggsarbeider som inkluderer landbruksarealer, skal det undersøkes om det finnes regulerte planteskadegjørere eller floghavre som er forbudt å spre. Eventuelle nødvendige tiltak for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og brysomme ugress skal vurderes og iverksettes. Det foreligger opplysningsplikt.

§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL §§ 11-10 nr. 1

I uregulerte områder avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg kan omfattende tiltak etter Plan- og bygningsloven jf. PBL § 1-6, ikke gjennomføres uten reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for følgende tiltak:

- Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
- Følgende tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1:
 - a) Oppføring av inntil 3 boenheter eller 2 fritidsboliger, tilbygg/påbygg/underbygning av bygning.
 - b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under PBL § 20-1, bokstav a.
 - c) Fasadeendring.
 - d) Bruksendring som maksimalt medfører etablering av inntil 3 nye boenheter.
 - e) Rivning av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a.
 - f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
 - g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil 3 nye bruksenheter, sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
 - h) Oppføring av innhegning/støyskjerm mot veg.
 - i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
 - j) Plassering av midlertidige bygninger konstruksjoner eller anlegg.
 - k) Opprettelse av inntil 3 nye grunneiendommer for bolig eller inntil 2 nye grunneiendommer for fritidsbebyggelse, med mindre området etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere utvikling.
 - l) Vesentlig terrenginngrep.
 - m) Bruksendring som ikke medfører vesentlig konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.
 - n) Oppføring av driftsbygning under 2000 m² til landbruksformål.

§ 2.4 Krav til VVA-løsninger og energibruk

PBL § 11-9 nr.3

2.4.1 Miljøvennlig oppvarming

Ved utarbeidelse av reguleringsplan der boligbebyggelse inngår, skal det være vurdert, og om mulig tilrettelagt for miljøvennlige oppvarmingsformer. Egne bestemmelser for dette tas inn i reguleringsplan der det er aktuelt.



2.4.2 Tilkoblingsplikt for fritidsbebyggelse

Ny fritidsbebyggelse, som skal ha innlagt vann, skal med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 30-6 og 11-9.3, jf også §§ 18-1, 27-1 og 27-2 tilkobles offentlig avløpsnett, når dette går over eiendommen, i tilstøtende vei, eller over nærliggende areal, dersom dette ikke innebærer en uforholdsmessig stor kostnad. Dersom det ikke søkes om innlagt vann, gjelder ikke dette kravet for fritidsbebyggelsen.

Både ny og eksisterende fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknyttet offentlig nett for både vann og avløp, jf. PBL §30-6, jf. 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd. Dersom dette medfører en kostnad som overstiger kommunens vedtatte kostnadsgrense på 2G, pluss tilkoblingsavgift for vann og avløp (alt eks mva), skal vann og avløpsløsninger planlegges under ett gjennom en helhetlig plan for de enkelte byggeområdene før det gis utslippstillatelser.

Fritidseiendommer som har en godkjent utslippstillatelse kan beholde sin eksisterende løsning i inntil 10 år dersom utslippskrav i Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsvann i Aremark kommune dokumenteres. Kommunen som forurensningsmyndighet kan med hjemmel i Forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkårene i tillatelse etter loven eller forskrift i medhold av loven eller sette nye vilkår, og om nødvendig kalle tilbake tillatelsen. Tillatelse kan i alle tilfeller tilbakekalles eller endres når det har gått 10 år etter at den ble gitt.

§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk

2.5.1 Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for småskala vindkraftproduksjon på inntil 1 MW samlet installert effekt i anlegget. I tillegg er det satt en begrensning på fem vindturbiner innenfor hvert prosjekt. Eier av vindkraftanlegg uten konsesjonsplikt skal rapportere til NVE når anlegget har fått endelig tillatelse etter plan- og bygningsloven. Planlegges flere tiltak i noe som naturlig må regnes som ett planområde, må dette behandles som ett prosjekt. Dette gjelder uavhengig av om det er forskjellige eiere av de enkelte installasjonene.

2.5.2 Søknadsplikt

Enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg er søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1, og skal oppføres i tråd med gjeldende planer og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at den som skal føre opp anlegget (tiltakshaver) må sende søknad til kommunen og få byggetillatelse før det bygges.

2.5.3 Vedtak

Kommunen treffer vedtak i byggesaken, og har et ansvar for å ivareta både lokale og nasjonale hensyn og at tiltaket er i samsvar med plan. I byggesaksbehandlingen avklares også forholdet til andre sektormyndigheter. Dersom anlegget er å anse som et større bygge- og anleggstiltak, vil det også være krav til utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-1, samt bestemmelsen §2.1.2 over.

2.5.4 Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder

For enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg som faller inn under landbruksbegrepet i landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) vil de enklere reglene for landbrukstiltak komme til anvendelse. Forutsetningen er at anlegget benyttes i etablert landbruksdrift og at anlegget i det vesentlige forsyner gården med egen energi, og ikke er til utilbørlig sjenanse for naboer.



2.5.5 Plassering av enkeltturbin-anlegg

~~Enkeltturbin kan enten ligge på landbrukseiendom i LNF-områder (Kp5100), eller som integrert del av reguleringsplan for planlagt nytt boligfelt/ område (Kp1110), eller planlagt ny næringsbebyggelse (Kp1300). Forholdet til sikkerhet, miljø og støy skal i så fall inngå som del av utredningen/ planbeskrivelsen til reguleringsplanen.~~

2.5.6 Anlegg med 2-5 turbiner

~~Småskala vindkraftverk med 2-5 turbiner kan ikke etableres innenfor de avsatte eksisterende byggeområder, LNF b-områder for spred bebyggelse, grønnstruktur (pbl § 11-7.3), eller hensynssoner på plankartet (pbl § 11-8). Disse må plasseres innenfor et LNF a-område, og med minimumsavstand 3km fra nærmeste regulerte bolig- eller fritidsboligbebyggelse.~~

§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 11-9 nr. 2, jf PBL § 17-2

Aremark kommunes forutsetninger for forhandlinger om og inngåelse av utbyggingsavtaler er følgende (vedtatt av Aremark kommunestyre 12.09.2013, sak nr.31/13):

1. Utbyggingsavtalene skal sikre gjennomføring av kommunale arealplaner. Utbyggingsavtaler skal omhandle at utbygger(e) eller grunneier(e) helt eller delvis skal bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.
2. Utbyggingsavtale er aktuelt der det er sannsynlig at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging. I Aremark kommune:
 - a) I områder for utbygging som er kartfestet i arealdelen i kommuneplan eller kommunedelplan,
 - b) For områder der det vedtas arealplaner som ikke inngår i planer nevnt i punkt 1.a over.
3. Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig, samt at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.
4. Utbyggingsavtaler kan videre gjelde opparbeiding, opprusting og drift/vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur, herunder veg, turvei, felles parkeringsanlegg, friområder, lekeområder, vann- og avløp, arealer for renovasjon, energiløsninger, velforeninger og annet gitt i vedtatt arealplan og tilhørende bestemmelser og i medhold av pbl §17-3.
5. Tiltak som grunneier/utbygger skal helt eller delvis bekoste må stå i forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.
6. Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.
7. Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med planmyndighetens kontakt med grunneier eller utbygger for planlegging av utbygging av et område eller et prosjekt. Øvrig saksbehandling følger pbl §17-4.

