



AREMARK
KOMMUNE

Møteinnkalling

Utvalg: **Formannskap**
Møtested: Formannskapssalen, Aremark rådhus
Dato: 02.03.2020
Tidspunkt: 15:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på e-post: post@aremark.kommune.no
Utvalgssekretær innkaller vararepresentanter.
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Håkon Tolsby
leder

Mary Anne Gløboden
utvalgssekretær

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Unntatt offentlighet
PS 36/20	Godkjenning av innkalling	
PS 37/20	Godkjenning av sakliste	
PS 38/20	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	
PS 39/20	Behandling og prioritering av verbalforslag, vedtatt i budsjett og økonomiplan for 2020.23	
PS 40/20	Strømsfoss - Kjøp av eiendommer	
PS 41/20	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 - 2.gangs offentlig ettersyn	
PS 42/20	Orienteringer	
PS 43/20	Referatsaker	
PS 44/20	Grunngitte spørsmål etter § 20 i reglement for utvalg	
PS 45/20	Forespørsler	

PS 36/20 Godkjenning av innkalling

PS 37/20 Godkjenning av sakliste

PS 38/20 Godkjenning av protokoll fra forrige møte



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	39/20	02.03.2020

Behandling og prioritering av verbalforslag, vedtatt i budsjett og økonomiplan for 2020.23

Saksopplysninger

I sak PS 126/19 Budsjett 2020 og økonomiplan 2020-2023 vedtok kommunestyret, i tillegg til rådmannens budsjettforslag, også vedtak på flere verbalpunkter.

Rådmannens ledergruppe (RLG) har nå gått igjennom disse verbalpunktene med tanke på hvilke som bør saksbehandles først og hvilke som kan saksbehandles utover i 2020 eller i løpet av første halvdel av økonomiplanperioden.

RLG har kommet til følgende tentative tidsplan for når disse punktene kan bli tatt til behandling:

Vurdering

Vedtak	1.halvår	2.halvår	2021	2022-24
4 ¹ . Aremark kommune skal utrede ulike former for finansiering og stimulering til næringsutvikling. Tiltak som bør utredes er for eksempel muligheten for kommunal deltagelse i private aksjeselskap for å styrke egenkapitalen	x			

¹ Nummereringen er ikke en prioritering, men nummeret tekstlinjen har i vedtatt budsjett.

til nyetableringer, og ordninger hvor etablerer kan inngå avtale om å «leie til eie» næringslokale. Når kommunen selger eiendom eller aksjer, skal det også settes av midler til næringsfond.				
14. Budsjettet beskriver at utbygging av ledningsnett til vann og avløp og bredbånd er en pågående prosess i kommunen. Fortsatt utbygging av infrastruktur skal prioriteres i 2020, og eksisterende planer skal oppgraderes for videre utbygging	x			
17. Arbeidsgruppen for Fremtidens pleie- og omsorgstjenester i Aremark foreslår at Servicefløyen på Fossbykollen-sykehjem bygges om til 5-8 universelt utformede heldøgns omsorgsboliger utstyrt med velferdsteknologiske løsninger. Regjeringen foreslår i statsbudsjettet for 2020 å gi tilsagn om tilskudd til 2000 flere og bedre heldøgns omsorgsplasser med en tilsagnsplassramme på om lag 3,6 mrd. Aremark må posisjonere seg slik at kommunen kan søke finansiering gjennom disse midlene. Det betyr at planlegging for bygging av nye heldøgns omsorgsboliger må framskyndes og prioriteres.	x			
18. Aremark barnehage skal tilstrebe å ha åpnings- og ferietider som er tilpasset brukernes behov, og som er samkjørt med SFO.	x			
20. Aremark skal satse på kulturskolen og utvikle et tilbud som sikrer barn og ungdom god og variert undervisning tilpasset brukernes ønsker og behov.	x			
21. Aremark skal ha et godt og variert fritidstilbud til barn og unge i samarbeid mellom kommunen, frivilligheten, lag og foreninger og enkeltpersoner som foreldre og foresatte. Ungdomsklubben skal prioriteres, og den påbegynte rapporten om hvordan ungdomsklubben skal drives og hvilket innhold den skal ha, skal ferdigstilles senest mai 2020.	x			
22. Aremark kommune ønsker å være med i en prøveordning med innføring av «fritidskortet». Fritidskortet er en ordning foreslått i statsbudsjettet av KrF, og som skal gjelde alle barn og unge. Fritidskortet inneholder en pengesum som kan brukes til å kjøpe fritidsaktiviteter innen idrett, musikk eller kunst.	x			
23. Kollektivtilbudet i Aremark er svært begrenset, og spesielt utkantstrøkene har ikke	x			

noe tilbud utover skoleruta. Videre er det et begrenset Flexx-tilbud som ikke er tilpasset innbyggere som bor avsides. Aremark kommune skal utrede muligheten for at Flexxtilbudet utvides til også å omfatte utkantstrøk og med mulighet for transport til Halden. Det bør også arbeides for å gjeninnføre ordninger av typen "Trygt hjem for 50 kroner", slik at ungdom som deltar i aktiviteter i Halden kan komme seg hjem om kvelden. En slik ordning bør også dekke hele kommunen				
24. I en situasjon hvor kommunen må spare, skal kommunens lærlinger regnes som en ressurs i tjenestetilbudet.	x			
25. Aremark kommune skal vurdere alle avtaler som er inngått med andre kommuner, om kjøp av tjenester. Avtalene skal vurderes på pris og kvalitet. Videre skal man vurdere hvorvidt tjenestene kan flyttes tilbake til kommunen for å skape nye arbeidsplasser i Aremark. Flere lokale tjenester skaper et større lokalt, faglig arbeidsmiljø og nærhet til innbyggerne.	x			
27. Det er viktig at innbyggernes deltagelse og engasjement i kommunen både blir sett og verdsatt. Kommunen deler i dag ut en kulturpris. Fra og med 2020 skal det i tillegg deles ut to nye priser. En pris for næringsutvikling og en pris for byggeskikk/kulturlandskap. Prisene skal være av samme beløp som kulturprisen, 5000,-. Ansvaret for utdeling av de nye prisene, legges til Råd for drift og utvikling. Prisene dekkes over driftsbudsjettet.	x			
Innvesteringer over en million Rådmann bes legge alle planlagte investeringer med totalbudsjett over 1.000.000 fram for formannskapet for godkjenning, før igangsettelse og med prosjektplan og budsjett.	x			
Furulund Furulund er en av våre viktigste møteplasser i Aremark kommune. Rådmann bes lage en plan for utvikling av Furulund og kostnader ved dette. Planen skal være ferdig i løpet av første halvår 2020 og skal fokusere på hva Aremark ønsker å bruke Furulund til i fremtiden, kartlegge nødvendige oppgraderinger/vedlikehold for å kunne få dette til, og at huset tilfredsstiller dagens krav og standarder. Eventuelle endringer/bygging på	x			

Furulund må ta hensyn til at barnehagen skal bruke Furulund høsten 2020.				
Tufteparkapparatene Aremark kommune har kjøpt inn utstyret, dette er ikke montert men står fremdeles på lager. AIF sammen med Levekårsutvalget bestemmer hvor den skal monteres. AIF søker om støtte til dette fra eksterne aktører og i samarbeid med kommunen.	x			
8. I forbindelse med utvikling av Flatebyåsen-2 skal det legges vekt på bygging av varierte, attraktive boliger, tilpasset ulike behov og målgrupper. Det skal være et mål å tiltrekke nye innbyggere til kommunen. Det skal satses på variasjon og bokvalitet. Aremark trenger i den forbindelse en boligstrategisk plan som sier noe om hva slags boligtyper Aremark trenger fremover.	x		x (plan- delen av ved- taket)	
9. Aremark kommune skal være en pådriver og tilrettelegger for bruk av fornybar energi. Det er en målsetting at kommunale bygg i Aremark skal bruke solceller som energikilde, og at flere bygninger skal være pluss-hus	x	x (egen sak ift sam- funns- delen av vedtaket)		
7. Aremark kommune skal være en Ja-kommune som tar imot alle henvendelser med en positiv holdning slik at innbyggere, og andre som kontakter kommunen, føler seg velkommen og ivaretatt. Avslag på søknader skal så langt det er mulig, følges opp med forslag til alternative løsninger og muligheter.	x			
13. Det er avsatt områder for lekeplass/aktivitet i de fleste byggefelt. Dette er viktige møteplasser for innbyggerne. Kommunen har ikke midler til å drifte disse, men man bør lage en plan for hvordan velforeningene kan stimuleres til å overta dette ansvaret		x		
2. Sommerro industriområde skal videreutvikles: (A)Eksisterende industritomter skal planeres ferdig, slik at ledig tomteareal er klargjort for oppføring av nye næringsbygg. (B)Videre er det behov for en opprydding, slik at industriområdet fremstår attraktivt. Området skal skiltes og markedsføres som Aremark Næringspark.		B	A	A
1. Aremark kommune skal ha som mål å etterleve FNs bærekraftsmål, og arbeide for å redusere kommunens klimaavtrykk. FNs bærekraftsmål er en felles plan for alle verdens		x		

land for hvordan vi kan utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. I Aremark kommune skal FNs bærekraftsmål være et rammeverk for alle beslutninger og planer som fattes i kommunen.				
3. Aremark kommune skal legge til rette for en økt satsing på reiselivsnæringer i hele kommunen. Strømsfoss er pekt på som et satsingsområde. Kommunen skal være en pådriver og en samarbeidspartner for utviklingen av Strømsfoss med utgangspunkt i reiseliv og turisme. Målsettingen er å skape flere helårs arbeidsplasser.		x		
5. Aremark kommune skal legge til rette for gründere og støtte opp om de bedriftene vi allerede har. Kommunen skal ha nødvendig kompetanse på næringsutvikling og finansieringsmuligheter for å kunne veilede og støtte næringsdrivere som ønsker å etablere ny eller utvide eksisterende næringsvirksomhet.		x		
6. Aremark kommune skal utarbeide en strategisk næringsplan for Aremark i samarbeid med nabokommunene.		x		
16. Biblioteket er en viktig møteplass, men mangler solskjerming. Det gjør biblioteket vanskelig å bruke i sommerhalvåret. Solskjerming skal inn som investering i 2020 med 100 000,-		x		
26. Informasjon til innbyggere, hyttefolk og besøkende i kommunen må bli bedre. Nettsidene til kommunen må revideres slik at de bedre svarer på brukernes behov for informasjon. Videre skal det etableres forsøk med digitale informasjonstavler. Dessuten er det fremdeles behov for trykt informasjon til innbyggere som ikke bruker internett og sosiale medier. Det skal lages en konkret, gjennomførbar handlingsplan for hvordan kommunen skal bli bedre på å informere.		x		
Kommunestyret har vedtatt å legge ut Flatebyåsen II for salg. Hvis det ikke i løpet av rimelig tid melder seg interessenter som ønsker å opparbeide boligfeltet, skal kommunen selv forskuttere deler av opparbeidelsen av Flatebyåsen II. Rådmannen bes i den anledning planlegge prosessen med å hogge frem tomtene og tynne resterende skog, lage veier og ferdigstille 4 til 5 av de mest attraktive tomtene.		x		

Vedlikehold Rådmann bes utarbeide en plan for vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Vedlikehold må innarbeides i våre budsjetter, og det må lages et vedlikeholdsprogram for våre eiendommer slik at de er tidsriktige og at en langsiktig tiltenkt levetid opprettholdes. Kommunen har prioritert et eget brannvesen som en viktig lokal funksjon i Aremark og vedlikehold av brannstasjonen skal prioriteres. Rådmann skal i budsjettarbeidet for 2021 og økonomiplan for 2022-2024 innarbeide vedlikehold av kommunens eiendommer.		x		
10. Utvikling av et levende sentrum skal prioriteres, og kommunen skal utarbeide en strategi for hvordan sentrumsplanen kan utvikles videre i konkrete, gjennomførbare prosjekter. Målet skal være attraktive møteplasser og gode boområder for innbyggerne.			x	
11. Aremark trenger flere innbyggere og vil legge til rette for at unge mennesker skal kunne etablere seg i kommunen. Aremark kommune skal derfor utrede ordninger for hvordan unge mennesker kan finansiere egen bolig, av typen «Leie før eie».			x	
Kommunale avgifter og eiendomsskatt betales over ti måneder per år, med juni og desember som betalingsfrie måneder.			x	
Til dette avsettes kr 2,5 millioner som dekkes av låneinntak. Kostnadene ved lånet skal over tid inndeckes med inntekter i forbindelse med salg av tomter.			x	
15. Det skal lages en vedlikeholdsplan for kommunale vegger med oversikt over nødvendig vedlikehold, og når dette skal gjennomføres.			x	
Flatebyåsen II Aremark kommune ønsker å tiltrekke seg nye innbyggere, og kommunen må tilrettelegge for at de som ønsker å bygge i Aremark har mulighet for dette. Det haster med å kunne tilby nye tomter.			x	
Helårs trimløype I de fleste av våre sammenlignbare kommuner finnes det trim/turløyper. Det er viktig for trivselen i kommunen og folkehelsen at det foreligger et godt tilbud for dette. Kommunen skal i samarbeid med AIF se på hvilke muligheter som finnes for å utnytte de støtteordninger som finnes tilgjengelige for å ferdigstille en helårs trimløype.			x	

Omgjøring av Rådhus til leiligheter Det er ønskelig å utvikle et levende sentrum med gode bomiljøer og møteplasser. Samtidig er det etterspørsel etter flere leiligheter i Kommunen. Ikke alle vil ha hus eller rekkehus/tomannsboliger. Rådhuset har en god beliggenhet i sentrum og kan være et godt utgangspunkt for ombygning til leiligheter. I sammenheng med en større plan for utvikling av sentrum bør rådmannen vurdere et eventuelt salg og ombygging av eksisterende rådhus, og flytting til et «nytt Rådhus». Rådmann tar dette inn i økonomiplanen for 2021-2024				x
28. Aremark kirke har en underdekning tilsvarende kr 98000 på drift. Bakgrunnen er at budsjettet til fellesrådet ikke var justert for faktiske lønnskostnader. Aremark kirke drives effektivt, og utgiftene er fra tidligere redusert til et minimum. Økningen finansieres over driftsbudsjettet.				
19. I driftsbudsjettet kuttet det med to stillinger i Aremark skole med full virkning i 2021. Det er viktig at skolen vernes for ytterligere kutt i fremtidige budsjett.				

Når det gjelder punktet;

«Innvesteringer over en million Rådmann bes legge alle planlagte investeringer med totalbudsjett over 1.000.000 fram for formannskapet for godkjenning, før igangsettelse og med prosjektplan og budsjett.»

så har rådmannen et behov for en avklaring vedrørende hvordan dette skal løses.

Planlagte investeringer forslått i budsjettet oppfatter rådmannen som allerede godkjente i forbindelse med vedtak av budsjettet, hvor disse er beskrevet. At det skal være en investeringsbeslutning med prosjektplan og budsjett før man starter opp, er også helt naturlig. Utføringen med dette vedtaket er at administrasjonen ikke klarer å være presise på dette når man går i gang med arbeidet. Disse faktorene kjenner man jo først når det er hentet priser og man har fått avklart mulig oppstarts dato og gjennomføring, med de som blir leverandør. Det være seg et byggprosjekt eller innkjøp av en eiendel som f.eks ny brannbil. Rådmannen ber derfor om at dette verbalvedtaket kan leses slik:

- Administrasjonen jobber med de investeringsprosjektene som er vedtatt i budsjettet.
- Administrasjonen varsler formannskapet med en gang man ser mulige avvik ift vedtatt budsjett- eller prosjektramme slik den er beskrevet i budsjett eller i egne saker til formannskapet/kommunestyret.
- Det vil i arbeidet fram mot at det fremmes en investeringssak til formannskapet/kommunestyret påløpe kostnader. Disse kostnadene er det dekning for basert på budsjettvedtak.
- Når prosjektet er ferdig bearbeidet og investeringen er på over 1 million, fremmes det som egen beslutningssak i formannskapet/kommunestyret for godkjenning. Det legges

da fram prosjektplan og kalkyle for prosjektet basert på bistand fra konsulent eller på konkret tilbud.

- Basert på ovennevnte punkter vil administrasjonen være i stand til å fremme saker til formannskapet/kommunestyret som holder en kvalitet som formannskapet/kommunestyret forventer.

Når det gjelder innkjøp av eiendeler, som ny brannbil, så blir det merkelig å fremme en prosjektplan for dette. Rådmannen mener derfor at dette må kunne fravikes.

Videre mener rådmannen at administrasjonen selv må kunne lage en kravspec i henhold til de krav og forventninger våre medarbeidere har. I slike saker mener rådmannen at budsjettvedtaket er tilstrekkelig for gjennomføring, uavhengig om det handles for over 1 million, så lenge man holder seg innenfor vedtatt budsjetttramme.

Folkehelse

Rådmannens innstilling

Saken tas til orientering.



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv:

Arkivsaksnr: 2020/93-2

Saksbehandler: Andreas Lervik

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	40/20	02.03.2020
Kommunestyret		

Strømsfoss - Kjøp av eiendommer

Vedlegg

- 1 18.02.20 Avtale salg av Strømsfoss Aremark Kommune - endelig
- 2 26.02.2020 Avtale salg Strømsfoss 2006 - sladdet for p.nr

Saksopplysninger

Aremark kommune inngikk i 2006 en avtale om å overdra blant annet kraftverket og mølla på Strømsfoss til Alf Ulven. I avtalen var det også enighet om at fallretten¹ skulle forbli i Aremark kommunes eie, men at den skulle disponeres av Ulven. Avtalen som ble inngått stilte også krav til vedlikehold av eiendommene og de åpnet opp for at kommunen hadde en viss bruksrett på Mølla. Avtalen gir Aremark kommune en forkjøpsrett ved eventuelle salg av eiendelene som er en del av avtalen.

I årene som har gått siden avtalen ble inngått har det vært sett på flere muligheter for å videreutvikle Strømsfoss. I dag har Haldenvassdraget utleie av bobilplasser på kanaltangen som det viktigste tilbudet ved siden av selve slusa og aktiviteten rundt denne. Videre har Ulven, igjennom sitt engasjement rundt «Turisten» bygget en egen «servicebrygge» og «servicehus» oppstrøms slusa hvor det skal/kan ligge dampbåter.

¹ **Fallrettigheter** er en betegnelse som brukes i Norge for retten til å utnytte det fall (høydeforskjell) som finnes i en elv.

For Aremark kommune er det viktig at det er aktivitet på Strømsfoss, noe kommunestyret også vedtok i forbindelse med behandling av budsjett og økonomiplan for 2020-23, hvor man blant annet vedtok at:

Aremark kommune skal legge til rette for en økt satsing på reiselivsnæringene i hele kommunen. Strømsfoss er pekt på som et satsingsområde. Kommunen skal være en pådriver og en samarbeidspartner for utviklingen av Strømsfoss med utgangspunkt i reiseliv og turisme. Målsettingen er å skape flere helårs arbeidsplasser.

I januar ble Aremark kommune gjort kjent med at det var lagt inn et kjøpsbud på Mølla og kraftverksbygget. I den forbindelse valgte rådmannen å varsle Ulven om at Aremark kommune vurderte å bruke sin forkjøpsrett. I etterkant har det vært møter mellom partene.

Det ble tidlig klart at det kunne være fornuftig å diskutere et større strukturelt grep på Strømsfoss, enn bare å diskutere å tre inn i budet på Mølla og kraftverket. Det har derfor blitt forhandlet rundt en løsning hvor Aremark kommune kjøper tilbake Mølla, kraftverket, fallretten, samt servicebrygga og servicehuset oppstrøms slusa og eiendommen 5/14 hvor søppelcontainerne står i dag.

Etter flere møter og forhandlinger fremmer rådmannen med dette forslag til formannskapet på å kjøpe overnevnte eiendommer (Gårds- og bruksnummer: 5/2, 5/13 (som utvides i henhold til vedlagt kart, inkl. servicehus og adkomstvei), 5 /14, 5/16 og 71/2 fra Ulven for kr 2.250.000,-

Vurdering

Etter vedtaket i kommunestyret om å satse på Strømsfoss var det naturlig for rådmannen å gå inn i kjøpsforhandlinger med Ulven all den tid han hadde fått et tilbud på kjøp av mølla og kraftverket. Når man ser nærmere på hva kostnad og inntekter rundt denne transaksjonen så mener rådmannen at det er klokt å gjennomføre dette kjøpet nå. Rådmannen vil i det følgende gå nærmere inn på hver enkelt eiendom.