§ 2.7 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur:

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning og adkomst er etablert tilfredsstillende.



§ 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

PBL § 11-9 nr. 5

a) Avkjørsler og byggegrenser langs enkelte fylkesveier

Byggetiltak for nye avkjørsler som berører fylkesveier skal på forhånd forelegges og godkjennes av Østfold Fylkeskommune v/ Statens Vegvesen.

Med unntak av fylkesveiene 21, 106 og 124, gjelder 15m byggegrense/ byggeavstand for de øvrige fylkesveiene i Aremark.

b) Krav til universell utforming (funksjonskrav):

I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle.

c) Krav til utomhusplan

Ved større bygge- eller anleggstiltak stilles det krav til innsendt utomhusplan som skal vise; bruk og overflate for alt ubebygd areal, grøntstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- /og lekearealer slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

d) Høyspenningsanlegg

Det skal være minimum 5m byggegrense rundt nettstasjon.

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet (jf Statens strålevern).

Nye nettanlegg:

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm i LNF-områder der spredt boligbebyggelse, fritidsboliger og næringsbebyggelse er tillatt.

Nettstasjoner kan også plasseres utenfor regulerte byggegrenser dersom dette ikke strider mot øvrige hensyn i reguleringsplanen. Slik nettstasjon medregnes ikke i fastsatt utnyttelsesgrad i området.

§ 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Pbl § 11-9 nr. 6

a) Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner kan ikke plasseres uten søknad og godkjenning i hht. PBL § 20-1 bokstav j. Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller gi vesentlige ulemper for omkringliggende omgivelser jf. PBL § 30-5.

b) Reklame og skilt (PBL § 30-3)

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på



5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/ reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg. Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt/reklameinnretninger. I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

c) Støy

Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med henvisning til de anbefalte grenseverdiene i tabell 3, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer. Tabellene 4 og 5 gjelder og skal følges i hele bygge- og anleggsperioden. Treningsstudio og diskotekvirksomhet skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

§ 2.10 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

PBL § 11-9 nr. 7

2.10.1 Kulturminnevern og regulering

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge og anleggstiltak, skal tiltakshaver selv kontakte kulturminnemyndighetene for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner, jf. Lov om Kulturminner §§ 4,8, 9 og 10.

Kulturminnerrapport skal innsendes som vedlegg til planforslaget, undersøkelsesplikten skal være oppfylt før planforslaget fremmes til 2.gangs politisk behandling.

Kulturminneforvaltningen skal forespørres før eventuelle dispensasjonssaker kan innvilges i kommunen.

2.10.2 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretagelse av disse hensynene. (Jf. PBL § 11-9 nr. 7).

Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.

Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/ kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.



§ 2.11 Bestemmelser til arealformål: Bebyggelse og anlegg

PBL § 11-10, nr.2

2.11.1 Boligbebyggelse (Kp1110)

Eksisterende boligbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal. Bolig skal være tilkoblet godkjent avløpsløsning. Øvre arealbegrensning på bolig er 450m² BYA. For garasjer/uthus er det satt en øvre ramme på 200 m² BYA. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Dette gjelder ikke langs fylkesveier, der vegloven legges til grunn.

Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.

Nye fradelte tomter for eneboliger eller tomannsboliger skal ikke være større enn 3 daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt. For feltutbygging (tun-løsninger etc.) vurderes feltets størrelse og boligenes størrelse i hvert enkelt tilfelle av kommunen. For oppføring av flere enn 3 boenheter i uregulert område gjelder kravet om utarbeidelse av reguleringsplan gitt i § 2.3.

For boligeiendom som har strandlinje til Haldenvassdraget eller Store Le er det tillatt med brygge med 2 båtplasser/ fortøyningsplasser pr. grunneiendom. Bryggen skal være for ilandstigning og fortøyning av båt.

Bryggen skal ikke ha bredde over 2m, og ikke lengde over 6m. Rekkverk er ikke tillatt.

Nye fellesbrygger kan bygges, men det er da en forutsetning at tilsvarende antall eksisterende enkeltbrygger saneres. Plassering, størrelse og utforming av nye fellesbrygger skal godkjennes av kommunen. Nye enkeltbrygger innenfor rammen av § 2.11.1 kan godkjennes administrativt.

2.11.2 Leke- og uteoppholdsarealer

a) Generelle krav

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge). Uteopphold og lekearealer skal være ferdigstilt i forkant av kommunens utstedelse av brukstillatelse for nye boliger.

b) Lokalisering og utbyggingsvolum

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² pr. boenhet.

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², og for ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa.

c) Kvalitetskrav

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 L_{den} dB medregnes ikke.

2.11.3 Fritidsbebyggelse (Kp1120)

Eksisterende fritidsbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det det her fremlegges dokumentasjon på at



tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal. Det tillates maksimalt 150 m² BRA innenfor samme bruksenhet/tomt, og 95 m² BRA i 100m-beltet langs sjø og vassdrag.

Uthus/ anneks må ikke overstige 25 m² BRA. Det er kun tillatt med 1 hytte pr. hyttetomt. Det tillates ikke bygninger med mønehøyde over 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terrengetilpasning skal vektlegges.

For både tilbygg og nye hytter stilles det krav til estetisk gode løsninger, som ikke vil virke skjemmende eller dominerende sett fra vassdragene. Mot vassdragene skal siktlinjer ikke brytes ved nye tilbygg, og plassering skal gjøres i forhold til landskapsbildet sett fra vassdraget. Det skal benyttes jordfarger (grått, brunt, sort eller grønt), og prangende fargebruk som gjør at bygning stikker seg frem i landskapsbildet er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med innlagt vann med mindre utslippet kobles til godkjent avløpsløsning. For fritidsboligeiendom som har strandlinje til Haldenvassdraget eller Store Le er det tillatt med brygge med 2 båt plasser/ fortøyningsplasser pr. grunneiendom. Bryggen skal være for ilandstigning og fortøyning av båt. Bryggen skal ikke ha bredde over 2m, og ikke lengde over 6m. Rekkverk er ikke tillatt.

Nye fellesbrygger kan bygges, men det er da en forutsetning at tilsvarende antall eksisterende enkeltbrygger saneres. Plassering, størrelse og utforming av nye fellesbrygger skal godkjennes av kommunen. Nye enkeltbrygger innenfor rammen av § 2.11.3 kan godkjennes administrativt.

§ 2.12 Grønnstruktur

PBL § 11-9, nr.6, jf § 11-8

2.12.2 Naturområder (Kp3020)

I områdene er det byggeforbud, herunder også for midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg. Forbudet gjelder også for stedbunden næring.

I områder der det er aktuelt, gjelder også bestemmelsene for hensynssoner for nedslagsfelt for drikkevann (§ 1.1), samt hensynssoner for områdene som er vernet etter naturmangfoldloven. Tiltak eller innretninger for allmennheten og i friluftsyemed kan godkjennes etter søknad til kommunen, dersom det ikke går ut over hensynet til vassdraget.

§ 2.13 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)

PBL § 11-11, nr.2

2.13.1 LNF a-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) Kp5100

I områdene er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag tillatt.

Hvis naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer, jaktårn mv. er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen, er utleie deler av året tillatt. Mindre aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål for tilrettelagte aktiviteter og opplevelser knyttet til gårds- og seterdriften er tillatt.

Hvis bruken av husvære for seterdrift og skogsdrift (støler, seterhus, gjeterhytter, skogs-koier mv.) er knyttet til tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst mv., er bruk til annet formål, herunder utleie, tillatt i deler av året.

Landbruksverksted er tillatt hvis verkstedet i hovedsak benyttes til reparasjon av gardens eget utstyr.

Gårdsfabrikk, gårdssagbruk, slakteri, foredlingsanlegg, o.l. er tillatt hvis anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding og videreforedling av råvarer/ produkter fra gården. Gårdsbutikk og gårdscafé er tillatt hvis omsetningen i hovedsak er basert på salg/servering av gårdens egne produkter.



2.13.2 LNF b-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Kp5200

I områdene er det i tillegg til § 2.13.1 også tillatt med spredt bebyggelse, **under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.**

I utgangspunktet gjelder dette boligbebyggelse.

Dersom det ønskes etablert ny næringsbebyggelse, er det en forutsetning at dette er en type næringsvirksomhet som ikke utgjør en vesentlig belastning for eksisterende boligbebyggelse, både i forhold til støy, eventuelle utslipp eller andre generende forhold. Dersom det ønskes oppført ny fritidsbebyggelse, må dette ligge naturlig til rette for dette, og ikke som del av eksisterende boligbebyggelse eller i et boligmiljø. Bestemmelsene for boliger blir tilsvarende som § 2.13.3, og bestemmelsene for hytter tilsvarende som § 2.13.4.

For eventuell spredt næringsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates ett næringsbygg pr område i perioden, på inntil 500 m² BYA, og i tillegg inntil 5 mindre næringsbygg på inntil 500m² BYA samlet. Totalramme pr område er 1000 m² BYA.

2.13.3 LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210

I områdene er det i tillegg til § 2.13.1 også tillatt med spredt boligbebyggelse, **under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.**

Øvre arealbegrensning på 450m² BYA. For garasjer/uthus er det satt en øvre ramme på 200 m² BYA.

Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.

Nye fradelte tomter skal ikke være større enn 3 daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt (enebolig eller tomannsbolig).

Nye tomter bør legges med kantsoner/ buffersone mot dyrket mark (min 15m)

For å ivareta kantsoner og randsoner i kulturlandskapet bør nye tomter ha en slik størrelse, utforming og plassering som minimaliserer konflikten mellom sikt- og lysforhold og vegetasjon på tilliggende areal.

Adkomst til nye enheter bør ikke gå gjennom eksisterende gårdstun.

Når plassering av nye spredte boliger vurderes i forhold til eksisterende landbruksproduksjon må nye enheter plasseres i en slik avstand fra driftsbygninger i landbruket at konflikter i forhold til lukt, støy og lignende blir minimale.

For boligeiendom som har strandlinje til Haldenvassdraget eller Store Le er det tillatt med brygge med 2 båtplasser/ fortøyningsplasser pr. grunneiendom. Bryggen skal være for ilandstigning og fortøyning av båt.

Bryggen skal ikke ha bredde over 2m, og ikke lengde over 6m. Rekkverk er ikke tillatt.

Nye fellesbrygger kan bygges, men det er da en forutsetning at tilsvarende antall eksisterende enkeltbrygger saneres. Plassering, størrelse og utforming av nye fellesbrygger skal godkjennes av kommunen. Nye enkeltbrygger innenfor rammen av § 2.11.1 kan godkjennes administrativt.

2.13.4 LNF d-områder med adgang til spredt fritidsbebyggelse Kp5220

I områdene er det i tillegg til § 2.13.1 også tillatt med spredt fritidsbebyggelse, **under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.**

Bestemmelsene i § 2.11.3 gjelder tilsvarende.

2.13.5 Fellesbestemmelser for nye bygninger LNF-områdene.



Ny spredt boligbebyggelse skal ha tilgang til skoleskys, og ligge i rimelig nærhet til eksisterende infrastruktur.

Det kan innenfor planperioden (2019-2031) oppføres inntil 15 nye fritidsboliger, 15 nye hytter og 6 nye næringsbygg totalt innenfor LNF-soner der slik utbygging er tillatt.

§ 2.14 Bruk og vern av vannflate

PBL § 11-11, nr.3

2.14.1 Småbåthavner (Kp6230):

I områdene er det tillatt å legge ut flytebrygger med utliggere og fortøyningsanordninger, samt landganger, festeanordninger og utstyr som hører til formålet.

2.14.2 Drikkevann (Kp6500):

I områdene er det ikke tillat med ferdsel, inngrep eller utfylling. Vannet skal sikres som drikkevannskilde på en måte som hindrer forurensning på best mulig måte.

2.14.3 Naturområder (Kp6600):

Områdene skal i utgangspunktet ligge urørt. Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets naturverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

2.14.4 Friluftsområder (Kp6700):

Vanlig ferdsel og fiske er tillatt. Eventuelle inngrep eller utfylling som kan endre eller true friluftinteressene er ikke tillatt.

2.14.5 Kombinert formål for friluft-/ naturområder (Kp6800):

Vanlig ferdsel og fiske er tillatt. Eventuelle inngrep eller utfylling som kan endre eller true natur- eller friluftinteressene er ikke tillatt.