5/2 er eiendommen hvor kraftverket ligger. Det er i dag selskapet Nordsiden Kraft AS som driver kraftverket. De betaler årlig en viss prosent av omsetningen i falleie til grunneier. For 2019 var falleien på kr 70.000,- På denne eiendommen ligger også det lille servicebygget som brukes av bobilturistene. Rådmannen er også kjent med at dette bygget til en viss grad også brukes av hyttebeboere i området. Videre er det over denne eiendommen anlagt vei ned til kanaltangen. Ved at Aremark kommune tilegner seg denne eiendommen, så sikrer man også en offentlig adgang til kanaltangen, noe som synes fornuftig.

71/2 er eiendommen hvor Mølla ligger. Området er naturskjønt og er en viktig del av kulturmiljøet Strømsfoss. Aremark kommune har hatt aktiviteter som kunstutstillinger i Mølla de siste årene, men for året 2020 er mølla leid bort til en privat aktør. Etter en utvendig befarings er partene enige om at brua over kanalen som fører inn til mølla skal utbedres av selger. Det er også noe behov for å fjerne saltutslag på mølleveggen, dette arbeidet utføres av kjøper.

5/16 er eiendommen hvor fallretten til Aremark kommune er tinglyst. Som beskrevet over er det Ulven som disponerer denne fallretten, men det er Aremark kommune som er juridisk eier av fallretten. Av praktiske hensyn da avtalene i sin tid ble utarbeidet, opprettet man 5/16 som en eiendom på tvers mellom eiendommene 5/2 og 71/2 og la da fallretten til denne eiendommen. Det er også her dammen står. Denne er ikke en del av denne transaksjonen.

5/13 er eiendommen hvor servicebrygga oppstrøms slusa befinner seg. Servicehuset som også ligger i dette området vil være en del av transaksjonen og man er enige om at det foretas en

grensejusteringen mellom eiendommen 5/13 og 5/1, slik at servicehuset blir en del av eiendommen 5/13.

5/14 er eiendommen hvor det i dag er biloppstillingsplasser. Her er det også satt opp flere avfallscontainere. Disse er man enige om at bør flyttes over til et eignes område på vestsiden av Strømsfoss.

Det er naturlig å se for seg at Aremark kommune hadde hatt kostnader i form av vedlikehold på disse eiendommene fra 2006 hvis ikke man hadde foretatt transaksjonen den gang. Rådmannen har ikke beregnet dette nærmere, men gitt eiendommenes beskaffenhet i dag, så er det rimelig å anta at det er investert betydelige beløp fra Ulvens side i området siden han overtok eiendommene. Bare i servicebrygge og servicehus er det foretatt investeringer som langt overgår kjøpesummen man nå er enige om. At det også er en inntektsside i dette er også interessant. Dette er en evigvarende inntekt så lenge det produseres energi på Strømsfoss. Det synes fornuftig å stille seg slik til at man igjen får tilgang til denne kontantstrømmen.

Videre mener rådmannen at det vil være klok å bidra til at det blir færre grunneiere på Strømsfoss og at disse i størst mulig grad har tilknytning til den offentlige sfære. Motsatsen vil være at det blir enda flere interesser som har eierskap på Strømsfoss. Dette mener rådmannen ikke er ønskelig. For å sikre allmennhetens tilgang og bruk av området, men også Kanalselskapets aktiviteter på Strømsfoss synes det derfor riktig å gjennomføre denne handelen.

Vedlagt denne saken ligger den framforhandlende avtalen. Videre er det utarbeidet et kart over området som viser hvilke eiendommer som avtalen omhandler, herunder nye grenser. Avtalen fra 2006 er også vedlagt.

Rådmannens innstilling

Aremark kommune kjøper eiendommene 5/2, 5/13 (som utvides i henhold til vedlagt kart, inkl. servicehus og adkomstvei fra 5/1), 5/14, 5/16 og 71/2 fra Alf Ulven.

Beløpet utgiftsføres konto 02850.4343 funksjon 625 og finansieres ved bruk av lån fra konto 09100.4343 funksjon 870.

KJØPEKONTRAKT

Mellom:

Alf Ulven f 24.11.60 ("selger")

og

Aremark Kommune ("kjøper")

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

DEL I EIENDOMMEN OG KJØPESUMMENS BETALING

§ 1 Salgsgjenstand

Selger er eier og hjemmelshaver til følgende eiendommer i Aremark kommune ("Eiendommen").

- Gnr. 5 Bnr. 2
- Gnr. 5 Bnr. 13, utvides i henhold til vedlagt kart, inkl. servicehus og adkomstvei.
- Gnr. 5 Bnr. 14
- Gnr. 5 Bnr. 16
- Gnr. 71 Bnr. 2

Med påstående bygninger og leiekontrakt på fallrettigheter.

Fallrettigheten på 5/2, 5/15 og 71/2 følger ikke eiendommene, men eies av Aremark Kommune. Det foreligger en disponeringsrett over fallrettigheten som følger avtalen av 2006, jfr. vedlagte avtale pkt. 1.1.2. og 1.1.3. Rett til leie av Fallrettigheten følger tilbake til kommunen.

§ 2 Kjøpesummen og oppgjøret

Kjøpesummen

Kjøpesum er kr.2.250.000,-

Kjøpesummen gjøres opp som følger:

- Kontant ved overtagelse jfr. § 7,-

Kjøper bærer alle offentlige avgifter og omkostninger knyttet til overdragelsen.

Forsinkelsesrente

Ved forsinket betaling av de ulike betalingsforpliktelser i henhold til ovenstående svarer den forsinkede part lovens forsinkelsesrente p.a.

DEL II EIENDOMMENS STAND

§ 3 Selgers garantier

Selger garanterer at følgende vil gjelde Eiendommen per Overtakelse:

1. At Selger er eier
2. Kan overskjøte eiendommen til kjøper,
3. At Selger ikke er kjent med forurensning i tomtegrunnen mv.
4. At Selger frem til Overtakelse vil drive Eiendommen på normalt vis, og ikke foreta disposisjoner ut over ordinær drift.
5. At Selger ikke er kjent med at det foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen som ikke er utført, betalt eller lignende og som det ikke er opplyst Kjøper om, eller som Kjøper er kjent med gjennom tidligere eierskap. Viser dog til § 12 som regulerer rehabilitering og vedlikeholds forpliktelser på eiendommene for selger.
6. At Selger er ikke kjent med krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse, utover det som kommer frem av gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen og Eiendommens grunnbokblad med tilhørende dokumenter. Viser dog til § 13 som regulerer Aremark Kommunes bruk av eiendommen.
7. Gnr. 5 Bnr 2 og Gnr. 71 Bnr, 2 er begge bevaringsverdige og vil ikke kunne ombygges uten etter avtale med Aremark Kommune og Viken Fylkeskommune i forhold til de til enhver tid gjeldende bevaringsbestemmelser.
8. Servicehuset på Gnr 5 Bnr, 13 skal settes i drift og det skal leveres FDV dokumentasjon for huset.

§ 4 Mangelansvar

Eiendommene selges ” som de er/fremstår ” (as is) på kontraktstidspunktet.

Eiendommen Gnr. 5 Bnr. 2 «kraftstasjonen» er verneverdig og kjent av Kjøper som tidligere eier. Kjøper har bygd servicehuset og er kjent med tilstanden på dette og har ansvar for avtalen med Haldenvassdragets Kanalselskap AS på drift og vedlikehold av dette.

Eiendommen Gnr. 71 Bnr, 2 «Mølla» og er en gammel eiendom som er bevaringsverdige og inneholder komplett mølle og en generator. Det kan ikke gjøres gjeldende mangler på dette utstyret. Broen over vannet må utbedres av selger våren 2020 eller i samarbeid med rehabilitering av dammen som er planlagt gjennomført i 2020. Eiendommen er kjent av kjøper som tidligere eier som også har utført en del av restaureringsarbeidet på denne.

Eiendommen Gnr. 5 Bnr. 14 er en parkeringsplass som ikke er vedlikeholdt. Den leveres slik den er på kontraktstidspunktet.

Det kan ikke gjøres krav om mangel ved noen av eiendommene i forhold til ettersatt vedlikehold.

Kjøper har også besiktiget eiendommene forut for signering av denne kjøpekontrakten.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold som Kjøper er kjent med eller burde blitt kjent med gjennom Kjøpers gjennomgang, med unntak av de garantier Selger har gitt i kjøpekontraktens klausul 3.

§ 5 Begrensning i mangel- og garantiansvaret

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder garantikrav etter punktene ovenfor, tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne kontrakt.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter § 5) gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse.

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)). Partene er også enige i følgende presisering: Dersom det foreligger brudd på garantier i § 3 ovenfor, så skal eventuell konsekvens i form av tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) under de leiekontrakter som er vedlagt som bilag, anses som direkte tap.

§ 6 Forsikring

Eiendommen holdes forsikret av Selger frem til Overtakelse.

DEL III OVERTAKELSE M.V.

§ 7 Overtakelse

Eiendommen overtas av Kjøper 1 april 2020.

DEL IV AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

§ 8 Offentligrettslig regulering tilknyttet ervervet

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen, herunder eventuelle konsesjonskrav.

§ 9 Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas pr. e-post til følgende adresser:

For Selger: Alf Ulven, ulven@kristiania.com

For Kjøper: Aremark Kommune v/Kommunedirektøren

§ 10 Lovvalg og tvisteløsning

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

§ 11 Pengeheftelser

Eiendommens eventuelle pantegjeld skal innfris ved overdragelse.

§ 12 Rehabilitering og Vedlikeholdsforpliktelse

Viser til vedlagte avtale mellom Alf Ulven og Aremark kommune av 4/12-2006, alle forpliktelser i denne avtalen nullstilles ved denne eiendomsoverdragelsen

§13 Heftelser

Ved gjennomgang av grunnbøkene er partene enige om at i tillegg til alle pengeheftelser skal følgende heftelser slettes i sammenheng med denne eiendomsoverdragelsen. **Fylles ut senere etter mottagelse av pantattester.**

- Gnr. 5 Bnr. 2
- Gnr. 5 Bnr. 13
- Gnr. 5 Bnr. 14
- Gnr. 5 Bnr. 16
- Gnr. 71 Bnr. 2

§14 Forkjøpsrett

Alle forkjøpsretter og andre rettigheter tilhørende selger slettes i de eiendommer dette er tinglyst.

§15 Andre bestemmelser

Selger har investert betydelige beløp, lang utover kjøpesummen i denne kontrakten, i disse eiendommen og Aremark Kommune bør redusere sine inngangsverdier for disse eiendommene. Partene er derfor enige om at Aremark Kommune skal arbeide med å fremskaffe eksterne tilskudd fra offentlige/private kilder til å finansiere dette kjøpet. Partene er enige om å dele disse tilskuddene med 50 % på hver part. Blir f.eks. tilskuddet 1.000.000 vil kjøpesummen til selger økes med 500.000, og kjøpers kostpris redusert med 500.000.

Søppel/innsamlingscontainere som står på Gnr. 5 Bnr, 14 skal flyttes ut av Strømsfoss sentrum

Forpliktelser og rettigheter i som selger har henhold til kjøpet av eiendommene 5/13, 5/14, 5/2 og 71/2 skal bortfalle ved underskrift av denne kontrakt.

Selger skal sikre at fall-leien fra Nordsiden Kraft AS overtas av kjøper.

Grensejusteringen mellom 5/13 og 5/1 gjennomføres av kjøper og er kostnadsfritt for selger. Kjøper er oppmerksom på at Foreningen Thors Venner disponerer deler av servicehuset uten å betale for dette

Kjøper er kjent med at det er skrevet avtale om Nodeinnplassering på Gnr 70 Bnr, 2 for å sikre internett tilgang for beboere i Strømsfoss. Strømmen på denne Nodestasjonen betales av eier av Gnr. 70 Bnr. 2 og er max 30 W. Det er også gitt tillatelse til å sette opp en stolpe for å sikre fordeling av fiberkabel på denne eiendommen. Avtalen er vedlagt.

Denne kontrakt er i dag underskrevet i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene hver beholder ett.

Aremark,

Aremark Kommune

Alf Ulven

Håkon Tolsby
Ordfører

Vedlegg:

- Grunnboksutskrift for eiendommene
- Leiekontrakt fallrettigheter
- Tomtejusteringskart Gnr. 5 Bnr. 13
- Kjøpekontrakt datert 4/12-2006, Aremark Kommune – Alf Ulven
- Kjøpekontrakt datert 20/11-2001 Aremark Kommune – Alf Ulven
- Nodeinnplasseringsavtale

Nr. 502

AREMARK KOMMUNE	
Reg.nr. 2656/06	Saksbeh. JFo
05 DES 2006	
Ark.kode P	610
Ark.kode S	
J.nr. 06/218	Dok.nr. 6
Kassasjonår	

AVTALE

mellom

ALF ULVEN

fnr. 241160

som "Kjøper"

og

AREMARK KOMMUNE

org. nr. 940 875 560

som "Selger"

Det er i dag mellom Aremark kommune, som Selger, og Alf Ulven eller den til enhver tid eier av gnr 5 bnr 1 i Aremark kommune, som Kjøper, inngått følgende avtale:

1. GJENSTAND FOR OVERDRAGELSEN

Selger overdrar til Kjøper følgende eiendeler, rettigheter og virksomhet ("Salgsgjenstanden"):

1.1 Fast eiendom

1.1.1 Grunnerverv, kraftstasjonen, mølla og andre anlegg.

Selger overdrar til Kjøper gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 71 bnr. 2 i Aremark kommune ("Eiendommene"). Overdragelsen omfatter, med de begrensninger som følger av pkt. 1.1.2 nedenfor, Eiendommene med påstående bygg, innretninger, anlegg og driftsmidler. Eiendommene er vist på kart inntatt som vedlegg 1 a.

Målebrev for Eiendommene foreligger pr. i dag ikke. Selger vil besørge og kjøper bekoste oppmåling og tinglysning av målebrev for Eiendommene.

1.1.2 Fradeling - fallrettigheter - bruksrett.

Deler av Eiendommene/eiendommen skal fradeles og inngå i nytt gnr./bnr. Selger skal være hjemmelshaver til den nyopprettede grunnboksenheten. Den parsell som skal utskilles utgjør det minimumsareal som er nødvendig for å sikre rettighetene til fallene som i dag hører under

Eiendommene. Arealet som skal fradeles er vist på kart inntatt som vedlegg 1. Selger skal besørge og Kjøper bekoste oppmåling, fradeling og tinglysning av nødvendige dokumenter i forbindelse med opprettelsen av den nye grunnboksenheten. Prosessen med fradeling skal påbegynnes straks nærværende avtale er undertegnet. Kjøper forplikter seg til aktivt å bidra, herunder ved undertegning på dokumenter, slik at fradeling lar seg gjennomføre. Straks den nye grunnboksenheten er opprettet skal partene sørge for at en erklæring om overføring av fallrettighetene blir tinglyst, jf. vedlegg 1 b. Selger skal bære tinglysningskostnaden.

Selger skal sørge for at alle servitutter tinglyst på Eiendommene og som er tilknyttet fallrettighetene på Eiendommene blir slettet og gjenopprettet ved nye avtaler på den fradelte parsellen, jf. vedlegg 2 – bekreftet grunnboksutskrifter for gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune. Selger skal sørge for at nye avtaler om servitutter blir inngått så snart som mulig og fortrinnsvis samtidig med at den nye parsellen tinglyses. [Selger skal sørge for at eventuelle inntekter som følger av servituttene og som er knyttet til fallet forblir Kjøpers inntekter]

Etter gjennomført fradeling skal det til fordel for Kjøper eller den til enhver tid eier av gnr. 5 bnr. 1 tinglyses en vederlagsfri tidsbegrenset bruks- og disposisjonsrett på 50 år til fallet og nedslagsfeltet tilhørende den nyopprettede grunnboksenheten, regnet fra tinglysning av erklæring om slik rettighet dog tidligst med virkning fra 01.01.2007. Etter utløpet av tidsperioden på 50 år skal Kjøper eller den til enhver tid eier av gnr. 5 bnr. 1 har vederlagsfri rett til en opsjon til en forlengelse av bruks- og disposisjonsretten på tilsvarende vilkår som beskrevet i denne avtalen. Kjøper kan gjøre opsjonen gjeldene så lenge det er drift eller sannsynlig at det vil bli drift ved kraftstasjonen. Bruks- og disposisjonsretten skal tinglyses til fordel for gnr. 5 bnr. 1 i Aremark kommune.

Hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 1 i Aremark kommune står fritt til, uten forutgående samtykke fra Aremark kommune, å leie ut bruks-/disposisjonsretten til tredjemann. Kostnadene forbundet med tinglysning dekkes av Kjøper. Erklæringen om bruks- og disposisjonsrett til fallet og nedslagsfeltet, som skal tinglyses, er inntatt som vedlegg 3.

1.1.3 Annet

For øvrig omfatter overdragelsen alle øvrige rettigheter til Eiendommene, driftsvann, innretninger, utstyr, veier, veirettigheter, drifting mv. som er nødvendig for gjennomføring av kraftproduksjonen og driften av kraftverket.

Overdragelsen omfatter ikke innmat som er investert av leietaker Strømsfoss Kraft AS, jf. avtale mellom Aremark kommune og Strømsfoss Kraft AS datert 2. april 1992 – vedlegg 4, avtale mellom samme parter av 30. september 1993 og notat fra Norconsult til Advokatfirmaet Hjort datert 12. april 2005 punkt "eierforhold" - vedlegg 5. Overdragelsen omfatter heller ikke; en begrenset rett for Aremark kommune til å bruke vann i forbindelse med museet/demonstrasjonsbruk for museet i kortere perioder, jf. vedlegg 6. Kjøper er også inneforstått med at han må innfinne seg med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som følger av vedlegg 7 og 8 – erklæring om oppføring av toalett på gnr 5 bnr 2 og avtale om frittliggende kiosk.

1.2 Ansatte

Det er i dag ikke noen ansatte ved kraftverket eller mølla. Ingen ansatte følger med i overdragelsen.

1.3 Kontrakter

Strømsfoss Kraft AS leier i dag kraftstasjonen i møllebygningen og kraftstasjonsbygningen, jf vedlegg 4 og 5. Ved inngåelse av denne kontrakten skal begge parter sørge for at leiekontraktene med Strømsfoss Kraft AS blir terminert umiddelbart og rettighetene som følger av disse avtalene blir overført til Kjøper. Selger skal også uten opphold sørge for sletting i grunnboken av avtalen mellom Selger og Strømsfoss Kraft AS, jf. vedlegg 4.

2. KJØPESUM

Kjøpesummen for Salgsgjenstanden er NOK 1.000,-. Kjøpesummen er fastsatt i samsvar med verdifastsettelse utarbeidet av Østfold Energi AS 3. april 2006, jf. vedlegg 9. I tillegg er det gjort fradrag for deler av kostnadene som rehabiliteringen av kraftverket og mølla er antatt å beløpe seg til.

3. OVERTAKELSE OG OPPGJØR AV KJØPESUM

Fra 15.12.2006 overtas Salgsgjenstandene og kraftverket drives for Kjøpers regning og risiko.

Kjøpesummen skal gjøres opp ved innskudd på konti som oppgis senest 31.12.2006. Skjøter for gnr. 5 bnr. 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune overleveres samtidig med at kjøpesummen er gjort opp og registrert på oppgitt konto.

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøte(r).

4. KJØPERS UNDERSØKELSE OG SELGERENS ANSVAR FOR KRAFTVERKENES BESKAFFENHET MV.

Kjøper har ved befaring, gjennomgang av fremlagte dokumenter og samtaler med Selger gjort seg kjent med Salgsgjenstandens beskaffenhet og alle vesentlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser som følger kraftverket og møllebygningen. Kjøper overtar alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser slik de er ved avtalens inngåelse. Selger er ikke kjent med forhold av vesentlig betydning som det ikke er skriftlig opplyst om.

5. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at;

- a) Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune

- b) Gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 er på tidspunktet for undertegning av denne avtalen rette innehaver av fallrettighetene.
- c) Selger har veirett fra riksveien og frem til kraftstasjonen og mølla.

Ved brudd på garantiene har Kjøper rett til å heve denne avtalen med umiddelbar virkning dersom Selger ikke klarer å utbedre forholdet innen 1 måned etter at forholdet ble oppdaget og skriftlig meldt til Selger. Ved heving av avtalen skal Selger tilbakebetale Kjøpers påløpte rehabiliterings- og vedlikeholdskostnader. I tillegg skal Selger tilbakebetale Kjøper alle hans øvrige påløpte investeringskostnader etter overtakelsen av Salgsgjenstanden.

6. REHABILITERING

Kjøper forplikter seg til å rehabilitere kraftstasjonen, mølla og utearealer på gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 71 bnr. 2 slik at de fremstår så langt det er mulig i den stand de opprinnelig var ved oppføring. Kjøper skal bære alle kostnader ved rehabiliteringen. Kjøper forplikter seg til å innhente godkjenning fra Aremark kommune/fylkeskommunenes kulturretat til endringer på Møllebygningen som går lengre enn vedlikehold, jf. vedlegg 10 – vern og vedlikeholdsavtale.

Kjøper skal utarbeide plan for rehabilitering av utearealer på gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 71 bnr. 2 i Aremark kommune som skal godkjennes av Aremark kommune.

I den grad gjeldene regler krever at hele eller deler av rehabiliteringsarbeidene skal legges ut på anbud, forplikter Kjøper seg til å legge arbeidet ut på anbud. Kjøper skal så snart som mulig sette i gang rehabiliteringsarbeidet, herunder utarbeide planer for arbeidet, nødvendige søknader og tegninger. Rehabiliteringsarbeidet skal være ferdigstilt innen to år etter at fylkeskommunenes kulturretat og Aremark kommune har godkjent de planlagte rehabiliteringsarbeider.

Ved vesentlig brudd på rehabiliteringsforpliktelsene har Selger rett til å heve avtalen med umiddelbar virkning. Dersom Selger hever avtalen skal Eiendommene tilbakeføres til Selger mot at Selger betaler Kjøper Kjøpesummen NOK 1.000,-.

7. VEDLIKEHOLD

Kjøper forplikter seg til å drifte og vedlikeholde eiendommene gnr. 5 bnr. 2 og gnr. 71 bnr. 2 i Aremark kommune med påstående bygninger. Kjøper skal bære alle drifts- og vedlikeholdskostnader.

Ved brudd på vedlikeholdsplikten har Kjøper for egne kostnad rett til å avhjelpe eller rette opp bruddet innen to måneder etter at Selger har gjort Kjøper oppmerksom på bruddet.

Dersom Kjøper ikke avhjelper eller retter bruddet kan Selger velge å avhjelpe eller rette det aktuelle bruddet for Kjøpers regning eller Selger kan velge å heve Avtalen dersom bruddet på vedlikeholdsplikten er vesentlig. Dersom Selger hever avtalen skal Eiendommene tilbakeføres til Selger mot at Selger betaler Kjøper Kjøpesummen NOK 1.000,-, med tillegg av den

neddiskonterte verdien av de kontantstrømmer som genereres av fallrettighetene. Rente skal fastsettes til den til enhver tid gjeldene dagslånsrente.

Kjøpers rehabiliteringsplikt etter punkt 6 og vedlikeholdsplikt etter punkt 7 på Eiendommene tinglyses som hefte på Eiendommene. Partene skal medvirke til at rehabiliterings- og vedlikeholdsplikten blir tinglyst i en egen erklæring. Selger bærer selv kostnadene ved tinglysningen.

8. BRUKSRETT

Selger skal ha en begrenset vederlagsfri bruksrett til eiendommene gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 med påstående bygninger. Selgers bruksrett skal bestå i en rett til å drive museum, kunstgalleri og kulturelle aktiviteter på begge eiendommers utearealer, i møllebygningen på gnr 71 bnr 2 og rett til omvisning i deler av bygningene på gnr 5 bnr 2 (kraftstasjonen).

Selgers rett til omvisning og adgang til eiendommen og bygningene på gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 er begrenset av de til enhver tid gjeldende sikkerhetstiltak som er nødvendige for drift av kraftverket. Selger kan også på samme vilkår gi allmennheten en atkomstrett til eiendommene og en begrenset innsynsrett i de påstående bygninger, herunder forstås også retten til fising og krepning fra eiendommene.

Selgers bruksrett er betinget av at Selger benytter eiendommene sammen eller hver for seg til kulturelle arrangementer minst 20 ganger/dager per år. Selger skal innen 30. januar hvert år orientere Kjøper skriftlig om hvilke arrangementer og hvor mange dager Selger har benyttet eiendommene til kulturelle arrangementer i det foregående året. Dersom Selger i tre sammenhengende år ikke overholder denne bestemmelsen, bortfaller Selgers bruksrett.

Dersom Selgers utnyttelse av den bruksretten som er beskrevet i denne avtalen medfører skade på Salgsgjenstanden som fører til en ekstraordinær utgift, skal arbeid med å utbedre skaden besørges av Kjøper, men kostnadene skal dekkes fullt ut av Selger.

Selgers bruksrett på Eiendommene tinglyses som hefte på Eiendommene. Partene skal medvirke til at bruksretten blir tinglyst i en egen erklæring. Selger bærer selv kostnadene ved tinglysningen.

9. UTVIDELSE AV KRAFTPRODUKSJONEN

Selger stiller seg positive til utvidelse av kraftproduksjonen ved Strømsfossen.

10. FORKJØPSRETT

Dersom Kjøper ønsker å avhende hele eller deler av Salgsgjenstanden til tredjemann, har Aremark kommune forkjøpsrett til å tre inn i avtalen/budet på ellers like vilkår.

Aremark kommune må gi Kjøper skriftlig melding om de ønsker å tre inn i budet/avtalen fra tredjemann senest en måned etter at de har mottatt skriftlig informasjon fra Kjøper om avtale/bud fra tredjemann.

Fremleie anses ikke som avhendelse og utløser således ikke forkjøpsrett for Selger.

11. FORSIKRING

Selger plikter å holde Eiendommene med påstående bygg, innretninger og anlegg fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Kjøper er fra overtakelsesdagen forpliktet til å holde eiendommene med gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune fullverdiforsikret.

Aremark, ^{4/}11/2006

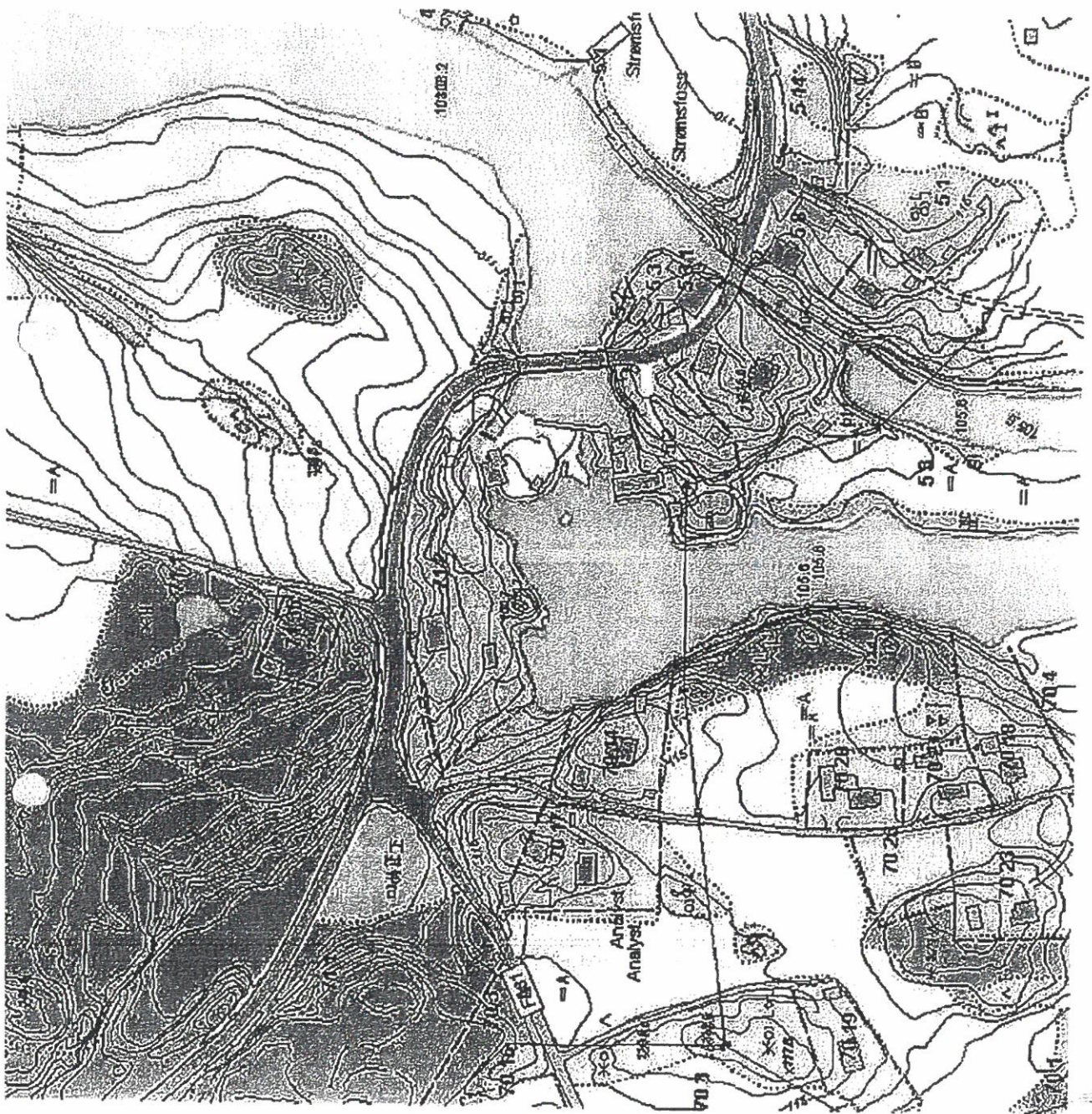


Alf Ulven

~~Aremark kommune~~
~~10 redaksjonen~~
Ordfører
Aremark kommune



VEDLEGG 1a



UTKAST

Erklæring – overføring av fallrettigheter

Undertegnede hjemmelshaver erklærer at samtlige fallrettigheter som tilhørte gnr 5/bnr 2, gnr 71/bnr 2 er overført til gnr []/bnr[], alle eiendommer i Aremark kommune.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr 5/bnr 2, gnr 71/bnr 2 er overført til gnr []/bnr[], alle eiendommer i Aremark kommune.

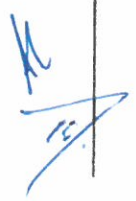
Aremark, [] 2006

Alf Ulven

Aremark kommune

Undertegnede bekrefter at ovenstående personer har skrevet under i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Kristin Nyhus
Advokat



B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 5 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

H J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R

HJEMMELSHAVERE

X 900017 04/03-1914 HJEMMEL TIL GRUNN
AREMARK KOMMUNE

P E N G E H E F T E L S E R

X 605 20/02-1995 LEIEAVTALE

Leietid 25 år

Fra dato 02/04/1992

Leie 1 pr. år

Gjelder kraftstasjonsbygning med faste installasjoner og tilstøtende damanlegg, årlig leie kr,1,- de første 10 år, deretter kr. 10.000,- pr. år.

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om veg

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

RETTIGH.HAVER: STRØMFOSS KRAFT AS

S E R V I T U T T E R M . V .

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:

DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE EIENDOM, HENVISES TIL HOVEDBRUKET HOVEDBRUKET ER GNR. 5 BNR. 1

X 900042 19/09-1900 SKJØNN
Avståing av grunn til ny hovedveg Lund-Fossesundet.

X 900199 05/07-1932 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV ØYMARKSJØEN, ASPERN OG ARA.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 430 22/04-1941 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM YTTERLIGERE REGULERING AV ØYMARKSJØEN,
ASPERN OG ARA.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 4465 04/11-1991 ERKLÆRING/AVTALE
Toalettbygg/servicebygget på d.e. skal brukes til
friluftformål.

Side 1 av 2

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 5 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

X928 14/03-1994 ELEKTR. KRAFTLINJER
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk nr. T-647.

199 17/01-1995 ERKLÆRING/AVTALE
Konsesjon om erverv og regulering av vassdrag
Tillatelse til fortsatte reguleringer i Haldenvassdraget.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

G R U N N D A T A

X900011 18/08-1846 REGISTRERING AV GRUNN
DENNE EIENDOM UTSKILT FRA:GNR:5 BNR:1

900025 01/11-1887 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:5 BNR:3

M. Skjerve
Halden



AM

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 71 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

Aremark kommune
1798 AREMARK

BEKREFTET UTSKRIFT

Vedlagt følger bekreftet utskrift av den elektroniske grunnbok for

Knr: Gnr: Bnr:
0118 71 2

Dersom det er henvisning til manuell grunnbok for opplysninger om
servitutter, kan utskrift bestilles fra :

HALDEN TINGRETT
BORGERGT. 10, POSTB.181
1752 HALDEN

GEBYR FOR UTSKRIFT AV DENNE EIENDOM ER BETALT MED KR. 169,-.

ooo000ooo

VEDLEGG 2

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 5 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

Aremark kommune
1798 AREMARK

BEKREFTET UTSKRIFT

Vedlagt følger bekreftet utskrift av den elektroniske grunnbok for

Knr: Gnr: Bnr:
0118 5 2

Dersom det er henvisning til manuell grunnbok for opplysninger om
servitutter, kan utskrift bestilles fra :

HALDEN TINGRETT
BORGERGT. 10, POSTB.181
1752 HALDEN

GEBYR FOR UTSKRIFT AV DENNE EIENDOM ER BETALT MED KR. 169,-.

ooo000ooo

Ah
10

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 71 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

H J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R

HJEMMELSHAVERE

900019 04/03-1914 HJEMMEL TIL GRUNN
AREMARK KOMMUNE

P E N G E H E F T E L S E R
INGEN PENGEHEFTELSE REGISTRERT

S E R V I T U T T E R M . V .

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:
DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN
Å HA HISTORISK BETYDNING ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE
EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

FOR EIENDOMMER UTSKILT FRA EN ADRESSE ELLER UKJENT
HOVEDBRUK, KAN HOVEDBRUKET HA SERVITUTTER SOM KAN HA
BETYDNING FOR DENNE EIENDOMMEN

X 900020 10/03-1888 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM VANNRETTIGHETER FOR FR.HALDS
KANALSSELSKAB.

X 900049 19/09-1900 SKJØNN
Ny veg fra Lund til Possebæksundet.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

900200 16/04-1932 ELEKTR. KRAFTLINJER
Aremark komm.e.verk.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 900199 05/07-1932 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV ØYMARKSJØEN, ASPERN OG ARA.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 1063 15/04-1966 ERKLÆRING/AVTALE
de
Best.om tørking,rensing,maling av korn m.v. mellom
Strømsfoss Mølle og Skolleborg Mølle.

X 1978 08/08-1967 BESTEMMELSE OM FISKERETT
de
Bestemmelse om strandrett.
RETTIGHETSHAVER: GNR: 71 BNR: 12
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

X 199 17/01-1995 ERKLÆRING/AVTALE
auferes
Konsesjon om erverv og regulering av vassdrag
Tillatelse til fortsatte reguleringer i Haldenvassdraget
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

Side 1 av 2

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA HALDEN TINGRETT
KOMMUNENR: 0118 AREMARK
GNR: 71 BNR: 2

REGISTRERT TIL OG MED: 05/04-05

UTSKRIFTSDATO: 05/04-05

X1718 17/04-2000 ERKLÆRING/AVTALE
Istandsettelse av møllebygningen med musealt utstyr og
kraftanlegg m.m.iflg.med vern-og vedlikeholdsavtale

G R U N N D A T A

902329 OPPRETTELSE AV EIENDOMMEN
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

X656 07/03-1967 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:71 BNR:12

G. Skjerve
KONTROLLSLEKTI



Handwritten signature or initials in blue ink.

VEDLEGG 3

BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT TIL FALL OG NEDSLAGSFELT

Aremark kommune, org.nr. 940 875 560 er hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr [], bnr [], i Aremark kommune (Eiendommen).

Aremark kommune gir med dette eiere og/eller brukere av eiendommen med gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune en eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til utnyttelse av fallet og nedslagsfeltet for eiendommen med gnr [], bnr [] i Aremark kommune i 50 – femti – år regnet fra tinglysning av denne erklæringen. Etter utløpet av tidsperioden på 50 år skal Kjøper eller den til enhver tid eier av gnr. 5 bnr. 1 har vederlagsfri rett til en opsjon til en forlengelse av bruks- og disposisjonsretten på tilsvarende vilkår som beskrevet i denne avtalen. Kjøper kan gjøre opsjonen gjeldene så lenge det er drift eller sannsynlig at det vil bli drift ved kraftstasjonen.

Denne rettighet/servitutt skal tinglyses på Eiendommen og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra eier av eiendommene med gnr 5 bnr 2 og gnr 71 bnr 2 i Aremark kommune.

Aremark, 2006

For Aremark kommune:

Jeg/vi bekrefter herved at de ovennevnte personer har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Navn: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

VEDLEGG 3

UTKAST

Erklæring – overføring av fallrettigheter

Undertegnede hjemmelshaver erklærer at samtlige fallrettigheter som tilhørte gnr 5/bnr 2, gnr 71/bnr 2 er overført til gnr []/bnr[], alle eiendommer i Aremark kommune.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr 5/bnr 2, gnr 71/bnr 2 er overført til gnr []/bnr[], alle eiendommer i Aremark kommune.

Aremark, [] 2006

Alf Ulven

Aremark kommune

Undertegnede bekrefter at ovenstående personer har skrevet under i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Alf Øystein Skudal
Advokat





VEDLEGG 4

AVTALE

mellem Aremark kommune (AK)
 og Strømsfoss Kraft A/S 970 904 470
 under stiftelse (SK)
 om rettigheter i Strømsfoss

1. AK er eier av eiendommen gnr. 5, bnr. 2 i Aremark. Pantattest vedlegges. På eiendommen er AK eier av kraftstasjonsbygning med faste installasjoner og tilstøtende damanlegg. Kraftstasjonen har vært i drift fra 1918 til 1987. Kraftstasjonen har benyttet vassdragets driftsvannføring i forståelse med Halden Hovedvassdragets Brukseierforening - som har reguleringsrettigheter i vassdraget - og Kanalselskapet som er eier av Strømsfoss vannfall.
2. VEIT AK bortleier til SK ovennevnte kraftstasjonsbygning med faste installasjoner og tilstøtende damanlegg, inntegnet med rødt på vedlagte kartskisse. Videre gis SK veirett på eksisterende vei fra offentlig vei frem til bygningen. Veiretten er felles med øvrige naturlige bruksutøvere og SK deltar i felles vedlikeholdsutgifter i forhold til sin bruk av veien. Videre disponerer SK grunn rundt kraftstasjonen for naturlig utnyttelse av bygningen, samt arealet mellom adkomstveien og damanlegget for lagerplass. Den her omtalte adkomstvei og grunnarealer er skravert med blått på vedlagte kartskisse. Endelig kan SK benytte parkeringsplass angitt på kartskissen. Lagerplassen skal holdes i ryddig stand og SK har plikt og rett til å foreta inngjerding og nødvendig sikring.
3. SK leier og tiltrer anlegget i den stand det er. SK har ansvaret for og bærer utgiftene ved vanlig godt vedlikehold av anlegget. SK er kjent med brev av 07. november 1991 fra NVE til Aremark kommune (brevet vedlegges), der NVE pålegger Aremark kommune å foreta rehabiliteringsarbeider ved Strømsfoss kraftstasjons inntakskonstruksjoner og med frist for utførelse innen utgangen av 1992. SK påtar seg ansvaret for å utføre disse arbeider i løpet av 1992 og for godkjenning fra NVE, for deretter som leietager å ha det fremtidige ansvaret for damanlegget. Vedrørende aggregat KNW fra 1918 (I) blir dette stående og eventuell rehabilitering gjennomføres etter nærmere avtale mellom partene. SK fjerner den øverste turbinen som er tilknyttet aggregatet. Vedrørende aggregat fra 1908 (II) blir alt i bygningen stående, mens SK fjerner turbinen.
4. SK skal foreta rehabilitering og ombygging av kraftverket basert på eksisterende bygning, installasjoner m.v. og som gjennomføres ved ombygging av gammelt anlegg og/eller installasjon av nye aggregater.

SK vil oppføre nybygg over damanlegget for nye installasjoner.

SK har ansvaret for nødvendig godkjenning for nybygg, ombygginger, installasjoner m.v.

Ombygging, nybygg og gjerde skal arkitektonisk og fargemessig tilpasses eksisterende bygg og omliggende bygninger.