~~2.14.6 Ferdsel med husbåt i Halden-vassdraget i Aremark kommune:~~

~~Det er tillatt med ferdsel med husbåt i Halden-vassdraget innenfor Aremark kommunes grenser. Maksimum lengde på husbåt er 26 meter, og maksimum bredde er 5 meter (minste slusekammer i vassdraget).~~



3. Retningslinjer

3.1

I arealdelen til Aremark kommune er bygninger for beboelse og fritidsbruk lagt inn med formål for byggeområder (eksisterende boliger eller eksisterende fritidsbebyggelse). Dette gjelder også for offentlig eller privat tjenesteyting, og fritids- og turistformål. Våningshus og gårdsbebyggelse ligger i LNF-områder.

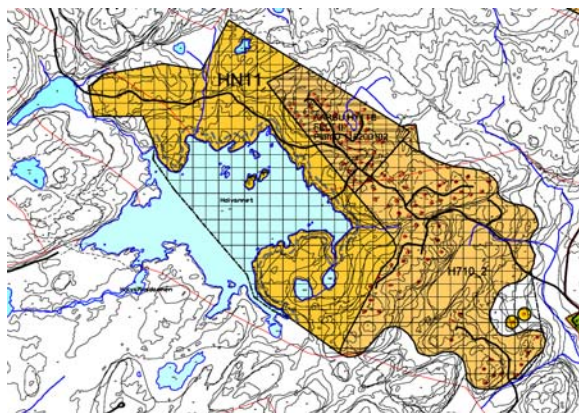
Dette er første generasjon med en så detaljert kommuneplan for Aremark. Dersom det skulle vise seg at eksisterende bygninger er feil-registrert eller gitt feil formål, spesielt i forhold til om eksisterende bolig eller fritidsbolig ved en glipp ligger i LNF-områder, er dette en vesentlig grunn til å vurdere dispensasjon, og dermed følge de bestemmelser som hører til formålet.

Eventuelle feilregistreringer skal rettes opp ved neste rullering av arealdelen.

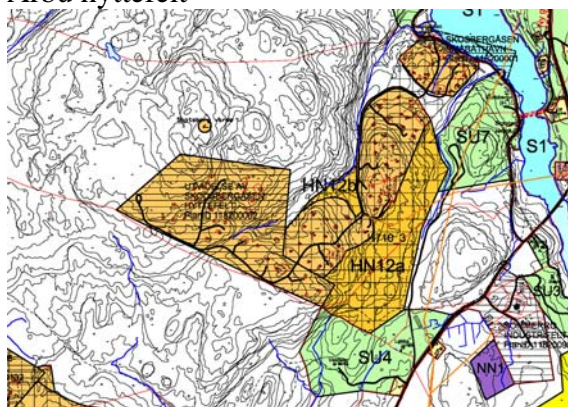
3.2

For de eksisterende hyttefelt: Årbu, Fangebukta, Skodsberg, Buer, Sjøvik/ Kirkeng, Lervik og Skjulstad, gjelder følgende krav dersom det skal kunne gis dispensasjon for endring fra fritidsformål til boligformål:

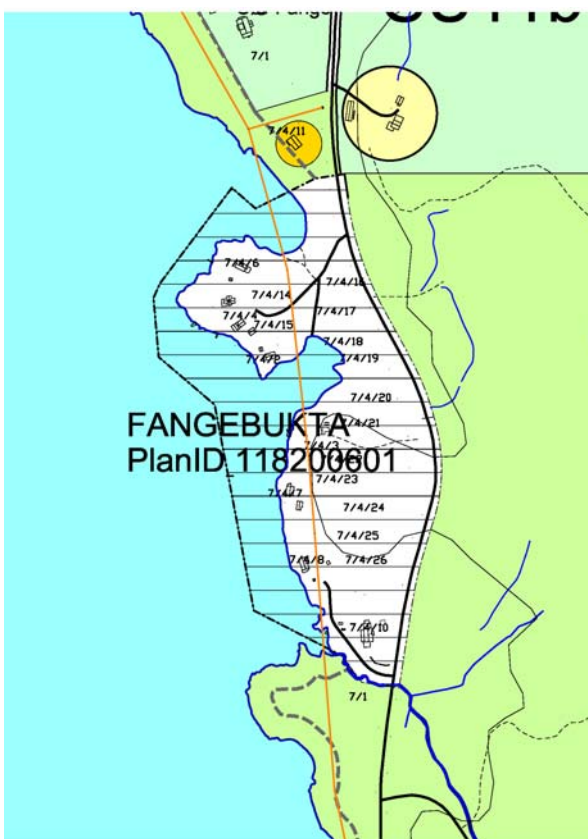
- Hytteområdet må inngå i gyldig reguleringsplan etter dagens plan- og bygningslov.
- Den angjeldende tomt/ eiendom må være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Bygningen må være minimum 70 m² BRA.
- Eiendommen/ tomten må ha god veiforbindelse.