5. SK skal besørge kraftstasjonen satt i drift for levering av kraft.
SK er driftsansvarlig for kraftstasjonen.
SK skal ha ansvaret for alle tiltak og pålegg vis à vis NVE, Østfold Energiselskap, verneinteresser og Halden Hovedvassdrags Brukseierforening samt alle offentlige pålegg i forbindelse med drift av kraftstasjonen. Vedrørende benyttelse av vassdragets driftsvannføring er det SKs ansvar å avklare forholdet til Halden Hovedvassdrags Brukseierforening og om nødvendig med Haldenvassdragets Kanalselskap.
Det er en forutsetning for avtalen at ovennevnte institusjoner samtykker i avtalen.
6. SK's leveranse av energi skjer ved egne avtaler med Østfold Energiverk eller andre aktuelle kjøpere og uten ansvar for AK.
7. SK er gjort kjent med de kommunale planer for utvikling av Strømsfossområdet. SK skal ikke legge hindringer i veien for, men tilpasse seg tiltak som det er ønskelig å gjennomføre. SK kan ikke uten nærmere avtale pålegges å delta i tiltak som vil påføre SK utgifter.
8. Det er ønskelig at allmenheten får adgang til å se kraftstasjonen innvendig under betryggende forhold og etter nærmere avtale.
Dersom det praktisk lar seg gjennomføre og i henhold til lover og forskrifter kan godkjennes, bør allmenheten få anledning til fersel over dammen.
Strømsfoss kraftverk skal ikke påføres ekstra utgifter ved eventuell gjennomføring av dette pkt.
9. Leietiden er 25 år fra underskrift av denne kontrakt.
Tiltredelse og risikoovergang etter bestemmelser i denne kontrakt skjer pr. underskriftsdato, jfr. dog pkt. 5 ovenfor siste setning.
10. SK oppbeholder alle inntekter og bærer alle utgifter i forbindelse med kraftanlegget.
For de første 10 leieår betales en årlig leie på kr. 1,-.
Etter 10 år skal SK for de neste 15 år betale en årlig leie som etter dagens kroneverdi settes til kr. 10.000,-. Ved første års betaling skal beløpet indeksreguleres etter konsumprisindeks for bakenforliggende 10-årsperiode og skal deretter indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeks.
Dersom en av partene mener at kr. 10.000,- (indeksregulert) etter 10 år ikke er riktig leie kan vedkommende kreve at leien fastsettes ved skjønn av en voldgiftsnemnd, etter bestemmelsene i pkt. 14 nedenfor.
11. Ved leieforholdets opphør etter 25 år har AK rett til å kreve anlegget tilbakelevert mot å foreta oppgjør til SK for de verdier som SK har opparbeidet. Disse verdier skal prisfastsettes av en takstnemnd etter bestemmelsene i pkt. 14 nedenfor.
Dersom AK ikke benytter seg av omhandlede rett har SK rett til å kreve leieforholdet fornyet for 25 år og etter samme bestemmelser dersom intet annet blir

avtalt.

Dersom AK ikke ønsker å overta anlegget og SK ikke ønsker fortsatt leie har SK rett til å overføre leiekontrakten og overdra sine opparbeidede tiltak og verdier til utenforstående i det åpne marked. I så tilfelle har AK rett til å tre inn i sistnevnte kontraktsforhold.

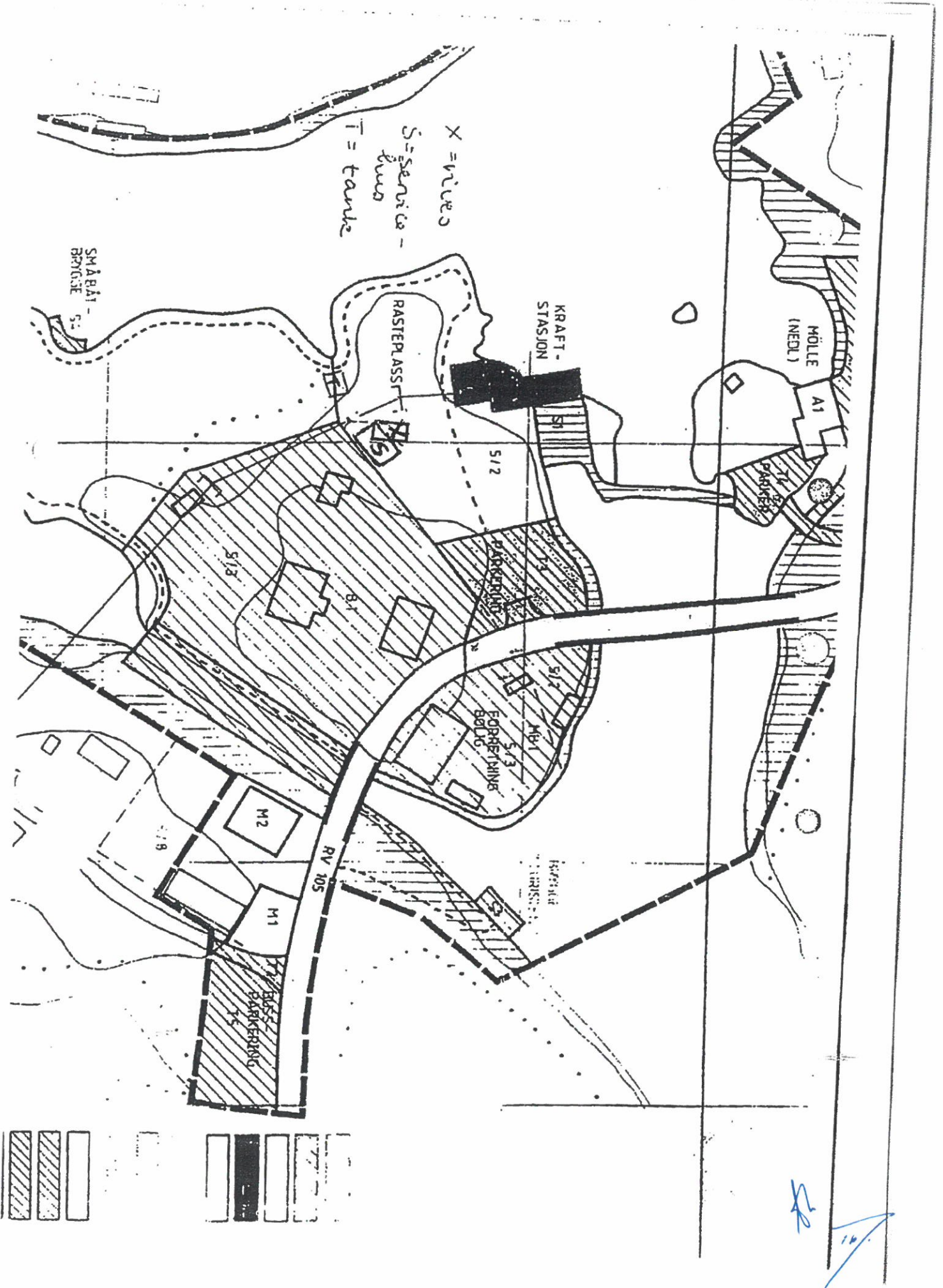
- 11/D 12. I leieperioden på 25 år har SK rett til å foreta fremleie, men slik at SK fortsatt blir stående ansvarlig overfor AK. Fremleie krever AK's samtykke. Slik samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
13. SK besørger de aktuelle søknader for eventuelle nødvendige konsesjonsbevillinger og denne kontrakt er betinget av at slike konsesjoner blir gitt.
14. Dersom en av partene vesentlig misligholder denne kontrakt kan den annen part heve kontraktsforholdet.
15. Leiefastssettelse, jfr. pkt. 9 ovenfor og taksering, jfr. pkt. 10 ovenfor, samt tvister som måtte oppstå vedrørende utførelse eller tolkning av denne avtale, herunder om det foreligger vesentlig mislighold, jfr. pkt. 13 ovenfor, skal avgjøres av en voldgiftsnemnd etter bestemmelsene i tvml. kap. 32. Voldgiftsnemnden skal bestå av 3 personer hvor voldgiftsnemndens formann skal være en advokat og de to medlemmene sakkyndige på det området som dette kontraktsforhold gjelder. Voldgiftsnemnden skal oppnevnes av Sorenskriveren i Halden.
16. Hver av partene bærer sine omkostninger i forbindelse med opprettelse av kontrakten.
17. Kontrakten opprettes i to eksemplar, ett til hver av partene og kan av SK tinglyses på eiendommen.

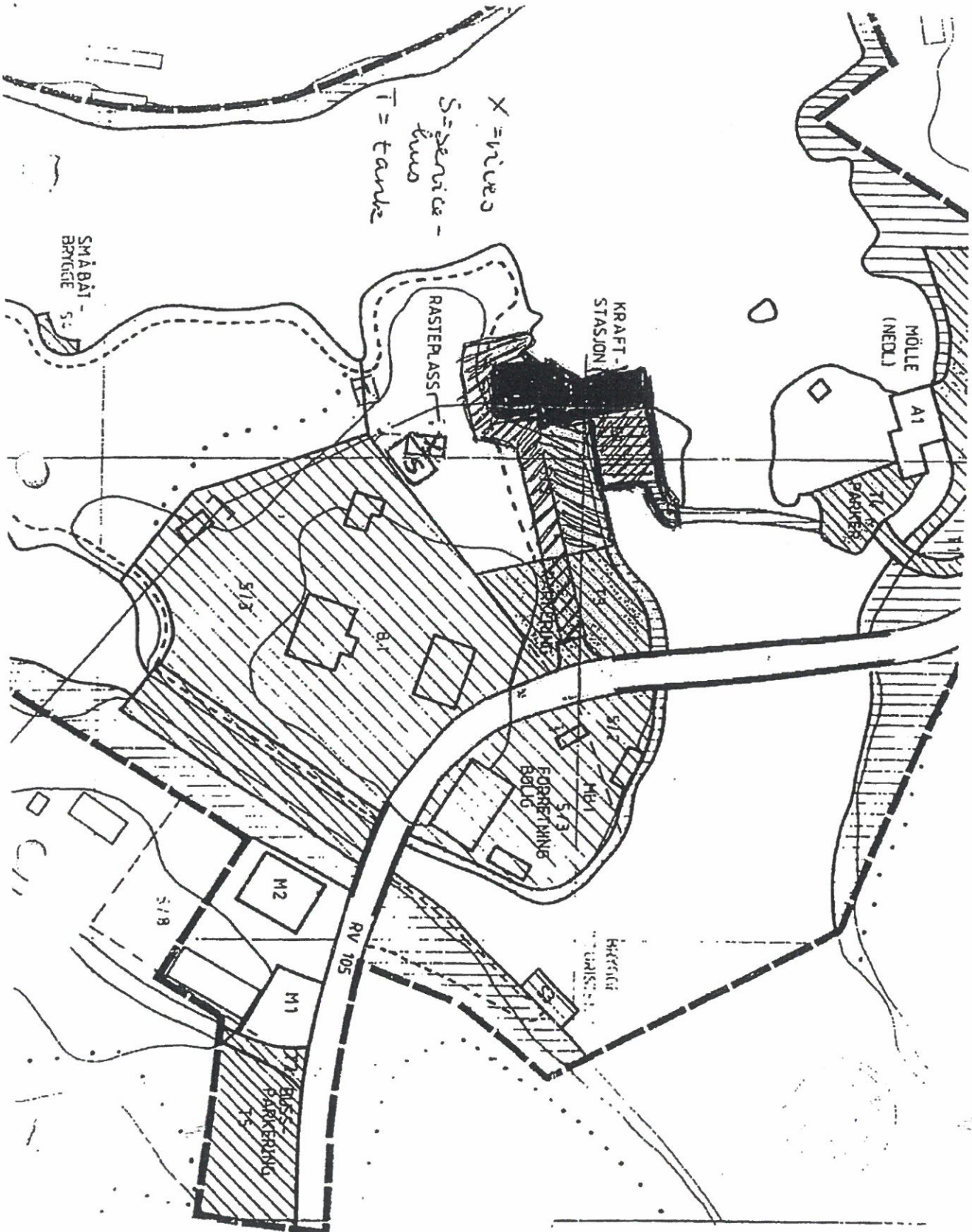
Aremark, den 02.04.1992

Aremark kommune
Torhåm Hansen
Ordfører

Strømsfoss Kraft A/S

C. John Stusti





SMÅBÅT
RYGGJE S-

X = rices
S = service -
kuer
T = tanks

RASTERPLASS

KRAFT-
STASJON

MÖLLE
(NEDL.)

A1

PARKERING

FORSÆTJING
BLDG

M2

M1

BUSSE
PARKERING

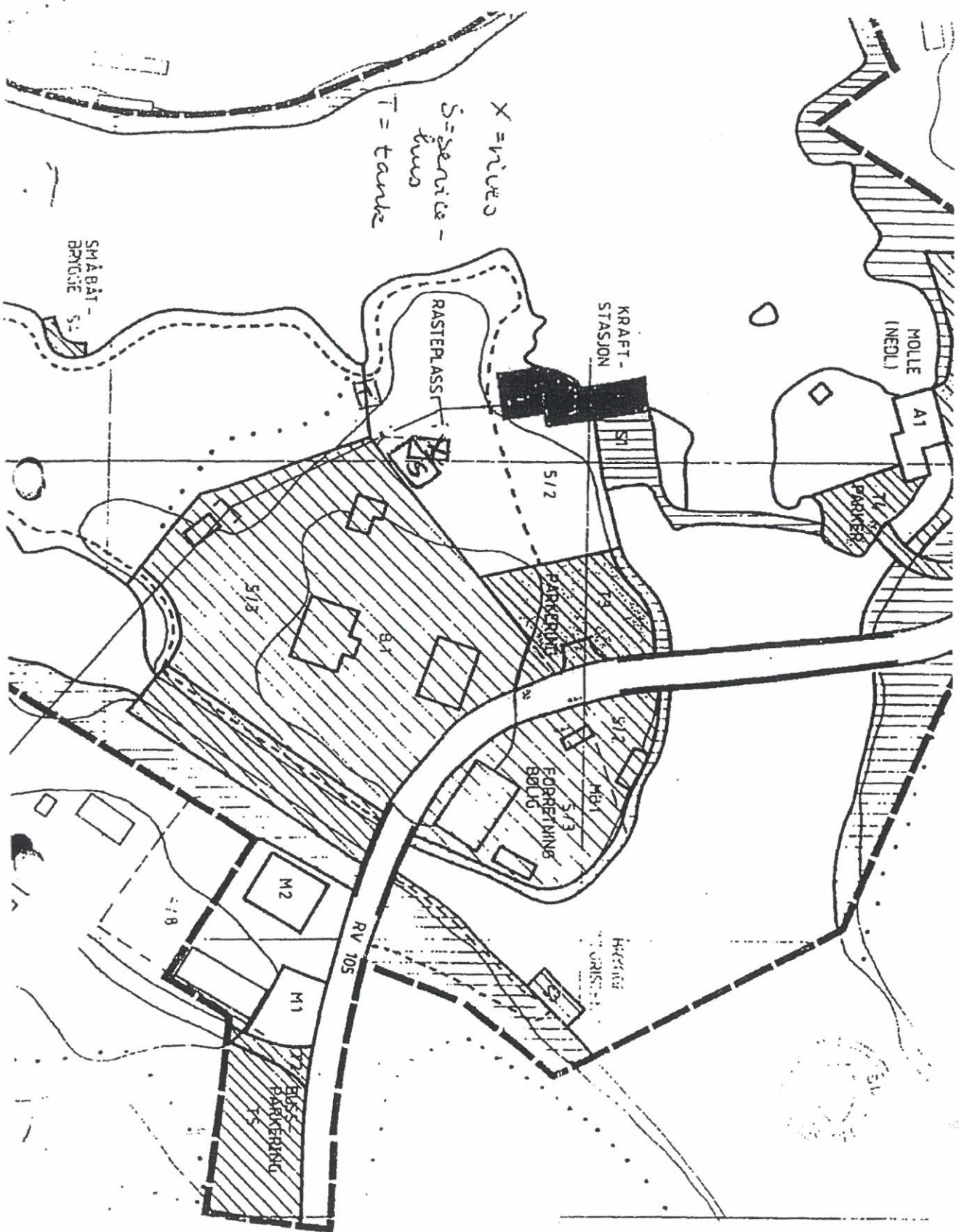
RV 105

BEREGNET
GÅLSE



Mollatt right bank 20 2.55 1)?

[Handwritten signature]



Handwritten signature and initials in blue ink.

29/6-01: Kopi Jorunn Stensli

VEDLEGG

4

AVTALE

Mellom Aremark kommune
og Strømsfoss Kraft A/S
om drift av kraftstasjon i Strømsfoss mølle.

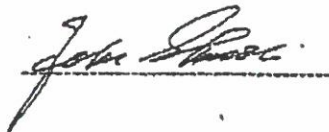
1. Aremark kommune er eier av Strømsfoss mølle gnr. 71 bnr. 2 i Aremark.
2. Strømsfoss Kraft A/S er leier av kraftstasjonen i møllebygningens kjelleretasje, og overtar stasjonen i den stand den er etter at Stensli Regulator A/S har fullført reparasjonsarbeidene som er beskrevet i eget avtaledokument.
3. Leietiden er 24 år fra underskrift av denne avtale.
4. Strømsfoss Kraft A/S påtar seg i leieperioden alt drifts- og vedlikeholdsansvar av kraftverket og bærer alle utgifter i forbindelse med kraftanlegget, mot at Strømsfoss Kraft A/S får all leveranse av den energi som produseres i samme tidsrom.
For de første 10 leieår betales en årlig leie på kr.1.-.
Etter 10 år fastsettes leieprisen etter den endrede markedsverdi for energi og skal deretter indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeks.
Dersom partene ikke blir enige om leieprisen fastsettes denne etter skjønn av en voldgiftsnemnd, etter bestemmelsene i pkt. 11 nedenfor.
5. Strømsfoss Kraft A/S's leveranse av energi skjer ved egen avtale med Østfold Energiverk eller andre aktuelle kjøpere og uten ansvar for Aremark kommune.
6. Strømsfoss Kraft A/S overtar i leieperioden Aremark kommunes vannrettigheter til møllebygningen, men kommunen forbeholder seg rett til eventuelt bruk av vann i museumshensyn/demonstrasjonsbruk i kortere perioder. (Ikke kommersiell drift).

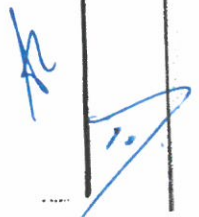
7. Det er en forutsetning at drift av stasjonen skjer i nært samarbeid med de øvrige aktiviteter i og omkring bygningen, og at allmennheten vil kunne få anledning til å se stasjonen under betryggende forhold.
8. Ved leieforholdets opphør etter 24 år skal anlegget tilbakeleveres kommunen i tilsvarende stand anlegget var ved overtagelse.
Dersom kommunen fortsatt ønsker å leie ut anlegget har Strømsfoss Kraft A/S fortrinnsrett til ny leieavtale.
9. I leieperioden har Strømsfoss Kraft A/S rett til å foreta framleie, men slik at Strømsfoss Kraft A/S blir stående ansvarlig overfor Aremark kommune.
Framleie krever Aremark kommunes samtykke. Slik samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
10. Dersom en av partene vesentlig misligholder denne kontrakt kan en av partene heve kontraktsforholdet.
11. Tvister som måtte oppstå vedrørende utførelse eller tolkning av denne avtale, skal avgjøres av en voldgiftsnemnd etter bestemmelsene i tvml. kap. 32.
Voldgiftsnemnden skal bestå av 3 personer hvor voldgiftsnemndens formann skal være en advokat og medlemmene sakkyndige på det området som kontraktsforholdet gjelder.
Voldgiftsnemnden skal oppnevnes av Sorenskriveren i Halden.
12. Kontrakten opprettes i to eksemplarer, et til hver av partene, og kan av Strømsfoss Kraft A/S tinglyses på eiendommen.

Aremark, den 3/4 1993.

Aremark kommune


Ordfører





VEDLEGG 5

Norconsult 

NOTAT

Side: 1 av 2

Til: Stein Erik Stinessen, Advokatfirmaet Hjort
Fra: Erik Fleischer, Norconsult
Dato: 12. april 2005

AREMARK KOMMUNE	
Pro.nr. 000854/05	Saksbeh.
11 APR 2005	
Ark.kode P	614
Ark.kode S	
J.nr. 05/00139	Dok.nr. 4
Kassasjonsår	

Befaring

Strømsfoss kraftverk ble befart fredag 8.april 2005.

Aggr.1 fra 1918 på 250 kW var i drift, mens aggr.2 fra 1992 på 300 kW var ute av drift antagelig p.g.a feil på lageret.

Eierforhold

- Aremark kommune eier det gamle aggregatet med stasjonsbygning og fallrettighetene.
- Leietakeren Strømsfoss kraft AS eier det som ble investert og satt i drift i 1992, d.v.s. nytt aggregat 2 på 300 kW med bygningstekniske arbeider og 2 stk nye inntaksluker. Investeringene i 1992 er anslått til ca kr 6 mill.

Kraftpotensiale

Midlere vannmengde i perioden 1951-75 er 556,61 mill. m³ og midlere vannføring 17,65 m³/s

Overvann	HRV	108,097
	LRV	107,097
Undervann	Vinter	103,965
	Sommer	104,592

Midlere fall ca 3,5 m

Produksjon med antatt flomtap på 10 % : ca 4 GWh

Virkelig produksjon

ca 2 GWh fra 2 aggregat på 550 kW

Aggregatene har en slukeevne på ca 18 m³/s (ingen data er oppgitt)

Dagens verdi av et aggregatet på 300 kW .

Teknisk verdi:

Elmek med Kaplan	: 6500 kr/kW = 300 x 6500 =	kr 2,0 mill
Bygg med vannvei		kr 3 mill.
Inntaksluker og grunder 2 stk (data ukjent)		kr 1,5 mill.
Total		ca 6,5 mill

Markedsverdi:

Ca 2,20 kr/kWh x 2 GWh = Kr 4.4 mill. (Ikke grønne sertifikater for gammel kraft)

Det er m.a.o. dårlig økonomi i en slik investering og også i en eventuell utvidelse.

Leiekontrakt

Kraftverket er leid ut på 25 år. De første 10 år med 1 kr/år i leie. Deretter kr 10 000 i årlig leie i 15 år. Dersom en av partene mener at leien på kr 10 000 ikke er riktig kan en av partene kreve at leien fastsettes ved en voldgiftsnevnd.

Leien kan forlenges med nye 25 år hvis leier ønsker det. Hvis leier vil avslutte kontrakten må Aremark kommune betale leier for "de verdier som er opparbeidet".

Dersom Aremark ikke ønsker å overta anlegget og leier ikke ønsker å leie videre, har leier rett til å overføre leiekontrakten og overdra sine verdier til en utenforstående i det åpne marked. I såfall har Aremark kommune rett til å tre inn i kontrakten.

Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika Telefon 87 67 10 00 Telefax 87 54 45 78

c:\documents and settings\efocal\temporary internet files\ik8f\notal fra mste 8.april 2005.doc

200

Salg av leiekontrakten

Strømsfoss kraft ønsker nå å selge leiekontrakten og har bedt om tilbud innen fradag 8. april på kjøp av Strømsfoss kraft AS eller bare på overtakelse på leieavtalen.

Aremarks valgmuligheter

Ut fra leiekontrakten med Strømsfoss kraft AS har Aremark følgende valg:

Alt.1

Fortsette leieforholdet ut perioden med eventuelt hevet leiesum. Erstatter verdiene ved slutten av perioden hvis leier vil avslutte. Hvis ikke Aremark overtar verdiene har leier rett til å selge de i markedet.

Alt. 2 .

Fortsatt utleie ut perioden og med nye 25 år med revidert leiesum/år.
Overtakelse om ca 40 år. Kontrakten sier ingen ting om overtakelse av verdiene etter en så lang periode.

Alt.3 :

Salg nå av hele anlegget med aggr. 1 med fallrettigheter sammen med leiers salg
Leieavtalen bortfaller og forpliktelsen om å erstatte verdiene ved utløpet av perioden.
Salgssum : Nåverdien av leien på evig tid + fallrettighetene

Alt.4 :

Benytter forkjøpsretten nå når verdien sannsynligvis er lav, pynter brura og selger hele anlegget med fortjeneste.

Aremark kommune avventer situasjonen og ser hva slags tilbud som kommer inn.

Sandvika
11.april 2005

Erik Fleischer

Sandvika, 12. april 2005

Erik Fleischer

29/6-01: Kopi Jorunn Stensli
VEDLEGG 6

AVTALE

Mellom Aremark kommune
og Strømsfoss Kraft A/S
om drift av kraftstasjon i Strømsfoss mølle.

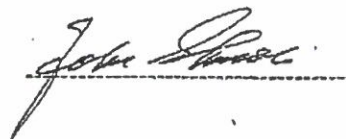
1. Aremark kommune er eier av Strømsfoss mølle gnr. 71 bnr. 2 i Aremark.
2. Strømsfoss Kraft A/S er leier av kraftstasjonen i møllebygningens kjelleretasje, og overtar stasjonen i den stand den er etter at Stensli Regulator A/S har fullført reparasjonsarbeidene som er beskrevet i eget avtaledokument.
3. Leietiden er 24 år fra underskrift av denne avtale.
4. Strømsfoss Kraft A/S påtar seg i leieperioden alt drifts- og vedlikeholdsansvar av kraftverket og bærer alle utgifter i forbindelse med kraftanlegget, inntil Strømsfoss Kraft A/S får all leveranse av den energi som produseres i samme tidsrom.
For de første 10 leieår betales en årlig leie på kr. 1,-.
Etter 10 år fastsettes leieprisen etter den endrede markedsverdi for energi og skal deretter indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeks.
Dersom partene ikke blir enige om leieprisen fastsettes denne etter skjønn av en voldgiftsnemnd, etter bestemmelsene i pkt. 11 nedenfor.
5. Strømsfoss Kraft A/S's leveranse av energi skjer ved egen avtale med Østfold Energiverk eller andre aktuelle kjøpere og uten ansvar for Aremark kommune.
6. Strømsfoss Kraft A/S overtar i leieperioden Aremark kommunes vannrettigheter til møllebygningen, men kommunen forbeholder seg rett til eventuelt bruk av vann i museumshensyn/demonstrasjonsbruk i kortere perioder. (Ikke kommersiell drift).

7. Det er en forutsetning at drift av stasjonen skjer i nært samarbeid med de øvrige aktiviteter i og omkring bygningen, og at allmennheten vil kunne få anledning til å se stasjonen under betryggende forhold.
8. Ved leieforholdets opphør etter 24 år skal anlegget tilbakeleveres kommunen i tilsvarende stand anlegget var ved overtagelse.
Dersom kommunen fortsatt ønsker å leie ut anlegget har Strømsfoss Kraft A/S fortrinnsrett til ny leieavtale.
9. I leieperioden har Strømsfoss Kraft A/S rett til å foreta framleie, men slik at Strømsfoss Kraft A/S blir stående ansvarlig overfor Aremark kommune.
Fremleie krever Aremark kommunes samtykke. Slik samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
10. Dersom en av partene vesentlig misligholder denne kontrakt kan en av partene heve kontraktsforholdet.
11. Tvister som måtte oppstå vedrørende utførelse eller tolkning av denne avtale, skal avgjøres av en voldgiftsnemnd etter bestemmelsene i tvml. kap. 32.
Voldgiftsnemnden skal bestå av 3 personer hvor voldgiftsnemndens formann skal være en advokat og medlemmene sakkyndige på det området som kontraktsforholdet gjelder.
Voldgiftsnemnden skal oppnevnes av Sorenskriveren i Halden.
12. Kontrakten opprettes i to eksemplarer, et til hver av partene, og kan av Strømsfoss Kraft A/S tinglyses på eiendommen.

Aremark, den 30/9 1993.

Aremark kommune


Ordfører





VEDLEGG 7

TINGLYST

04 NOV. 1991

SORENGRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 4465

Rettkopi bekrefte

JMA



ERKLÆRING

Det erklæres at toalettbygg/servicebygg på gnr. 5 bnr. 2 Strømsfoss i Aremark kommune skal brukes til friluftsførmål.

Aremark 17/10-91

Torbjørn Østensvig
Torbjørn Østensvig
Ordfører

[Handwritten signature]



ØSTFOLD
ENERGIVERK AS

Region Halden
Postboks 2043, 1754 Halden

VEDLEGG 8

TIDSPRIST

14 FEBRUAR 1994

SCHEIDEN

DAGBLADET 928

AVTALE FRITTLIGGENDE KIOSK

Mellom **Aremark kommune**
eier av **Lund (Strømfoss kraftstasjon) g.nr 5 / b.nr 2,**
leier **Strømfoss Kraft AS,**
og **Østfold Energiverk AS, Region Halden**
er inngått slik avtale:

1. Østfold Energiverk AS, Region Halden gis rett til å sette opp og drive en transformatoriosk nr. T-647 med grunnflate ca. 10,5 m² på eiendommen.
2. Transformatorioskens plassering er vist på vedlagte kart datert 28 februar 1994.
3. Videre gis Østfold Energiverk AS, rett til å legge de nødvendige høy- og lavspente jordkabler til og fra kiosken.
4. Østfold Energiverk AS har rett til uhindret adgang til transformatoriosk og kabler for vedlikehold og reparasjon av anleggene.
5. Østfold Energiverk AS, har plikt til, etter at anleggsarbeidene er avsluttet, og ved senere vedlikehold, å sette den berørte del av eiendommen i minst samme stand som før arbeidene ble igangsatt.
6. Transformatorioskens er forberedt for mottak av elektrisk kraft fra Strømfoss Kraft A/S. I transformatorioskens blir det avsatt plass for en 600 kVA transformator 22/0,4 kV, og lavspent arrangement for 400V.
7. For tilkobling av kraftstasjonen legger Strømfoss Kraft A/S nødvendige kabler frem til 400V tilkoblingsklemmer i transformatorioskens. Østfold Energiverk AS foretar tilkoblingen.
Tilkoblingsklemmene utgjør grensesnitt mellom Østfold Energiverk AS og Strømfoss Kraft A/S.

3. Østfold Energiverk AS leverer transformator, målercelle og lavspendel for mottak av 400V fra kraftstasjonen for et
anleggsbidrag på kr. 195.000,-
Østfold Energiverk AS overtar driftansvar og senere vedlikehold av nevnte utstyr. Anleggsbidraget må være innbetalt av Strømsfoss Kraft A/S før spenning påsettes.
4. Måling av innmatet energi foretas på høyspentsiden. Dersom det vil bli krevet timesregistrerende måling med oppringt samband, vil kostnadene for dette bli belastet Strømsfoss Kraft A/S etter gjeldene satser for Østfold Energiverk AS.
5. Måling for uttak av energi vil bli målt og avregnet etter gjeldende tariffer for transport og energi. Måleren med tilbakesperre vil bli levert av Østfold Energiverk AS.
6. Begrensninger:
- Avtalen forutsetter at separat kraftkjøpsavtale inngås med Østfold Energiverk AS, divisjon Energi.
 - Østfold Energiverk AS vil ikke lagerholde reservetransformator spesielt dette anlegget.
7. Avtalen tinglyses på eiendommen. Utgiften til tinglysning betales av Østfold Energiverk AS, Region Halden.

Sted/dato:

Sted/dato:

Aremark kommune
Eier

Østfold Energiverk AS, Region Halden

Stig Arne Johnsen

Per Bjerg L

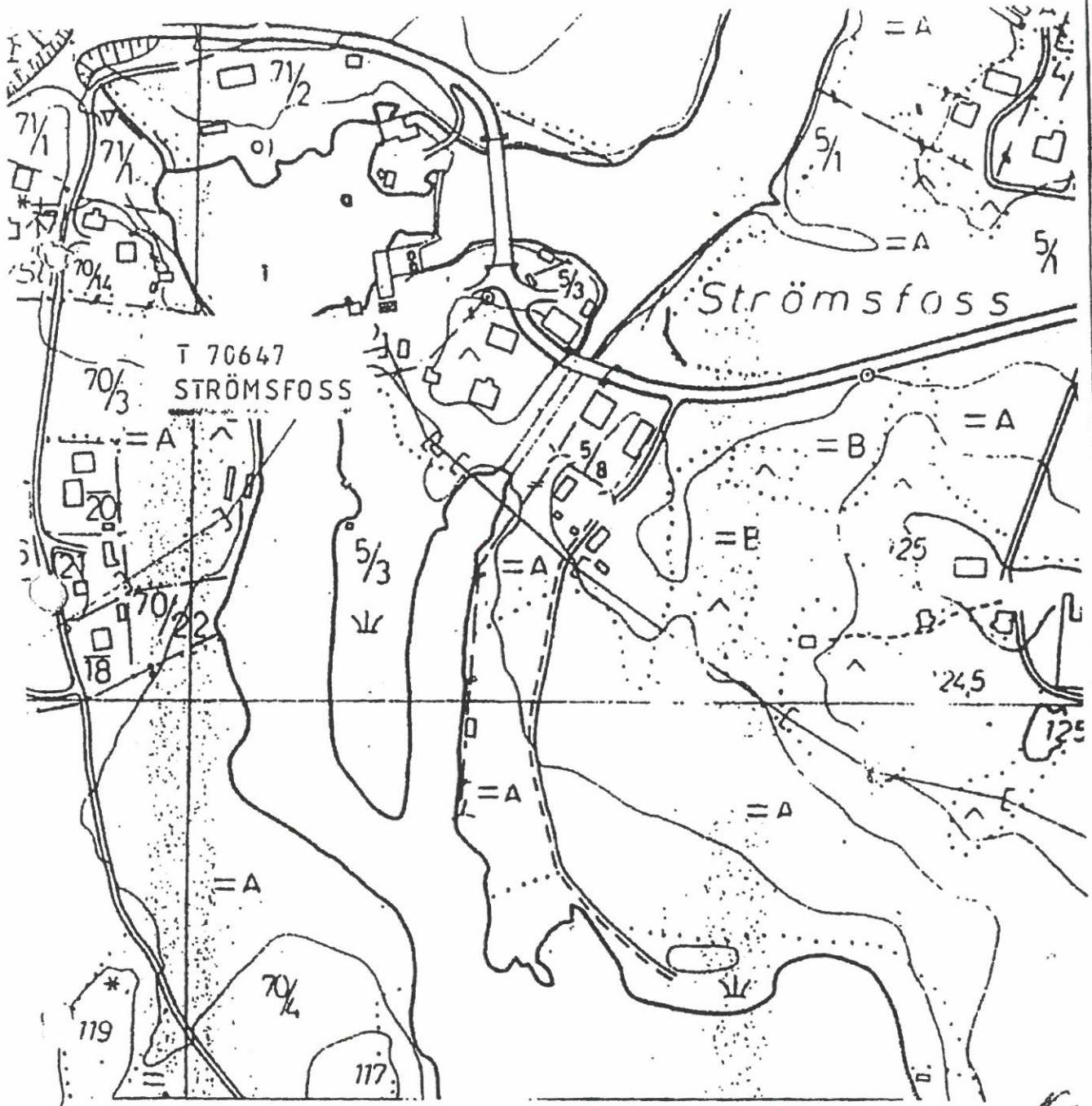
Sted/dato:

Levanger 3/3-94

Eietager:

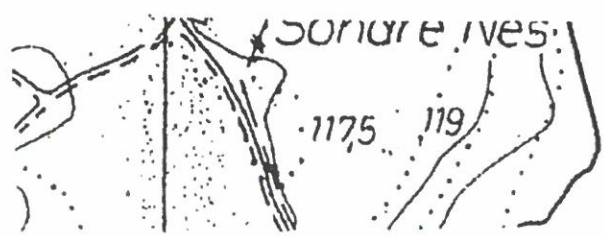
Strømsfoss Kraft A/S

Johnsen



Østfold Energiverk
 TRAFOKIOSK T-70647 Strömsfoss

28/2 94 P.H. Berge



VEDLEGG

9



Aremark Kommune
Aremark rådhus
1798 Aremark

Att: Rådmann Jon Fredrik Olsen

Deres ref.:

Vår ref.:
06/84-3 MK/560

Dato:
3. april 2006

Verdifastsettelse av fallet i Strømsfoss

Østfold Energi har blitt kontaktet i forbindelse med Aremark kommunes eventuelle salg av tomt tilhørende kraftverket i Strømsfoss.

Østfold Energi er forespurt om vi kan foreta en verdivurdering av fallrettighetene knyttet til eiendommen.

Verdsettelse av fallrettigheter kan utføres etter tradisjonell erstatningsrett eller etter en mer normal markedsprisning av rettigheten.

Erstatningsrett

Tradisjonelt sett har grunneiere i større utbyggingsprosjekter mottatt erstatning for fallrettigheter etter gjennomført skjønn. Disse erstatningene har tatt utgangspunkt i de "naturhestekreftene" som fallverdien representerer.

Tidligere erstatningssaker har fastsatt en erstatning i området 250-350 kr/nat hk.

Haldenvassdragets Brukseierforening oppgir fallet i Strømsfoss til 262 nat hk. Benytter vil en erstatning på 350 kr/nat hk gir dette fallet en verdi på kr 91 700.-

Østfold Energi AS

Postadresse
Postboks 17, N-1701 Sarpsborg
Internett: www.ostfoldenergi.no
E-post: postmottak@ostfoldenergi.no

Besøksadresse
Giangsgata 19
Telefon: 69 11 25 00
Telefaks: 69 15 65 12

Bankgiro
8215 01 00956
FNR
NO 379 504 412 MVA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Olsen", written over a vertical line on the right side of the page.

Markedsprisning

For å produsere kraft er ham avhengig av å disponere en fallrettighet. Dette blir da en nødvendig innsatsfaktor i en utbygging. Det er normalt å anslå fallretten til 5-15 % av prosjektverdien, noe som da vil gi rett til tilsvarende andel av prosjektets inntekter.

Strømsfoss er i småkraftsammenheng et "dårlig fall" grunnet høy vannføring og lav fallhøyde, noe som gir en svært dyr utbygging pr kWh.

Den gjennomsnittlige produksjonen i Strømsfoss i perioden 1994-2004 har vært 1.52 GWh.

Kombinerer vi dette med en flat kraftpris på 30 øre/kWh vil kraftstasjonen ha en årlig inntekt på kr 456 000,- Velger vi at fallet får 5 % av fallverdien har fallet en årlig verdi på 22 800,-

En enkel neddiskontering til evig tid med 7 % rente gir en annuitetsfaktor på 14,3. Dette gir fallet en total engangsverdi på kr 326 040,-

Oppsummering

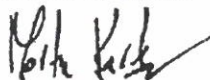
Undertegnede vurderer det dit hen at en vurdering etter erstatningsrett er et noe foreldet prinsipp å benytte i denne konkrete verdifastsettelsen.

Min konklusjon blir dermed at verdien av selve fallrettigheten i Strømsfoss er kr 300 000,-

Denne verdisettingen hensyntar på ingen måte hvilke muligheter man har til å utnytte denne fallretten i Strømsfoss. Området består i dag av en gammel kraftstasjon som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav og teknisk sett er foreldet, samt en nyere kraftstasjon som er havareert.

Kostnadene ved igjen å få moderne kraftproduksjon i Strømsfoss vil langt overstige de verdier som ligger i fallretten.

Med vennlig hilsen
Østfold Energi AS



Morten Karlsen
Sivilingeniør



Vern- og vedlikeholdsavtale TINGLYST

for Strømsfoss Mølle 17 APR. 2000
 (eiendommens navn) SØRENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 1718
 gnr. 71 bnr. 2 matr.nr. i Aremark kommune

Underskrivende eier har fått tilskudd av staten til:

Istandsettelse av møllebygningen med musealt utstyr
og kraftanlegg.

(kort beskrivelse av bygningen(e) og hva arbeidet gjelder)

Heftelsen gjelder

Møllebygningen med musealt møllemaskineri og spesielt

turbin/agregater mm. i kjørbar stand.

(presis beskrivelse av bygningen(e) som omfattes av avtalen)

Forandringer som går lenger enn rent vedlikehold skal legges frem for og godkjennes av rette myndighet, som er fylkeskommunens kulturetat.

Ingen må sette i gang hel eller delvis riving eller flytting av bygningen(e) eller større forandring av bygningsmiljøet uten at kulturetaten har gitt tillatelse.

Etter avtale kan kulturetaten besiktige, måle opp, fotografere og på annen måte dokumentere bygningen(e).

Eieren plikter å holde bygningen(e) forsikret slik at den/de kan settes i stand etter skade ved brann eller annen ulykke. I særlige tilfeller kan kulturetaten fravike kravet om forsikring.

Forsikring fravikes Ja Nei
[] [X]

Denne verneavtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen og ikke heves uten samtykke fra kulturetaten.