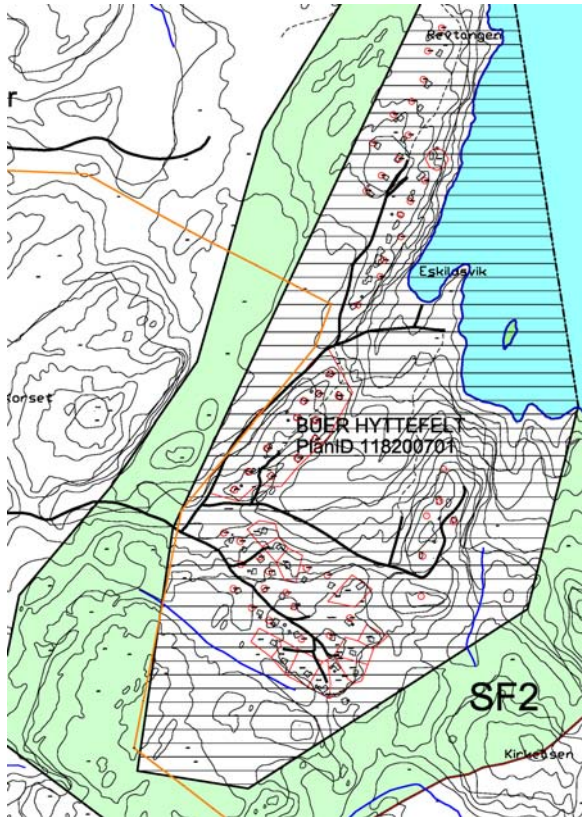
Årbu hyttefelt



Skodsberg hyttefelt



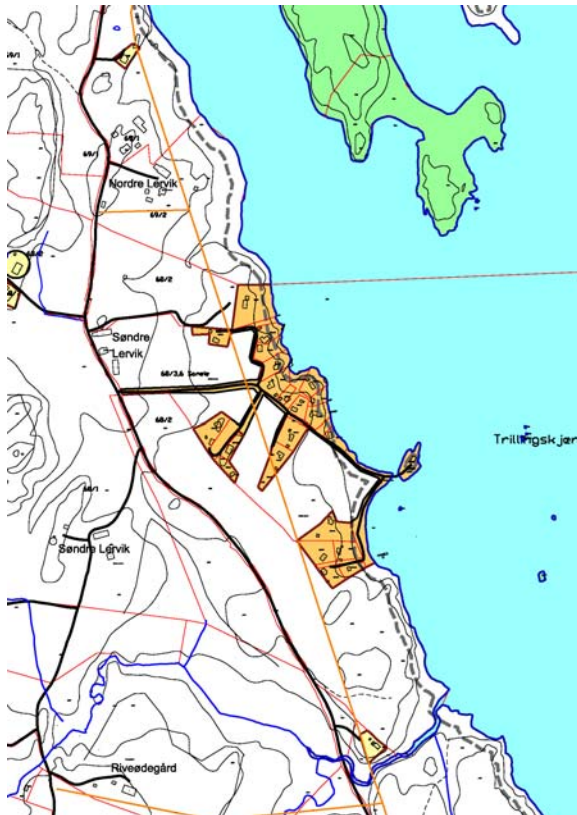
Fangebukta



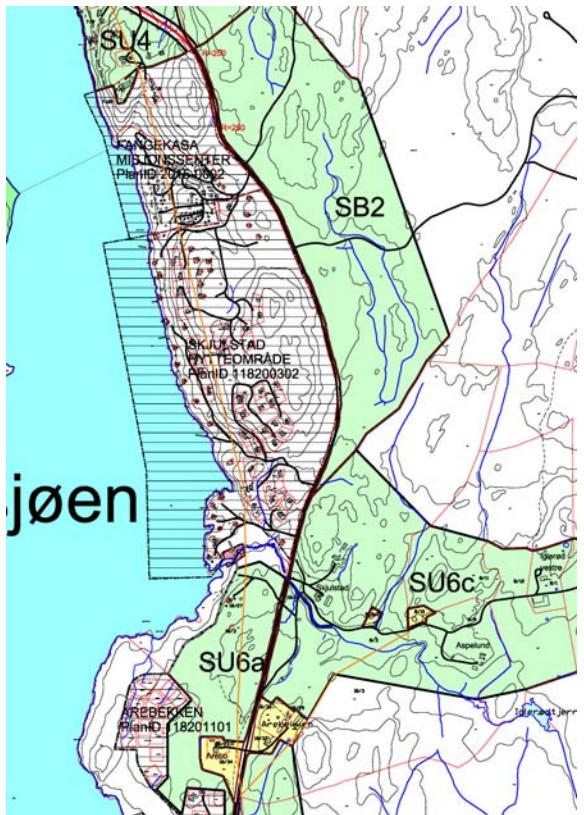
Buer hyttefelt



Sjøvik/ Kirkeng



Lervik hyttefelt (uregulert)



Skjulstad hyttefelt



3.3 Retningslinjer til § 2.13.1 LNF a-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)

Kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNF a-formålet:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på gården samt videreforedling og/ eller salg av disse.

I tillegg bør følgende kriterier vektlegges:

- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, eller annen primærnærings, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.
- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene.
- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gårdstun.
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg.
- Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	88/19	29.08.2019
Kommunestyret		

Særskilt skattetakgrunnlag for verker og bruk 2019

Saksopplysninger

I forbindelse med forslag til statsbudsjett for 2018 ble det fremlagt en rekke forslag til endringer i eiendomsskatteloven. I desember 2017 ble endringene vedtatt av Stortinget med virkning fra skatteåret 2019.

- Verk og bruk skal fra 2019 defineres og takseres som næringseiendommer, uten anledning til å ta med produksjonsutstyr i skattegrunnlaget. Skatteinntektene fra produksjonsutstyret trappes ned over en periode på syv år, med grunnlag i en overgangsregel.
- Det er gjort unntak for vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnett og petroleumsanlegg, som med et fellesbegrep kan kalles energianlegg. For disse anleggene skal reglene for taksering av verk og bruk videreføres.
- Såkalte produksjonslinjer, dvs. kraftlinjer som forbinder vannkraftverkene med det øvrige kraftnettet, skal som hovedregel inngå i skattegrunnlaget for kraftverket.
- Eiendomsskattesatsen skal være 1 promille det første året en kommune skriver ut eiendomsskatt, og satsen kan maksimalt økes med 1 promille fra ett år til det neste.

Vurdering

Aremark kommune har omtaksert de eiendommene dette gjelder og tatt ut produksjonsutstyr og -installasjoner i eiendomsskattegrunnlaget. For mange kommuner utgjør skatteinntektene fra produksjonsutstyr og -installasjoner i verk og bruk betydelige beløp. For å unngå en for brå

inntektsnedgang har Stortinget vedtatt en overgangsregel til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4, som går ut på at takstverdien av produksjonsutstyr og -installasjoner skilles ut som et særskilt skattegrunnlag, som trappes ned med 1/7 hvert år fra og med skatteåret 2019.

Den skattesatsen som ble brukt på verk og bruk i 2018 er den maksimale skattesatsen som kan benyttes ved utskrivning på det særskilte skattegrunnlaget i overgangsperioden. Satsen kan settes ned i overgangsperioden, og i prinsippet opp igjen, men maksimalt til satsen i 2018. Den alminnelige opptrappings-regelen kommer til anvendelse – maksimalt én promille opp per år. Overgangsregelens bestemmelse om maksimal skattesats gjelder kun det særskilte skattegrunnlaget som nedtrappes, også for kommuner som i 2019 ikke skriver ut eiendomsskatt på annen næringseiendom enn de som omfattes av overgangsregelen. Skattesatsen på næringseiendommene kan med andre ord også i disse tilfellene settes opp i overgangsperioden, i henhold til lovens alminnelige regler om skattesatser.

Rådmannen anbefaler at Aremark kommunestyre fatter et vedtak slik at det skrives ut skatt på et særskilt skattegrunnlag på de tidligere verker og bruk. Hvis det ikke skrives ut eiendomsskatt på det særskilte grunnlaget i 2019, bortfaller retten til å skrive ut skatt på dette for senere år.

Rådmannens innstilling

1. Det skrives ut skatt på et særskilt skattegrunnlag som følge av at produksjonsutstyr og – installasjoner ikke skal medtas i takstgrunnlaget når de tidligere verk og bruk skal takseres og regnes som næringseiendom fra 2019.
2. Det særskilte skattegrunnlaget er differansen mellom ny takst for objektene fra 2019 og skattegrunnlaget i 2018.
3. Grunnlaget skal i 2019 være redusert med én syvendedel (jf. overgangsregel til esktl. §§ 3 og 4 første punktum).
4. Skattesatsen på det særskilte skattegrunnlaget skal være 4 promille.



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: 212
Arkivsaksnr: 2019/180-5
Saksbehandler: Mette Eriksen

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	89/19	29.08.2019

Økonomisk rapportering pr 31.07.19

Saksopplysninger

Saken legges frem i tråd med formannskapets vedtak 27.03.14, sak 05/14.

Vurdering

Tjenesteområde	2019 Regnskap	2019 Årsprognose	2019 Årsbudsjett	Prognoseavvik
11 - Sentraladministrasjon	8 271 472	16 700 599	16 671 792	28 807
22 - Barnehage	4 225 128	8 076 102	8 215 220	-139 118
23 - Skole	12 905 494	24 020 334	24 070 289	-49 955
31 - Barnevern, psykiatri og helse	4 106 614	6 520 806	6 395 656	125 150
32 - NAV	1 968 903	3 236 642	3 613 130	-376 488
33 - Pleie og omsorg	18 441 402	30 903 702	30 051 869	851 833
41 - Landbruk, plan, miljø og viltforvaltning	-3 745	2 153 492	2 175 905	-22 413
43 - Teknisk	4 623 460	12 608 865	12 639 717	-30 852
44 - VAR-området	-2 216 753	-380 927	-561 858	180 931
45 - Brann og feiing	203 538	1 689 001	1 665 236	23 765
80 - Frie inntekter	-63 690 650	-104 173 435	-104 200 000	26 565
90 - Avskrivninger	0	-7 756 956	-7 756 956	0
91 - Renter, utbytte og lån	2 688 358	7 013 883	7 020 000	-6 117
92 - Fond og resultat	0	0	0	0
Totalsum	-8 476 779	612 110	0	612 110

Prognosen er utarbeidet ut ifra regnskapstall pr. 31.07.2019.

Skatteinntektene ser ut til å bli lavere enn budsjettet, mens inntektsutjevningen forventes noe høyere. Netto skatteinnngang er forventet med en mindreinntekt på rundt kr 400 000 i forhold til budsjett slik det ser ut pr dd. Det er også usikkerhet rundt integreringstilskuddet for 2019. Prognosen for året viser et samlet merforbruk på kr 612 110.

Det er tett oppfølging og fokus i forhold til økonomi. Det er innført «innkjøpsstopp» hvor det kun skal gjøres innkjøp på nødvendige varer/tjenester og det skal gjøres en nøye vurdering om behov ved inntak av vikar.

Viser for øvrig til kommentarer på rammeområdene:

11 Politisk styring og sentraladministrasjon

- Anses som balanse.

22 Aremark barnehage

- Mindreforbruket skyldes fravær uten inntak av vikar og ungdomsklubben.

23 Aremark skole

- Mindreforbruk skyldes lønn og merinntekt på refusjoner.

31 Barnevern og helse

- Merforbruk skyldes lønn, daglegevakt, kjøp av legevakttjeneste og utgifter ifm barnevern.

32 NAV

- Mindreforbruk som i hovedsak skyldes lønn, refusjon fra staten ifm NAV og noe på økonomisk sosialhjelp.

33 Pleie og omsorg

- Merforbruk skyldes endret behov og bistand til brukere.

41 Landbruk, plan, byggesak, oppmåling, miljø og viltforvaltning

- Anses som balanse.

43 Teknisk

- Merinntekt som skyldes leieinntekter

44 VAR-området

- Merforbruket skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdsutgifter. Det er usikkerhet rundt vann- og avløpstilkoplinger.

45 Brann og feiing

- Anses som balanse

Rådmannens innstilling

Økonomisk rapport pr. 31.07.2019 tas til etterretning.



Saksframlegg

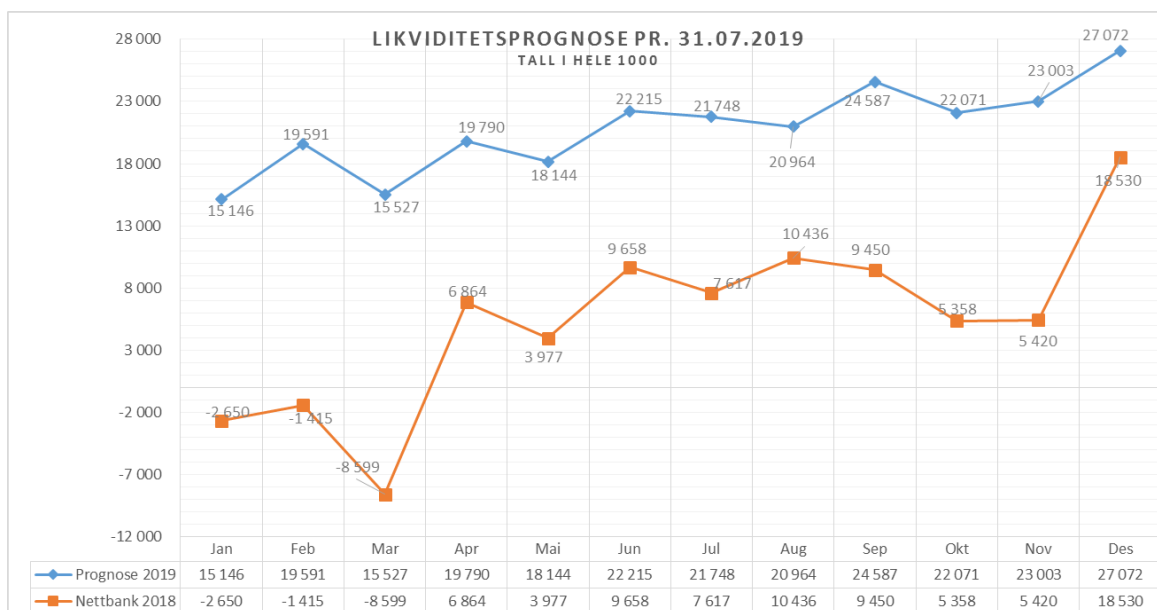
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	90/19	29.08.2019
Kommunestyret		

Likviditetsprognose pr 31.07.2019

Saksopplysninger

Saken legges fram i tråd med kommunestyrets vedtak 14.12.2017, sak 84/17.

Vurdering



Kurven "2018" viser kommunens historiske likviditet for fjoråret (inkluderer investeringer og låneopptak).

I kurven "prognose 2019" er det ikke tatt høyde for budsjetterte fremtidige investeringer og låneopptak.