AREMARK den 28/3-00

Aremark kommune

LORE OLSEN
 (eier) Ordfører

Vitne 1 S. Helteberg

Fødselsdato 200943

Vitne 2 Wigdis Famborg

Fødselsdato 280854



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	41/20	02.03.2020

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 - 2.gangs offentlig ettersyn

Vedlegg

- 1 Rådmannens gjennomgang av høringsuttalelser Aremark - rev 24 februar 2020 v 2.1.
- 2 REV_kommuneplanbestemmelser_20022020
- 3 KONSEKVENSTREDNING 19 februar 2020 komp
- 6 ROS-analyse kommuneplan 2017-2028 - Arealdelen
- 8 Oppdatert kommuneplankart - grøntbelter på Tolsby rev B - 19 febr 2020
- 9 KOMMUNEPLAN 0118Aremark- uten hensynssooner ras og flom - 18 febr 2020
- 10 Temarapport FLOM RAS SKRED 19 februar 2020 komp
- 11 NVE trekker innsigelsen til kommuneplanens arealdel - Aremark kommune, Viken
- 12 01-Dals Eds kommun
- 13 02-Direktoratet for mineralforvaltning
- 14 03-Kystverket
- 15 04-Mer Villmark Nå!
- 16 05-Årjängs kommun
- 17 06-Alf Ulven
- 18 07-Hafslund
- 19 08-Norges vassdrags - og energidirektorat
- 20 09-Fylkesmannen
- 21 10-Statens Vegvesen
- 22 11-Østfold Fylkeskommune
- 23 12-Nils Håkon Sandtorp
- 24 13-Aremark Venstre
- 25 14-Mattilsynet
- 25 15-Miljørettet Helsevern
- 25 16-Aarbu hyttefelt

Saksopplysninger

Rådmannen legger frem forslag til ny arealdel til kommuneplanen til 2.gangsbehandling. Kommuneplanens arealdel for Aremark ble våren 2019 sendt på offentlig ettersyn. Det kom inn 16 hørings svar, flere med innsigelser til planen. Formannskapet behandlet hørings svarene i sak 87/19 i august 2019 hvor mange beslutninger ble gjort. Administrasjonen har igjennom høsten og vinteren 2020 jobbet videre med hørings svarene, og blant annet hatt flere møter med innsigelsesmyndighetene, og fremmer med dette sak til formannskapet med tanke på å sende planen ut på 2.gangs offentlig ettersyn.

Kommuneplanens arealdel er et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i Aremark kommunen. Arealformål og hensynssoner er avmerket i kartet og de tilhørende bestemmelsene sier noe om bruken av arealene.

Kommuneplanens arealdel består av følgende dokumenter:

- Plankartet utgjør sammen med bestemmelsene den juridisk bindende delen av kommuneplanen.
- Bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken, mens retningslinjene er veiledende for saksbehandling.
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning (KU). Planbeskrivelsen skal redegjøre for planens formål, hovedinnhold og virkning. For områder med endret arealformål skal det utarbeides en konsekvensutredning som gir en vurdering av planens virkninger for miljø og samfunn.

Kommuneplanens arealdel skal være en grovmaske oversiktsplan som fastlegger hovedtrekkene i arealbruken. Det skal være en enkel plan uten flere detaljer enn det som er nødvendig for å sikre en overordnet styring av de vesentlige elementene i arealbruken.

Vurdering

Planforslaget var på offentlig ettersyn våren 2019. Det ble avholdt flere særmøter med berørte i løpet av høringen og i etterkant av denne. I løpet av høringsperioden har det kommet inn 16 merknader. Disse er oppsummert og kommentert i eget merknadshefte som er vedlagt denne saken.

Rådmannen har gjort en fornyet vurdering av planforslaget med bakgrunn i høringen. Hovedtrekkene i planforslaget anbefales videreført, men enkelte endringer i planbeskrivelsen, plankart og planbestemmelser/retningslinjer foreslås. Alle endringsforslagene er redegjort for i merknadsheftet. Men rådmannen vil i denne saken særskilt løfte fram innsigelsene som har kommet.

I alt 3 offentlige instanser har fremmet innsigelser til høringsforslaget. Innsigelsene omhandler flere ulike forhold:

- NVE mener det mangler overordnede vurderinger av flom, skred og energianlegg. Det påpekes at det må synliggjøres flom og skredgrenser i plankartet. Dette er imøtekommet og NVE har nå trukket sin innsigelse.
- Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet en rekke innsigelser og råd til planforslaget.
- Østfold fylkeskommune har som fylkesmannen også en rekke innsigelser og råd til planforslaget.
 - I etterkant av høringen har Fylkesmannen og fylkeskommunen funnet det formålstjenlig å la seg høre «med en stemme». Dette er bra. Det har vært avholdt møter i den hensikt å jobbe seg igjennom innsigelsene og det er nå håp om at de fleste innsigelsene trekkes ved 2.gangs offentlig ettersyn.
 - De to regionale myndighetene har blant annet fremmet følgende innsigelser da de mener at (sakset fra fylkesutvalgets vedtak):
 - Kommuneplanens arealdel i Aremark ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven. Det er manglende dokumentasjon av hensynet til nasjonale interesser langs Haldenvassdraget, mangelfull konsekvensutredning av enkeltområder, fraværende konsekvensutredning av planens samlede virkninger for miljø og samfunn, manglende Risiko- og sårbarhets-analyse, fraværende hensynssoner og ivaretagelse av regionale verdier.Innsigelsen over får innvirkning på følgende tema i planforslaget:
 - lokalisering av spredt utbygging i 100 metersbeltet.
 - bruk av byggesirkler i Fjella-området og i 100 metersbeltet, samt størrelser på fritidsboliger generelt. (*Rådmannen bemerker at dette er delvis imøtekommet ved bruk av en hensynssone og egne bestemmelser i Fjella-området. I forhold til byggesirker vises det til gjennomgangen i konsekvensutredningens kap. 4 og planbeskrivelsen.*)
 - generell tillatelse til 2 båtplasser til alle boliger/spredt boliger og bryggeplass til alle fritidsboliger og spredte fritidsboliger i

Haldenvassdraget og Stora Le. (Rådmannen bemerker at dette punktet ikke er imøtekommet.)

- planformål og bredder på byggegrenser langs Halden-vassdraget. (Rådmannen bemerker at å underlegge eksisterende hytter i 100m-beltet langs vassdraget (samt spredte eksisterende hytter i nåværende LNF-områder) et generelt byggeforbud ikke vil være i tråd med verken planstrategi, planprogram, vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen, eller arealplanens grunnleggende oppbygging. I stedet er det i arealdelen for Aremark tegnet inn konkrete byggegrenser langs begge vassdragene, i tråd med overordnet ROS-analyse, og Plan- og bygningslovens § 1-8. Videre er det langs vassdragene også lagt inn arealformål for naturområder (Kp3020) med totalt byggeforbud for strekninger med urørt natur, samt henynssoner for landskap (H-550, jf § 1.6) der dette er særlig viktig for ivaretagelsen av hensynet til Haldenkanalen. I tillegg er det nå også lagt inn retningslinjer for kulturhistorisk landskap (KULA) i § 2.9.3 som omhandler hele kanalen gjennom Aremark kommune. Fra før gjelder også RPR for verna vassdrag, og dette er konkretisert i kommuneplanens bestemmelser §§ 3.5.3, 3.5.4 og 3.5.5, med sonedeling i 3 klasser av vannflaten på plankartet (se nærmere beskrivelse i planbeskrivelsens del 3, bakerst under «Vannområder».)
 - omfang av nye byggeområder for fritidsboliger, vesentlig utvidelse av byggeområder for fritidsboliger i Fjella-området (felt HN11 og HN12a) og i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag (HN5,9, 10, TN 6, 7, 8 samt SF og SU). (Rådmannen bemerker at dette er delvis imøtekommet ved bruk av en hensynssone og egne bestemmelser i Fjella-området. I forhold til byggesirker vises det til gjennomgangen i konsekvensutredningens kap. 4 og planbeskrivelsen.)
 - manglende avklaring av regionale hensyn for lokalisering av vindkraftanlegg på 2-5 turbiner. Det må tas inn hensynssoner for regionalt verdifulle områder som fremkommer på fylkesplanens temakart. (Rådmannen bemerker at det framstår som uklart med hva som menes med «manglende avklaring av regionale hensyn for lokalisering av vindkraftanlegg på 2-5 turbiner.» Dette punktet er derfor ikke avklart.)
 - man ønsker ikke utleiehytter i rent landbruks-, natur- og friluftsområde. Kommuneplanen må forhold seg til veilederen «Garden som ressurs». (Rådmannen bemerker at bestemmelser om utleie-hytter er endret og konkretisert, og ligger i § 3.4.1 under LNF-områder, med tilhørende kriterie-sett (jf. også kap. 5.4 i konsekvensutredningen).)
 - bruk av byggesirker, hyttestørrelser og utvidelse av hyttefelt i Fjella-området. (Rådmannen bemerker at disse punktene er belyst over.)
- Rådmannen vil videre påpeke at det nå er utarbeidet ny ROS-analyse (Natur, Plan og Utvikling, 10.02.2020), en ny temarapport for flom, ras- og skredfare (19.02.2020), samt foretatt en oppdatering av overordnet konsekvensutredning (rev. 19.02.2020). Konsekvensutredningen av enkeltområdene i kommuneplanen (sist revidert 08.03.2018) er beholdt som før.

Noen av innsigelsene altså fortsatt ikke løst. Arealplanen fremmes derfor til politisk behandling med innsigelser og rådmannen anbefaler at planen sendes på 2.gangs offentlig ettersyn selv om disse innsigelsene ikke er løst. Rådmannen har heller ikke stor tro på at innsigelsene som til nå ikke er imøtekommet, vil bli løst. Det legges derfor opp til at områdene som har innsigelse også etter 2.gangs offentlig ettersyn, unntas rettsvirkning og at sluttbehandling av disse utsettes til innsigelsene er løst

gjennom mekling og eventuell endelig avgjørelse i departementet. De delene av kommuneplanen det ikke er innsigelse til, kan sluttbehandles og vedtas.

På bakgrunn av innsigelser og merknader er følgende dokumenter revidert og oppdatert:

- Planbeskrivelse – oppdatert i henhold til foreslåtte endringer (**Ettersendes**)
- Planbestemmelser - oppdatert i henhold til foreslåtte endringer
- Plankart – oppdatert i henhold til foreslåtte endringer
- Konsekvensutredning – oppdatert i henhold til foreslåtte endringer
- Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) – ny
- Diverse temakart

Ettersom planen ikke ble vedtatt i 2018, benevnes planforslaget etter 2.gangs offentlig ettersyn; *kommuneplanens arealdel 2020-2032*.

Rådmannens innstilling

1. Kommuneplanens arealdel, med tilhørende bestemmelser og beskrivelse, legges ut på gangs offentlig ettersyn.
2. Rådmannen gis mandat til å drøfte mulige løsninger på uavklarte innsigelser med innsigelsesmyndighetene, i tråd med de føringer som gis i denne saken.
3. Planforslaget benevnes kommuneplanens arealdel 2020-2032 etter 2.gangs offentlig ettersyn er gjennomført.



GJENNOMGANG AV HØRINGSUTTALELSER OFFENTLIG ETTERSYN Kommuneplanens arealdel AREMARK KOMMUNE

Sammendrag

Aremark kommunes planutvalg vedtok i møte 7. februar 2019 forslag til rullert arealdel utlagt til høring og offentlig ettersyn.

Innkomne høringsuttalelser gjennomgås her.

V 2.1. Rev. 24.02.2020, 28.06.2019, HALDEN ARKITEKTKONTOR AS
erlend@haldenarkitektkontor.no

1. Dals-Eds kommun, 2.mai 2019

Kommunestyret i Dals-Eds kommune har intet å bemerke til Aremark kommunes forslag til kommuneplanens arealdel. Takker for innsyn og mulighet for uttalelse, og ser frem mot videre kontakt og fordel av samarbeid kommunene imellom.

2. Direktoratet for mineralforvaltning, 9.mai 2019

Har forslag til suppleringer til planbeskrivelsen i forhold til mineralloven.

Merknader:

Det er lagt inn nytt avsnitt om mineralloven i planbeskrivelsen. Det er også lagt in ny bestemmelse (§ 2.1.3) vedrørende masseuttak.

3. Kystverket, 9.mai 2019

Ingen merknader.

4. Mer villmark nå v./ Bård E. Andersen, 13.mai 2019

Interessegruppen har noen synspunkt på planen:

- Ikke ønskelig med hyttefelt inne i Vestfjella (Holmetjern).
- Ønsker ikke hytter eller brygger ved Store Le. Viser til bestemmelser i svenske kommuner.
- Ønsker ikke hytter rundt Aspern.
- Ønsker ikke vannskutere i Haldenvassdraget.
- Ønsker ikke ny skytebane (Moane vest).
- Kommunen har nok stein-/ masseuttak, og trenger ikke flere.

Merknader:

Det ikke foreslått hyttefelt i Vestfjella (innspill nr.26 ble konsekvensutredet og avslått). Vannskutere omhandles ikke i arealdelen, og reguleres av annet lovverk/ forskrift. Det er utredet, men ikke foreslått ny skytebane. Dagens bane beholdes.

5. Årjängs kommun 2.mai 2019

Ingen merknader.

6. Alf Ulven, 15.mai 2019

Fremmer som eier av 70/42 innspill til konsekvensutredningen som er lagt til grunn for planforslaget, og mener datagrunnlaget er feil.

Merknader:

Ulven har hatt synspunkter og tidligere innspill i planprosessen om utarbeidet konsekvensutredning, også i forhold til eget innspill nr. 32, og disse har vært vurdert av administrasjonen.

Formannskapet som kommuneplanutvalg vedtok at hans innspill nr. 32 skulle legges inn i forslag til rullert arealdel som ble sendt på høring og offentlig ettersyn.

7. Hafslund Nett AS, 15.mai 2019

Viser til at de etter energiloven har områdekonsesjon i Aremark kommune. De har ingen anlegg etablert anleggskonsesjon i Aremark kommune.

Mener det er viktig at kommuneplanen ikke skal være til hinder for deres drift og vedlikehold og etablering av nettstasjoner (trafo). De skal ha 5m byggegrense. Spenningsnivå på ledningsanlegg må *ikke* påføres i planen. Parallele ledninger i samme trasé tegnes som én ledning.

Har utarbeidet forslag til planbestemmelser om elektromagnetiske felt og nye nettanlegg, og ber om at disse tas inn i Aremarks kommuneplan.

Merknader:

Spenningsnivå på ledningsanlegg er ikke påført i planen.

Hafslund Nett AS sitt forslag til planbestemmelser om elektromagnetiske felt og nye nettanlegg er tatt inn i Aremarks kommuneplan (§ 2.8d). Kommuneplanutvalget har vurdert forslag om 5m byggegrense i bestemmelsene, men ønsket ikke dette tatt inn som fast bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

8. NVE, 8.mai 2019

Mener det mangler overordnede vurderinger av flom, skred og energianlegg i kommuneplanen. Tilsvarende konsekvensutredninger for enkeltområder er mangelfulle med hensyn til flom og skred.

Viser til at det ikke er utarbeidet flomfarekart for Haldenvassdraget, og mener kommunen bør vedtatt generelle bestemmelser på kommuneplan-nivå for å avverge utbygging i flomutsatte områder. Alternativt kan det innarbeides hensynssoner på kartet, med bestemmelser i tråd med NVEs veiledere.

Som et minimum må flomfaren være identifisert for alle eksisterende og fremtidige utbyggingsområder.

NVE påpeker at det finnes en del områder med marine avsetninger i Aremark, og at det kan finnes marin leire under andre løsmasse-avsetninger under marin grense, samt at det i alle områder med marin leire kan finnes kvikkleire. Det er ikke gjennomført kvikkleirekartlegging i Aremark kommune, og NVE mener derfor at kommunen ved å identifisere områder med mulig marin leire (etter deres temakart) kan avsette aktsomhetsområder som hensynssoner med tilhørende bestemmelser om krav til vurdering av skredfaren.

Som et minimum må kartlegging av aktsomhetsområder for kvikkleireskred gjøres for alle eksisterende og fremtidige byggeområder, for å identifisere mulig skredfare. Dette bør gjennomføres av noen med skredfaglig kompetanse.

NVE ønsker inntegnet hensynssoner langs regionale kraftlinjer – med tilhørende bestemmelser, og fremmer innsigelse inntil det er gjort.

Merknader:

Det er nå inntegnet hensynssoner langs den regionale kraftlinjen på plankartet – med tilhørende bestemmelser (§ 1.4), slik NVE ønsker. Videre er det i samråd med NVE, og med bistand fra Fredrikstad kommunes geomatikkavdeling, utarbeidet tematiske aktsomhetskart for både flomfare og ras- og skredfare. Etter at disse ble lagt inn som hensynssoner på kommuneplankartet, har NVE trukket sin innsigelse.

9. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 16.mai 2019

Fylkesmannen orienterer i følgebrev om ordningen med statlige innsigelser, og skal foreta en samlet vurdering av og ta stilling til innsigelsen fra seg selv, samt NVE, og om de skal fremmes.

Fylkesmannen har myndighet til å avskjære innsigelser på visse betingelser, men har ikke funnet grunn til å gjøre det i forhold til seg selv og NVE. Fylkesmannen forutsetter at kommunen følger opp innsigelsene i forhold til ham og NVE, og opplyser at dersom man kommer til enighet, kan han og NVE trekke innsigelsene. Dersom kommunen ikke blir enig med NVE og Fylkesmannen, skal saken oversendes Fylkesmannen (PBL § 5-6).

Fylkesmannen fremmer innsigelse til forslag om arealdel i Aremark, begrunnet med at det på flere områder er mangelfullt, i og med at det er vesentlige mangler i konsekvensutredningen, og at det ikke er utarbeidet ROS-analyse.

Videre mener Fylkesmannen at noen av bestemmelsene er i strid med Plan- og bygningsloven, og at foreslått utbyggingsomfang vil komme i strid med fylkesplanen, samt Plan- og bygningslovens § 1-8 (100m beltet langs vassdrag), jordvern hensyn og hensyn til truet naturmangfold.

Dette medfører at Fylkesmannen fremmer innsigelse til både generelle bestemmelser og plangrep, samt enkeltområder, og Fylkesmannen anmoder om dialog med kommunen før nytt planforslag sendes på høring.

Fylkesmannen har også synspunkter og konkrete meninger om sone-inndelingen av vassdraget.

Fylkesmannen mener at eksisterende hytter i 100m-beltet langs vassdraget må underlegges et generelt byggeforbud.

Fylkesmannen mener spredte hytter og de som ligger langs 100m-beltet langs vassdraget må underlegges andre og strengere rammer enn ellers.

Fylkesmannen mener det bør settes grenser for størrelse på terrasser ved hytter, og at det skal være et krav at de henger fast i hytta (ikke frittliggende). Det bør også forbyes inngjerding av hytte-eiendommer.

Hyttene i Lundsneset natur-reservat må fjernes (fra plankartet).

Savner maks-antall for hus og hytter i LNF-spredd-områdene.

Fylkesmannen fremmer også innsigelse mot utleiehytter, og ber om at bestemmelsen fjernes.

Når det gjelder konkrete foreslåtte byggeområder, mener Fylkesmannen å kunne akseptere det lille boligfeltet på Kalvehagen BN3 (30 mål) – under forutsetning av at det tegnes inn byggegrense mot Lilledalstjern, og at det ikke legges adkomstvei på dyrka mark.

Fylkesmannen kan også akseptere turistformål på Kalveneset (TN1).

Fylkesmannen fremmer innsigelse mot:

- hyttefelt HN4 på Bjørkebekk
- utvidelse av hyttefelt HN11 Aarbu ved Holvannet (må begrense)
- utvidelse av hyttefelt HN5 på Torskastet (til den delen som ligger i 100m-beltet mot Store Le)
- hytteområde HN9 på Tolsby
- utvidelse av hytteområde HN10 på Lexerød
- turistnærings-område TN6 på Tolsby
- turistnærings-område TN7 på Tolsby

Under forutsetning av at dyrka mark ikke berøres, kan Fylkesmannen akseptere utvidelse av hyttefelt Skodsbergåsen (HN12).

Fylkesmannen har ingen innvendinger mot turistnærings-område TN8 på Tolsby.

I forhold til Fange Fjelltak, savner Fylkesmannen alternativs-vurderinger, og forutsetter at det ikke bygges nye boliger i nærheten, og at hensynet til vassdrag og støy ivaretas.

Juridisk avdeling hos Fylkesmannen har også en vurdering av bestemmelser og retningslinjer.

Merknader:

Fylkesmannen uttaler at det mangler en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen, samt en utredning av de generelle plangrepene som er lagt til grunn – da særlig i forhold til «byggesirklene» og LNF-spredd bebyggelse, men også for brygger, husbåter og utleiehytter.

Det er nå utarbeidet en ny ROS-analyse for Aremark kommune (Natur, Plan og Utvikling, 10.02.2020), en ny temarapport for flom, ras- og skredfare (19.02.2020), samt foretatt en oppdatering av overordnet konsekvensutredning (rev. 19.02.2020). Konsekvensutredningen av enkeltområdene i kommuneplanen (sist revidert 08.03.2018) er beholdt som før.