Både prognosen for 2019 og de historiske tallene for 2018, viser at det er store variasjoner i kommunens kontantbeholdning gjennom året.

Kommunene mottar rammetilskudd hver måned med unntak av månedene august og desember.

Månedene april, juni og desember er historisk sett de beste skattemånedene, og refusjon ressurskrevende brukere og utbytte fra Østfold Energi blir utbetalt i juni/juli.

I september og november utbetales etterbetalinger som følge av lønnsjusteringen og godtgjørelse til folkevalgte.

Det ble tatt opp lån på kr 13,7 mill i desember 2018. Dette og forfall på kommunale avgifter i februar er årsaken til den høye likviditet i begynnelsen av 2019.

Skattetrekkkontoen er ikke medtatt i oversikten.

Rådmannens innstilling

Likviditetsprognose pr. 31.07.2019 tas til orientering.



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: 140
Arkivsaksnr: 2018/111-13
Saksbehandler: Mette Eriksen

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	91/19	29.08.2019
Kommunestyret		

Salg av boliger - Bergslund

Vedlegg

1 Fremtidens pleie-omsorgtjenester - oppdatert 13.08.19

Saksopplysninger

Ved behandling av budsjett for 2019 ble det i kommunestyret 13.12.18 i sak 91/18 vedtatt at det skulle selges kommunale boliger i 2019. Disse boligene ble delt inn i grupper. Disse gruppene er:

- Fosdal – 17 enheter
- Bergslund – 10 enheter
- Fosbykollen – 9 enheter
- Fladebyåsen – 1 enhet

Arbeidet er godt i gang og det forventes at boligene blir lagt ut for salg i begynnelsen av oktober.

I møte i kommunestyret den 21.02.19, sak 13/19, ble det fattet følgende vedtak:

«Det nedsettes en plankomité som følger opp arbeidet med hvordan eldreomsorgen skal organiseres fremover, og hvilke investeringer i bygninger dette krever. Plankomitéen består av følgende medlemmer:

Leder Jørgen Grønlund (H)

1 representant fra hvert av de politiske partiene SP, AP, KRF og V

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/leder Bjørn Tangen

Verneombud

Tillitsvalgte

Representanter fra administrasjonen

Gruppen skal konstitueres innen 1. mars.»

Denne gruppen har nå utarbeidet en rapport «Forslag for fremtidens pleie- og omsorgstjenester i Aremark». I denne rapporten beskrives det om behov for omsorgsboliger i Aremark for ressurskrevende brukere og at dette behovet kan dekket ved bruk av boligene på Bergslund.

Rapporten legges ved som informasjon til saken. Det gjøres oppmerksom på at saken om hvordan fremtidens pleie- og omsorgstjenester i Aremark skal utformes, vil bli lagt fram som egen sak og er ikke til behandling i denne saken.

Vurdering

Det er ifølge rapporten kalkulert med et behov for 10 omsorgsboliger i Aremark for ressurskrevende brukere.

Ressurskrevende brukere krever tilrettelagte boliger. Videre er det behov for en personalbase som kan drifte boligene på en effektiv måte, såkalt omsorgstun. Det anbefales at en tar seg tid til å se på tilsvarende tilbud i andre kommuner for å samle kunnskap og erfaring.

Det er diskutert ulike mulige plasseringer av et slikt omsorgstun, om det skal bygges nytt eller bruke eksisterende boligmasse.

Av faglige hensyn anbefales det at et omsorgstun ikke legges i tilknytning til sykehjemmet. Andre mulige plasseringer som er vurdert er: Nybygg i Flatebyåsen/«Reershaugen», ombygging av rådhus og gjenbruk av boligene på Bergslund.

Den nedsatte arbeidsgruppen har kommet fram til at den mest hensiktsmessige plasseringen er bruk av eksisterende boliger på Bergslund. Boligene har en usjenert, men likevel sentral plassering. De er i relativt god stand, og det er ledig areal for å bygge mer.

Det anbefales derfor at boligene på Bergslund holdes tilbake fra det planlagte salget av kommunale boliger inntil det er bestemt hvor og hvordan et fremtidig omsorgstun for ressurskrevende brukere skal være. En mulighet er å rehabilitere dagens bygg på Bergslund eller det kan vurderes å bygge nytt med tilskudd fra Husbanken.

Dette er i dag ikke avklart og rådmannen anbefaler at boliggruppen «Bergslund» holdes tilbake fra det planlagte salget inntil videre.

Det opplyses om at boliggruppen «Bergslund» på lik linje med de andre boliggruppene er taksert og gjort klart for salg.

Rådmannens innstilling

Boliggruppen «Bergslund» holdes tilbake fra det planlagte salget av kommunale boliger inntil det er bestemt hvor og hvordan et fremtidig omsorgstun for ressurskrevende brukere skal være.

Forslag for fremtidens pleie- og omsorgstjenester i Aremark

I kommunestyret den 21. februar 2019, ble det nedsatt en arbeidskomite som skulle se på hvordan fremtidens pleie- og omsorgstjenester i Aremark skal utformes, med hovedvekt på plassering. Dette dokumentet er komiteens forslag. Dokumentet er resultatet av diskusjoner og arbeid, etter at komiteen jobbet fram en kartleggingsrapport vår 2019 (vedlegg 1). Hvordan de fire hovedtjenestene bør organiseres, med konkrete tiltak for hver tjeneste, oppsummeres i dette dokumentet.

For å skape fremtidens pleie- og omsorgstjenester i Aremark må man se på tjenestene helhetlig. I Aremark er de sentrale tjenestene; *Sykehjemmet*, *Hjemmetjenesten*, *Omsorgsboliger for pleietrengende* og *Omsorgsboliger for ressurskrevende brukere*. Aremark er en liten kommune, og det er viktig å få til en effektiv arealbruk og å utvikle fleksibilitet i bygg og rom for å kunne levere tjenestene effektivt og med god kvalitet.

Sykehjemmet

Sykehjemmet leverer i dag gode tjenester og har et egnet bygg. Det er noen spesifikke behov for oppgraderinger og utbedringer, blant annet for å løse branntekniske utfordringer. Hovedsakelig anses bygningsmassen å være i god stand og riktig utformet til formålet.

Det er beregnet et behov for 18 sengerom på sykehjemmet fram til 2030, og etter 2030 kan behovet øke ytterligere. Det vil være nødvendig å utvikle en fleksibilitet for til enhver tid å kunne ha riktig kapasitet.

Sykehjemmet skal settes i funksjonell stand innen 1. mai 2020. Det skal være 18 sykerom, og det er behov for å identifiseres og utbedres konkrete mangler og behov.