Den helhetlige ROS-analysen for Aremark kommune (vedtatt 21.06.2018) har ikke blitt ansett som aktuell for kommuneplanarbeidet av regionale myndigheter, og følger derfor ikke kommuneplanen.

Vurderinger av de samlede virkninger anses med dette å være ivaretatt.

Det vises til konsekvensutredning av 03.10.2019, sist revidert 19.02.2020 for med dyptgående vurderinger og gjennomgang med samlet vurdering av områdene.

Å underlegge eksisterende hytter i 100m-beltet langs vassdraget (samt spredte eksisterende hytter i nåværende LNF-områder) et generelt byggeforbud vil ikke være i tråd med verken planstrategi, planprogram, vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen, eller arealplanens grunnleggende oppbygging.

Isteden er det i arealdelen for Aremark tegnet inn konkrete byggegrenser langs begge vassdragene, i tråd med overordnet ROS-analyse, og Plan- og bygningslovens § 1-8.

Videre er det langs vassdragene også lagt inn arealformål for naturområder (Kp3020) med totalt byggeforbud for strekninger med urørt natur, samt hensynssoner for landskap (H-550, jf § 1.6) der dette er særlig viktig for ivaretagelsen av hensynet til Haldenkanalen.

I tillegg er det nå også lagt inn retningslinjer for kulturhistorisk landskap (KULA) i § 2.9.3 som omhandler hele kanalen gjennom Aremark kommune. Fra før gjelder også RPR for verna vassdrag, og dette er konkretisert i kommuneplanens bestemmelser §§ 3.5.3, 3.5.4 og 3.5.5, med sonedeling i 3 klasser av vannflaten på plankartet (se nærmere beskrivelse i planbeskrivelsens del 3, bakerst under «Vannområder».)

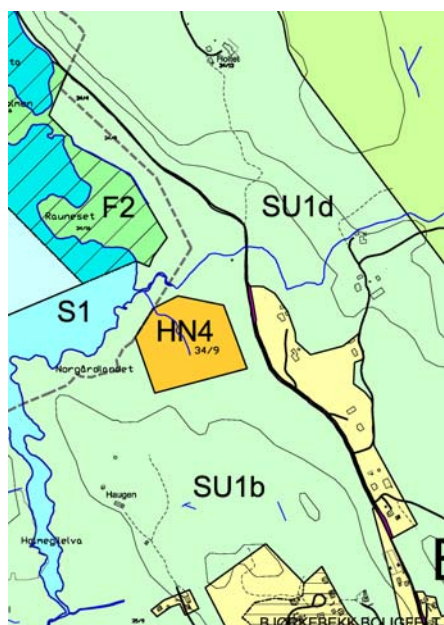
Med hensyn til bryggeplasser for eiendommer som har strandlinje til sjø og vassdrag, har kommuneplanutvalget valgt å beholde dette (utfyllende bestemmelser § 3.5.6 – jf også kap. 5.3 i konsekvensutredningen).

Tema «Husbåter» er som følge av innsigelsen fjernet fra kommuneplanens arealdel, jf også kap 5.2 i konsekvensutredningen.

Bestemmelser om utleie-hytter er endret og konkretisert, og ligger i § 3.4.1 under LNF-områder, med tilhørende kriterie-sett (jf. også kap. 5.4 i konsekvensutredningen).

Det har vært avholdt dialogmøter slik Fylkesmannen har anmodet om, der både fylkeskommunen og fylkesmannen har deltatt.

Det legges også til grunn at juridisk avdeling nå vil vurdere om revisjonene er i tråd med deres anbefalinger fra det forrige offentlig ettersyn.

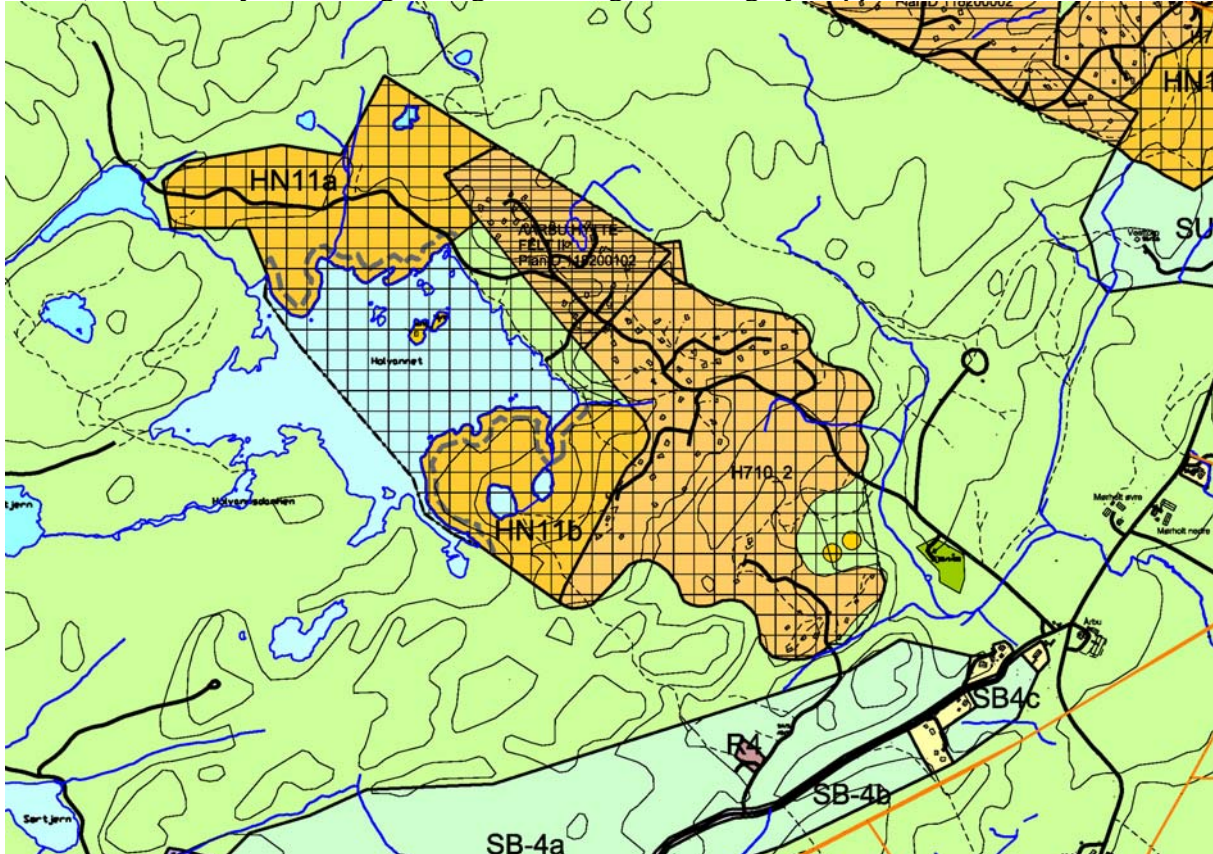


Hyttefelt HN4 på Bjørkebekk er beholdt på tross av fylkesmannens innsigelse. Kommuneplanutvalget gjennomgikk innkomne høringsuttalelser i møte 14.august 2019, med endelig vurderinger og vedtak i påfølgende møte 29.august 2019 (sak 87/19).

Begrunnelsen for å beholde HN4 var at dette til en viss grad kunne bidra til å beholde Bjørkebekk som et lite lokalsenter, uten at dette vil gå på bekostning av hensynet til vassdraget eller dyrket mark.

Kommuneplanutvalget viste i den sammenheng til at de har innskrenket opprinnelig foreslått område i forhold til dyrket mark og 2 registrerte fornminner, samt også tegnet inn 50-80m byggegrense mot Asperen.

Hyttefelt HN11 Aarbu ved Holvannet er redusert. Kommuneplanutvalget vedtok etter høringen en reduksjon av HN11 i forhold til Holvevannet, slik at området mellom vannet og det regulerte området nå er fjernet som nytt byggeområde. Resultatet blir dermed to nye områder, henholdsvis HN11a på 230 dekar og HN11b på 157 dekar. (En reduksjon på 59 dekar.) Krav om ny samlet regulering for både gammelt og nytt opprettholdes.

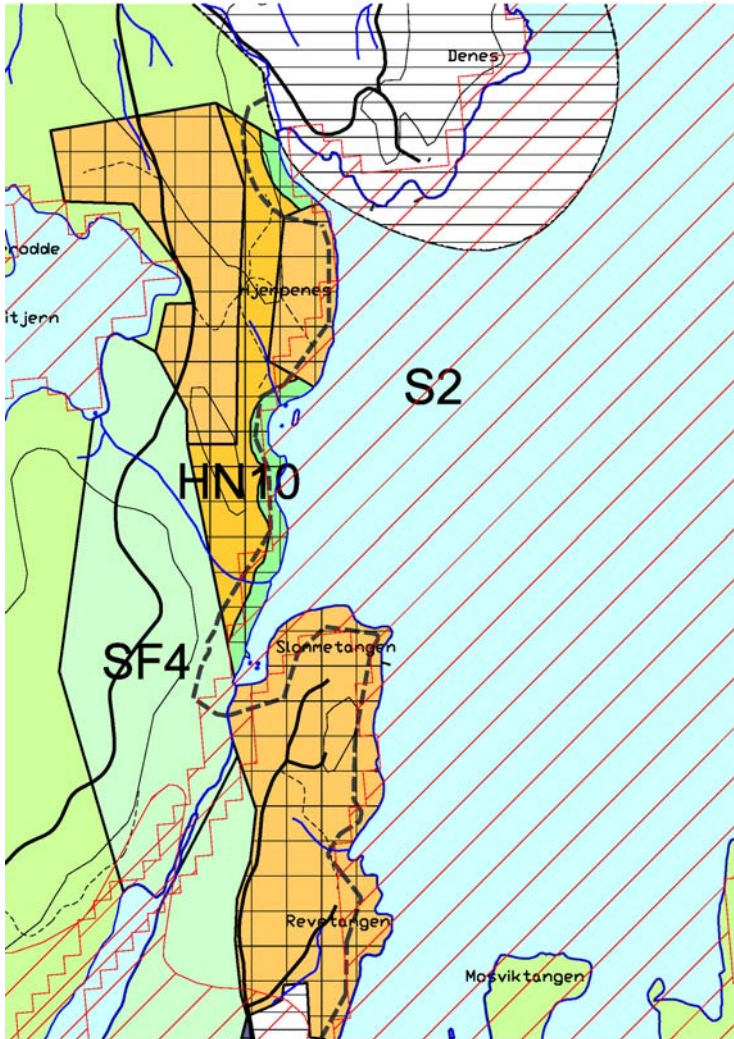


Ved kommuneplanutvalgets behandling 29.august 2019 ble det besluttet følgende for Tolsby-området i forhold ny hyttebygging:

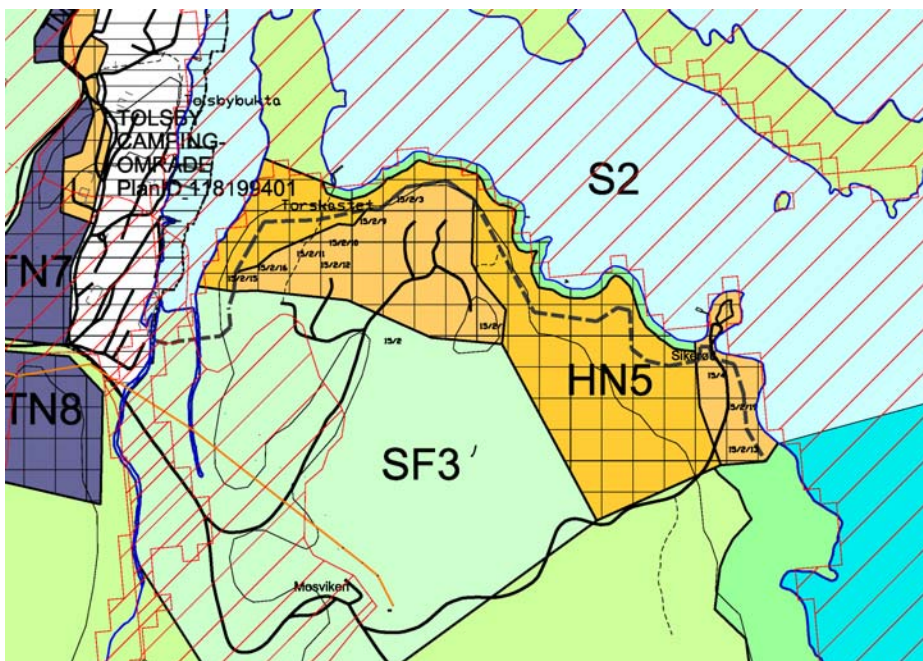
- Tidligere område HN9 endres fra fritidsboligformål til fritids- og turistformål (TN9).
- TN6 reduseres i henhold til forslag fra grunneier.
- TN7 og HN10 opprettholdes.
- HN5 Torskastet reduseres – området syd for Sikerødveien fjernes.

Som følge av endringer og reduksjoner av de foreslåtte byggeområdene på Tolsby, er det ikke lenger aktuelt å kreve en stor felles områderegulering, men det stilles isteden krav til samlet regulering for henholdsvis Tolsby turistsenter, Torskastet hytteområde, og Lexerød-feltet, tilsvarende som for Aarbu- og Skodsberg-feltene.

Som følge av overordnet ROS-analysen er det i tillegg også lagt inn grøntbelter for HN5 og HN10 langs vassdraget.



HN10 Lexerød i revidert kommuneplankart.



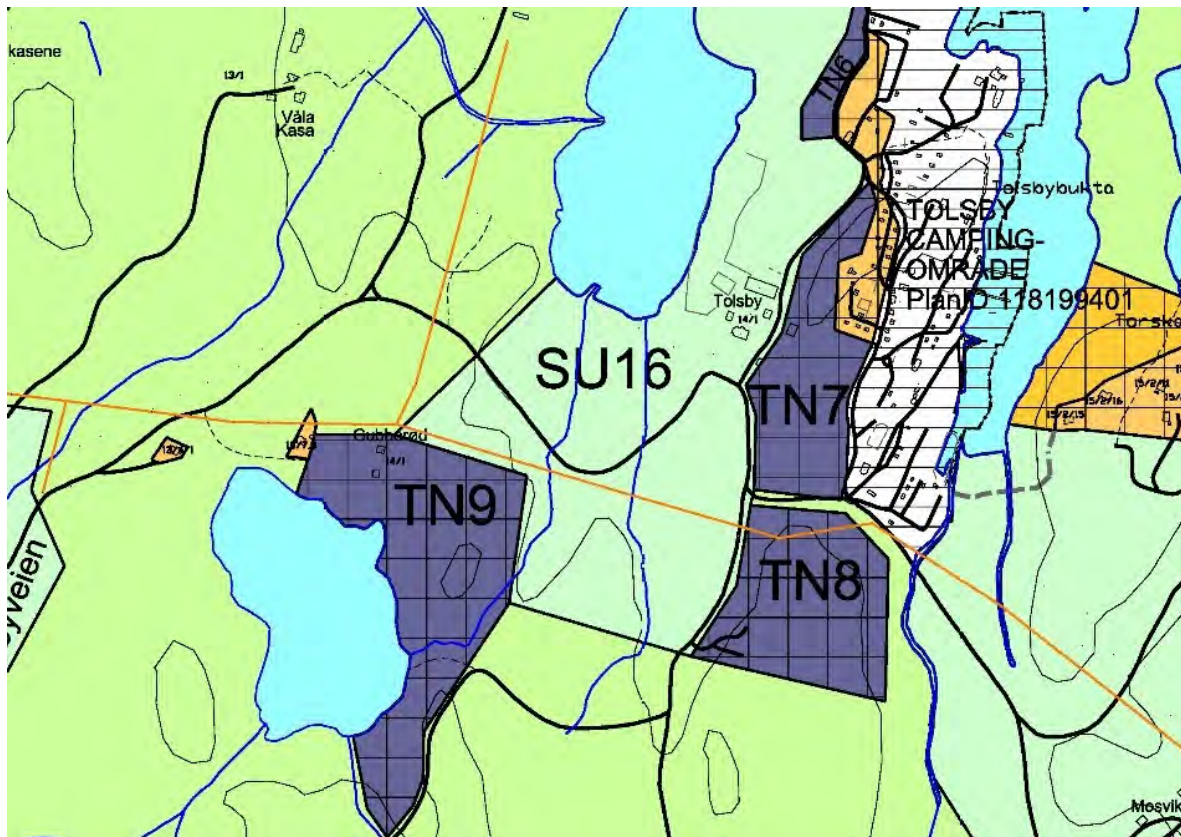
HN5 Torskastet i revidert kommuneplankart.

Ved kommuneplanutvalgets behandling 29.august ble det besluttet følgende for Tolsby-området i forhold til utvidelse av fritids- og turistområdet på Tolsby:

- Tidligere område HN9 endres fra fritidsboligformål til fritids- og turistformål (TN9)
- TN7 opprettholdes.
- Område TN6 reduseres betydelig mot vest (vannet) og dyrket mark tas ut.

TN6 er nå kun 6,6 dekar, men nå tilkommer TN 9 (tidligere HN9 – 64,5 dekar).

Ingen av de nye områdene (TN6, TN7, TN8, TN9) ligger i 100m-beltet mot Store Le.



10. Statens vegvesen, Region Øst, 16.mai 2019

Mener arealdelen fremstår som et ambisiøst dokument, som tar utgangspunkt i kommunens fortrinn og utfordringer. Mener generelt kommunen åpner for langt mer utbygging enn det prognoser og behov skulle tilsi. Mener Aremark kommune mister styringsmuligheter når omfanget overskrider behovet i stor grad.

Vegkontoret mener at dersom utbyggingsområder medfører behov for bedret infrastruktur, bør dette legges inn som rekkefølgebestemmelse, slik at utbygger kan dekke hele eller deler av kostnaden. Oppfatter at konsekvensutredningen ikke tar for seg trafikksikkerhet, vegens tåleevne og avkjørselsspørsmål. For forslag som berører fylkesveier, forutsetter vegkontoret at det stilles krav til utredning av slike forhold før området godkjennes for utbygging.

Vegkontoret savner en vurdering av de samlede virkningene av arealdelen.

Vegkontoret har også konkrete innspill til ordlyd i planens bestemmer.

Vegkontoret fremmer innsigelse til foreslått byggeavstand (25m) langs fylkesveier, og mener veglovens generelle 50m må gjelde for fv-21, 106 og 124. Vegkontoret fremmer også innsigelse til 8m byggegrenseavstand i sentrum.

Vegkontoret opplyser at innsigelsen forsvinner, dersom kommunen fjerner hele bestemmelsen om byggegrenser, og at de da kommer til å fatte vedtak i dispensasjonssaker for tiltak som ikke er omfattet av reguleringsplan (veglovens §§ 29 og 30).

Vegkontoret fremmer også innsigelse til setningen «Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere veikant enn 4m.» i § 2.11.1, da det ikke er presisert at dette ikke gjelder for fylkesveiene. Mener forslaget inneholder mange positive elementer, men at svakhetene de har påpekt bør rettes opp, og at de faglige råd hensyntas.

Merknader:

Det er gjort en tilføyelse i bestemmelsenes § 2.2.2 om at trafikksikkerhet, vegens tåle-evne og avkjørselsspørsmål skal vurderes i regulerings-sammenheng for forslag som berører fylkesveier. Tidligere bestemmelse om byggegrenser langs fylkesveier er fjernet. Isteden heter det nå i § 2.8 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.

Grunnlaget for de varslede innsigelsene er dermed ikke lenger til stede.

11. Fylkesutvalget vedtak, i møte 6. juni 2019

1. Fylkesutvalget gir innsigelse til kommuneplanens arealdel i Aremark, begrunnet med at den ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven, manglende dokumentasjon av hensynet til nasjonale interesser langs Haldenvassdraget, mangelfull konsekvensutredning av enkeltområder, fraværende konsekvensutredning av planens samlede virkninger for miljø og samfunn, manglende Risiko- og sårbarhets-analyse, fraværende hensynssoner og ivaretagelse av regionale verdier. Innsigelsen får innvirkning på følgende tema i planforslaget:

- a. lokalisering av spredt utbygging i 100 metersbeltet
- b. bruk av byggesirkler i Fjella-området og i 100 metersbeltet, samt størrelser på fritidsboliger generelt
- c. generell tillatelse til 2 båtplasser til alle boliger/spredt boliger og bryggeplass til alle fritidsboliger og spredte fritidsboliger i Haldenvassdraget og Stora Le.
- d. planformål og bredder på byggegrenser langs Halden-vassdraget
- e. Omfang av nye byggeområder for fritidsboliger, vesentlig utvidelse av byggeområder for fritidsboliger i Fjella-området (felt HN11 og HN12a) og i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag (HN5,9, 10, TN 6, 7, 8 samt SF og SU).