Aremark kommune skal fortløpende, og innen 1. mai 2020:

- Identifisere og utbedre prosjekter som setter sykehjemmet i god, funksjonell stand, blant annet:
 - Sykehjemmet skal utarbeide en plan for bruk av rommene for å bedre utnyttelsen av arealene, deriblant bruk av lagere
 - Gjennomføre branntekniske utbedringer i henhold til branngjennomgang fra Brannvesenet og Rambøll
 - Utbedre kjøleløsning for medikamentrom
 - Utrede behov/mulighet for kjøling av sengerom
 - Fellesbad skal ryddes og oppgraderes hvis behov
 - Utrede behov for oppgradering av gulv-/vegg-belegg, spesielt i baderom
- Utrede med hjelp arkitekt/ekstern konsulent, om arealer i sykehjemmet kan benyttes til funksjoner som per i dag er i servicefløyen, f.eks. deler av dagens hall, resepsjon og «museum»
- Avklare hvilke finansieringsmuligheter finner for nybygg og rehabilitering?

Generelt for sykehjem og servicefløy

Sykehjem og servicefløy har i dag store arealer, og et kjøkken med ledig kapasitet. Kommunen bør utrede om det er potensiale for merbruk/flerbruk av disse arealene og tjenestene.

- Utrede merbruk/flerbruk, f.eks. av kjøkkentjenesten, all-rom, osv., i samarbeid med f.eks. skole, barnehage, Frivillighetsentralen og eldre hjemmeboende.

Servicefløyen

Aremark kommune vil i årene fra 2023 få en stor økning i antallet eldre over 80 år. I stedet for å bygge flere institusjonsplasser anbefaler arbeidsgruppen at det bygges boliger med mulighet for

heldøgns omsorg. Arbeidsgruppen mener at servicefløyen, med umiddelbar nærhet til sykehjemmet, har en egnet plassering til dette formålet. Man må vurdere hvorvidt bygningskroppen er anvendelig eller ikke.

Det er behov for 5-8 universelt utformede omsorgsboliger utstyrt med velferdsteknologiske løsninger. Hensikten er å kunne bemanne opp og ned etter behov og dermed spare ressurser. Personalet i hjemmetjenesten vil kunne benyttes fleksibelt på dag- og kveldstid og sykehjemmets nattpersonell vil kunne ha tilsyn også med disse boligene på natten.

Videre anbefaler arbeidsgruppen at det etableres 2-3 hybler som kan benyttes av vikarer med behov for bolig og som et buffer for pleiepasienter.

Arbeidsgruppen anbefaler også at man flytter tjenestefunksjonene for fysioterapi, fot- og hårpleie, til disponible arealer i sykehjemmet. Dermed frigjør man mer areal til omsorgsboliger og hybler.

Aremark kommune skal i løpet av 2020:

- Utrede ombygging av servicefløy til 5 – 8 boliger for heldøgns omsorg. Det skal vurderes om noen leiligheter skal ha kapasitet til pleietrengende par. Det skal også være plass til 2 – 3 hybler, som både kan brukes for ansatte og pleiepasienter
- Tjenestefunksjoner for fysioterapi, fot- og hårpleie, skal vurderes flyttet fra servicefløyen til disponible arealer i sykehjemmet. Mulige arealer er:
 - Deler av dagens hall, resepsjon og «museum».
 - Kjøkken og dagligstue i første etasje.
- Det skal gjennomføre befarings av tilsvarende tjenestetilbud i andre kommuner for å samle kunnskap og erfaringer.
- Arkitekt/ekstern konsulent skal benyttes til prosjektet.
- Ved bruk av dagens bygningskropp, skal hele bygget inklusiv sykehjemmet (eksteriørmessig) vurderes
- Avklare hvilke finansieringsmuligheter finner for nybygg og rehabilitering?
- Prosjekt for Servicefløyen gjennomføres i 2021-2022.

Omsorgstun

Det er et kalkulert behov for 10 omsorgsboliger i Aremark for ressurskrevende brukere. Dette behovet er per nå dekket med boliger på Bergslund.

Ressurskrevende brukere krever tilrettelagte boliger. Videre er det behov for en personalbase som kan drifte boligene på en effektiv måte. Arbeidsgruppen anbefaler at man tar seg tid til å se på tilsvarende tilbud i andre kommuner for å samle kunnskap og erfaring.

Arbeidsgruppen har diskutert ulike mulige plasseringer av et slikt omsorgstun, om man skal bygge nytt eller bruke eksisterende boligmasse.

Av faglige hensyn anbefales det at et omsorgstun ikke legges i tilknytning til sykehjemmet. Andre mulige plasseringer som er vurdert er: nybygg i Flatebyåsen/«Rehærshaugen», ombygging av rådhus og gjenbruk av boligene på Bergslund.

Arbeidsgruppa mener, basert på dagens kunnskap, at den mest hensiktsmessige plasseringen er bruk av eksisterende boliger på Bergslund. Boligene har en usjenert, men likevel sentral plassering. De er i relativt god stand, og det er ledig areal for å bygge mer.

Arbeidsgruppen anbefaler derfor at boligene på Bergslund holdes tilbake, fra det planlagte salget av kommunale boliger, til kommunen har bestemt plassering og funksjon til et fremtidig omsorgstun for ressurskrevende brukere.

Aremark kommune skal i løpet av 2020 utrede:

- Hvordan skal behovet til de økende antall ressurskrevende brukerne ivaretas?
- Hva kan vi lære av tilsvarende tilbud i andre kommuner?
- Hvor er det mest hensiktsmessig å etablere et omsorgstun?
- Hvilke finansieringsmuligheter finner for nybygg og rehabilitering?

Hjemmetjenesten

Hjemmetjenesten i Aremark må styrkes fra og med 2023 for å kunne levere nødvendige tjenester i forhold til befolkningsutviklingen. Det er en forutsetning at eldre og pleietrengende skal bo lengst mulig hjemme og klare seg mest mulig selv med hjelp fra hjemmetjenesten.

Det er liten kunnskap om hva morgendagens hjemmetjeneste med moderne velferdsteknologi innebærer, og hvordan den kan organiseres.

Aremark kommune skal i løpet av 2020 utrede:

- Hva er det økte personalbehovet fra og med 2023? Holder det med én stillingshjemmel?
- Er hjemmetjenesten en egen tjeneste eller skal den koordineres med sykehjem/omsorgstun?
- Hva slags velferdsteknologi ser vi for oss at hjemmetjenesten skal bruke?
- Hva kan vi lære av tilsvarende tiltak i andre kommuner?

PS 92/19 Orienteringer

PS 93/19 Forespørsler

PS 94/19 Grunngitte spørsmål etter § 20 i reglement for utvalg