2. Manglende avklaring av regionale hensyn for lokalisering av vindkraftanlegg på 2-5 turbiner. Aremark kommune må ta inn hensynssoner for regionalt verdifulle områder som fremkommer på fylkesplanens temakart.

3. Fylkesutvalget nedlegger innsigelse til utleiehytter i rent landbruks-, natur- og friluftsområde. Kommuneplanen må forhold seg til veilederen «Garden som ressurs».

FYLKERÅDMANNENS VURDERING

Haldenvassdraget og Fjella

Fylkesrådmannen mener endringene i kommuneplanen som nå foreslås, er svært uheldige for de nasjonale og regionale interessene, og at helheten i planforslaget ikke representerer en forvaltning av vassdragsområdene eller Fjella-området som kan aksepteres. Mener planforslaget for noen temaer går så langt at fylkesrådmannen også er usikker på om planen tilsidesetter lovverket.

Fylkesrådmannen savner hensynssoner for ulike tema i henhold til temakartene i fylkesplanen, som viser de regionale interessene og verdiene. Fylkesrådmannen foreslår innsigelse dersom kommunen ikke legger hensynssone bevaring landskap (H550) på kommuneplankartet for Haldenvassdraget.

Rådmannen forslår også innsigelser til bruk av byggesirkler, hyttestørrelser og utvidelse av hyttefelt i Fjella-området.

Merknader:

Det vises til kommentarene under pkt. 9. Fylkesmannen i Oslo og Viken, da innsigelsene i stor grad handler om de samme tema, og det at det i ettertid også har vært avholdt felles planmøter med fylkeskommunen og fylkesmannen.

Når det gjelder byggesirkler, hyttestørrelser og spredt utbygging, vises det til gjennomgangen i konsekvensutredningens kap. 4 og planbeskrivelsen.

Vedrørende det eksisterende hytteområdet i Vestfjella, er dette nå lagt inn som hensynssone H-550_4, med egne bestemmelser i § 1.6, som sikrer området mot videre utbygging og utvidelse. Dette utgjør nå de strengeste bestemmelsene for hyttene i Aremark kommune.

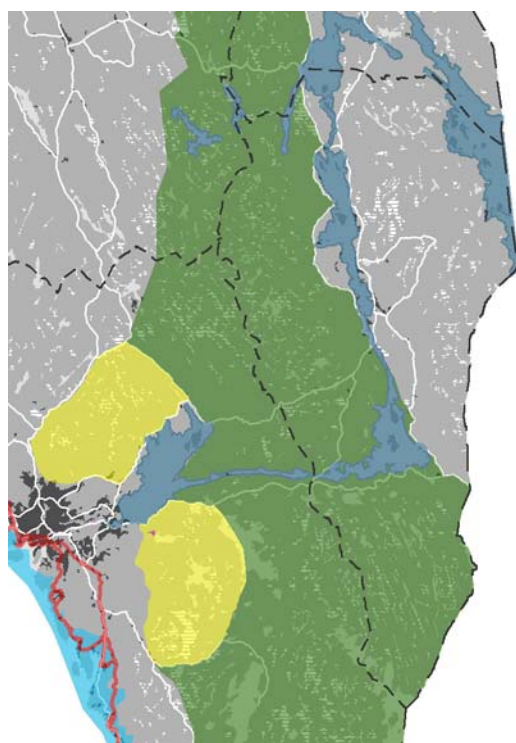
Det er videre nå utarbeidet ny ROS-analyse (Natur, Plan og Utvikling, 10.02.2020), en ny temarapport for flom, ras- og skredfare (19.02.2020), samt foretatt en oppdatering av overordnet konsekvensutredning (rev. 19.02.2020). Konsekvensutredningen av enkeltområdene i kommuneplanen (sist revidert 08.03.2018) er beholdt som før.

Den helhetlige ROS-analysen for Aremark kommune (vedtatt 21.06.2018) har ikke blitt ansett som aktuell for kommuneplanarbeidet av fylkesutvalget, og følger derfor ikke lenger kommuneplanen.

Vurderinger av de samlede virkninger anses med dette å være ivaretatt.

Det vises til konsekvensutredning av 03.10.2019, sist revidert 19.02.2020 for med dyptgående vurderinger og gjennomgang med samlet vurdering av områdene.

Vedrørende fylkesplanens temakart med regionale hensynssoner, og krav/ ønske fra fylkesutvalget om at disse skulle legges inn på kommuneplankartet for Aremark, henvises det til at disse er ivaretatt gjennom gjeldende fylkesplan, og at det slik sett ikke er nødvendig å legge disse inn én gang til på arealdelskartet i Aremark. Vurderingen følger her:



Konkret i forhold til fylkesplanens temakart (fra 2017) for **naturvernområder**, så er Tjøstøl, Lundsneset og Vestfjella (justert 16.februar 2019) allerede lagt inn med hensynssone H-560 på kommuneplankartet. I tillegg er også Nesøya lagt inn, slik at hensynssonene nå er oppdatert i henhold til dagnes vern. Videre er disse områdene gitt en omfattende omtale med ferdselsbestemmelser i planbeskrivelsen. Dette tema er ikke mangelfullt ivaretatt i Aremark.

Når det gjelder temakart for **friluftsområder**, så er over halve kommunen (hele Vestsiden og hele Sydområdet) vist med grønt som «Skog». I praksis har det lite for seg å legge en skravur på størstedelen av arealdelskartet til kommunen. I så fall måtte det også ha vært diskutert nærmere hva slags bestemmelser kommunen skal pålegges av fylkesmyndighetene å legge på en slik hensynssone i sin kommuneplan. En så grovmasket angivelse av en hensynssone vil høyst sannsynlig få utilsiktede konsekvenser.

I forhold til fylkesplanens to temakart for verdifulle **kulturlandskap** og **landskapsområde som binder kulturmiljøer sammen**, er Bøensæter lagt inn som hensynssone H-570, med identisk områdeavgrensning som fylkeskommunens temakart.

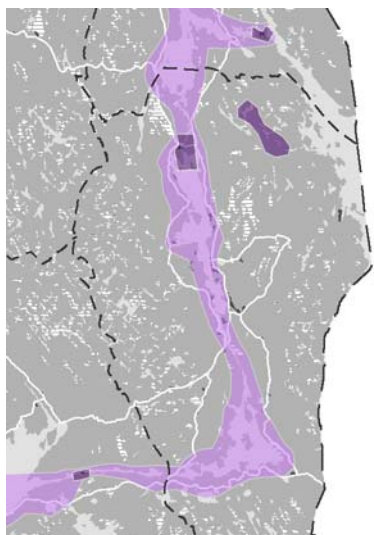
I tillegg til dette er det nå også lagt inn en hensynssone H-550_3 landskap *rundt* hensynssynssone 570 kulturmiljø som utgjør en ekstra buffersone for Bøensæter, der landskaphensyn skal tillegges særlig vekt, sett opp mot området historiske betydning og tidligere tiders drift.

Når det gjelder vassdraget mellom Strømsfoss og Øymarksjøen, er dette lagt inn med område S3 (strengeste kategori - Kp6600 Naturområde vann), og sidearealene med strengeste arealkategori Naturområde (Kp 3020), hvor det etter bestemmelsene er totalt byggeforbud. Strømsfoss og slusen der er allerede vernet gjennom reguleringsplan.

I tillegg er det nå også lagt inn hensynssone landskap H-550_2 a og b fra Strømsfoss opp til Øymarksjøen, der det skal tas særlige hensyn til landskapsbildet langs og sett fra vassdraget.

I syd er det også lagt inn en tilsvarende hensynssone H-550_1 rundt Stenselva.

I disse sonene skal hensynet til landskap og natur prioriteres. Det skal ikke foretas



terrenginngrep eller andre tiltak som forringer landskapet.

Videre er det i arealdelen for Aremark tegnet inn konkrete byggegrenser langs begge vassdragene, i tråd med overordnet ROS-analyse, og Plan- og bygningslovens § 1-8.

Langs vassdragene også lagt inn arealformål for naturområder (Kp3020) med totalt byggeforbud for strekninger med urørt natur.

I tillegg er det nå også lagt inn retningslinjer for kulturhistorisk landskap (KULA) i § 2.9.3 som omhandler hele kanalen gjennom Aremark kommune. Fra før gjelder også RPR for verna vassdrag, og dette er konkretisert i kommuneplanens bestemmelser §§ 3.5.3, 3.5.4 og 3.5.5, med sonedeling i 3 klasser av vannflaten på plankartet. Dette tema er dermed sikret i arealdelen til Aremark, samt gjennom vedtatt og gjeldende reguleringsplan.

Dersom man legger fylkeskommunens alle temakart oppå hverandre, blir det kun stående igjen områder øst for vassdraget som ikke skal underlegges vern gjennom hensynssoner. Dette er ikke attraktive og aktuelle områder for utbygging, og noe slikt ville heller ikke ha vært i tråd med grunnleggende ATP-prinsipper.

Det er uklart hva fylkesutvalget mener med manglende avklaring av regionale hensyn for lokalisering av vindkraftanlegg på 2-5 turbiner.

12. Nils Sandtorp, 16.mai 2019

Har bemerkninger til konsekvensutredningen av hans innspill om Fange Fjelltak, og mener det er gjort direkte feil i den. Legger ved forslag til reguleringsbestemmelser som er utarbeidet. Kjenner ikke til sonen for vernet vassdrag, og mener det verken blir hull i landskapet eller støv fra bruddet (egne erfaringer). Viser til at det ikke er boliger, men to hytter som ligger på fjelltopper som ikke skal berøres. Ber også om at det tas hensyn til marked og transportavstander.

Merknader:

Det ser ut til at de fylkeskommunale myndigheter – under visse forutsetninger – vil gå med på at nytt massetak kan etableres her. Etter at arealdelen er vedtatt, kan Sandtorp i så fall gå videre med reguleringsarbeidene.

13. Aremark Venstre, 10.mai 2019

Er imot mer utbygging av området rundt Stora Lee, også i et langsiktig perspektiv. Viser også til at Årjängs kommun har innført 200m strandskydd, noen steder 300m.

Mener det ikke finnes noen reell etterspørsel etter den mengden det samlet tilrettelegges for i planen. Derfor må det prioriteres, og Stora Lee må skjermes mot mer hytter og brygger.

For utvidelse av hyttefelt Aarbu ved Holvannet (HN11) bes det om hensyn til små og store tjern (f.eks. Nordre Dyvel og Mellomdyvel) og at det ikke bygges nær disse. Vann og småtjern er betydningsfulle for liv, insekter, småkryp og biologisk mangfold.

Vedrørende nytt hyttefelt Bjørkebekk (HN4) ønsker Venstre ikke nye hytter ved Aspern.

Aremark Venstre støtter at det ikke legges inn nytt hyttefelt i Vestfjella (HN14).

Venstre er imot flytting av skytebanen.

Venstre mener fartsbegrensning i vassdraget ikke kan være over 5 knop, og at det ikke bør tillates vannscootere.

Merknader:

Aremark Venstre har omtalt en del forhold/ forslag som har kommet som innspill (og blitt konsekvensutredet), men som ikke er lagt inn i arealdelen.

Det er ikke lagt inn nytt hyttefelt (HN14) i Vestfjella. Dette forslaget ble forkastet.

Skytebanen er ikke flyttet. Det er ikke lagt inn bestemmelser om verken hastighet (5 knop) eller vannscootere i arealdelen.

Ellers er Venstre på linje med Fylkesmannens miljøvernavdeling i forhold til antall hytter, planene på Tolsby, Bjørkebekk/ Aspern og utvidelse av Aarbu-feltet.

14. Mattilsynet, 14.mai 2019

Viser til nye krav i drikkevannsforskriften. I §26 første ledd presiseres at kommunen har plikt til å vurdere restriksjoner for å beskytte drikkevannskilder, også i forbindelse med planarbeid etter Plan- og bygningsloven. Mattilsynet er innstilt på å samarbeide med kommunen om dette. Viser også til Nasjonale mål for vann og helse, vedtatt av regjeringen i 2014.

Savner omtale av hovedplan for vann og avløp i planbeskrivelsen, og lurer på status.

Mattilsynet er fornøyd med at det er lagt hensynssone for drikkevannskilde for hele nedbørsfeltet til Store Blanktjern, samt de bestemmelser og restriksjoner som er gitt der.

Mattilsynet viser til at også Store Le er et vannområde med drikkevannsinteresser, både i områdene rundt Otteid, Søndre Aremark Camping og til Rørvik camping i Marker, og trolig også områder i Sverige. Merker seg at det ikke er satt av hensynssone for nedslagsfelt for drikkevann (H-110) langs Store Le, men mener selve vannet er markert som

drikkevannskilde. Mener det også bør legges slik hensynssone mot Store Le, så langt dette er mulig og hensiktsmessig. Ber kommunen legge til grunn kjent informasjon for aktuelle vannverk, og der slik informasjon mangler, må det vurderes tiltak for å innhente slik informasjon (viser til krav i drikkevannsforskriftens § 26, 3.ledd.).

Har forslag til at det i planbestemmelsene fastslås at *drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen*. Mattilsynet gir eksempler på hva restriksjoner det kan være.

I forhold til spredt boligbygging (og eventuell omgjøring av hytter til boliger) peker Mattilsynet på at dette kan gi utfordringer for kommunen i forhold til vannforsyning. Det pekes også på at for nye boliger som planlegges innenfor forsyningssone til et etablert vannverk, må det sikres dette har kapasitet.

Mattilsynet foreslår at dette omtales i planbeskrivelsen under vann og avløp.

Mattilsynet ber om at det ikke åpnes for at hver eier får mulighet til å borre på egen tomt, og viser til at brønner som ligger nær hverandre sannsynligvis trekker fra samme reservoar. Ved å redusere antall brønner vil en i tillegg oppnå mindre fare for forurensning ned i grunnen.

Det bør isteden opprettes felles systemer for både vann og avløp, og det anbefales en bindende og detaljert VA-plan for hyttefeltene.

I forhold til plantehelse (uønsket spredning av planteskadegjørere og floghavre), ønsker Mattilsynet også en bestemmelse om dette, i forbindelse med oppstart av regulerings- og anleggsarbeider som inkluderer landbruksarealer.

Merknader:

Det er lagt inn henvisninger til Nasjonale mål for vann og helse, vedtatt av regjeringen i 2014, samt drikkevannsforskriften fra 01.01.2017 i planbeskrivelsen på side 4, slik Mattilsynet foreslår. Innspillet om å tegne inn en hensynssone for nedslagsfelt for drikkevann (H-110) langs Store Le synes ikke hensiktsmessig å følge opp.

Det er lagt inn omtale av hovedplan for vann og avløp, samt status, i planbeskrivelsen (s. 17). Ved siden av dette er kapasitet ved etablerte vannverk i forhold til planlagt nybygging kommentert. Det er også lagt inn omtale av privat drikkevannsforsyning for fritidsbebyggelse og fastboende.

Det er i § 1.1 i bestemmelsene lagt inn at drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Videre er det lagt inn at telting og leirslagning, jakt, bading, fiske, beite for husdyr, bruk av plantevernmidler, lagring av olje/ oljeprodukter, kjemikalier eller andre farlige stoffer ikke er tillatt i hensynssonen.

Det er lagt inn ny bestemmelse i § 2.2.4: *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.*

Videre er det også lagt inn ny bestemmelse (2.2.5):

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 ugrass skal vurderes og iverksettes. Det foreligger opplysningsplikt.

15. Kommuneoverlegen, miljørettet helsevern, 16.mai 2019

Har innspill til supplerende tekst i bestemmelsenes § 2.2 (nå 2.2.3) og 2.9 (nå 2.4d).

Merknader:

Dette er nå lagt inn.

16. Velforeningen Aarbu hyttefelt, 15.mai 2019

Mener det er klokt og fremtidsrettet å ha retningslinjer for å kunne gjøre om hytter til helårsboliger. Er glad for at gammel plan skal erstattes av ny felles reguleringsplan. Viser til at de helt siden begynnelsen av 80-tallet har lagt ned mye arbeid og ressurser i hytteområdet. Også investeringer i et vann- og avløpssystem, med nærmere 90% tilknytningsgrad.

Det vekker bekymring med 25m byggegrense rundt Holvevannet, og viser til at det er stier også utenfor et 25m-belte. Ønsker å delta i kommende reguleringsprosess, og ber om mer enn 25m byggegrense.

Merknader:

Det foreligger innsigelse fra Fylkesmannen vedrørende Holvevannet og byggegrense. Området er nå foreslått redusert, og byggegrensen øket, etter forhandlingsmøter med Fylkesmannen og fylkeskommunen.



Aremark kommune



BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2020 – 2032

Rev.20.02.2020

Utarbeidet og revidert av: [Halden Arkitektkontor AS](#) og [Aremark kommune](#)

Behandling

- 1.gangsbehandlet i kommuneplanutvalget: 14.03.2019
- Høring/ offentlig ettersyn: 27.03.2019 – 17.05.2019
- Fornyet behandling i kommuneplanutvalget: xx.xx.2020
- Fornyet høring/ offentlig ettersyn:
- 2.gangs behandling i planutvalget:
- Vedtak i kommunestyret:

PBL § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og r ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.

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.

Innhold

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	5
§ 1.1 Hensynssone drikkevann (H110)	5
§ 1.2 Hensynssoner ras- og skredfare (H310)	5
§ 1.3 Hensynssoner flomfare (H320).....	5
§ 1.4 Faresone høyspenningsanlegg/ kraftlinjer (H370)	5
§ 1.5 Hensynssoner friluftsliv (H530)	5
§ 1.6 Hensynssoner landskap (H550)	5
§ 1.7 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)	6
§ 1.8 Bevaring kulturmiljø (H570)	6
§ 1.9 Båndlagte områder i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan (H710).....	6
§ 1.10 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (H910)	6
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER.....	7
§ 2.0 Sentrums-avgrensning.....	7
§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan	7
2.1.1 Utbyggingsområder	7
2.1.2 Småskala vindkraftverk	7
2.1.3 Masseuttak	8
§ 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid.....	8
2.2.1 Estetikk og miljø	8
2.2.2 Fylkesveier	8
2.2.3 Støyende virksomhet.....	8
2.2.4 Vann og avløp	8
2.2.5 Planteskadegjørere.....	8
2.2.6 Miljøvennlig oppvarming.....	8
2.2.7 Andre forhold	8
§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan	9
§ 2.4 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder.....	9
midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg	9
§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk.....	10
2.5.1 Virkeområde	10
2.5.2 Søknadsplikt	10
2.5.3 Vedtak	10
2.5.4 Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder	10
§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler	10
§ 2.7 Rekkefølgekrav	11

2.7.1	Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur	11
2.7.2	Rekkefølgebestemmelser BN4	11
§ 2.8	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	11
§ 2.9	Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	12
2.9.1	Kulturminnevern og regulering	12
2.9.2	Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap	12
2.9.3	Retningslinjer for kulturhistorisk landskap (KULA).....	13
3.	Bestemmelser til arealformål	13
3.1	Boligbebyggelse (Kp1110)	13
3.1.1	Utforming	13
3.1.2	Leke- og uteoppholdsarealer	13
3.2	Fritidsbebyggelse (Kp1120)	14
§ 3.3	Grønnstruktur	14
3.3.1	Naturområder (Kp3020)	14
§ 3.4	LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder).....	15
3.4.1	LNF a-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) Kp5100.....	15
3.4.2	LNF b-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.....	16
	mv. Kp5200.....	16
3.4.3	LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210.....	16
3.4.5	LNF d-områder med adgang til spredt fritidsbebyggelse Kp5220.....	16
3.4.6	Fellesbestemmelser for nye bygninger LNF-områdene.	16
§ 3.5	Bruk og vern av vannflate	17
3.5.1	Småbåthavner (Kp6230):.....	17
3.5.2	Drikkevann (Kp6500):.....	17
3.5.3	Naturområder (Kp6600):.....	17
3.5.4	Friluftsområder (Kp6700):.....	17
3.5.5	Kombinert formål for friluft-/ naturområder (Kp6800):.....	17
3.5.6	Bryggeplasser langs sjø og vassdrag.....	17

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(PBL § 11-8)

§ 1.1 Hensynssone drikkevann (H110)

PBL § 11-8a)

Innenfor hensynssone for 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 ras- og skredfare (H310)

PBL § 11-8a)

I aktsomhetsområdene vist med rød diagonalskravur tillates i utgangspunktet ikke utbygging før ras- og skredfare er nærmere vurdert.

§ 1.3 Hensynssoner flomfare (H320)

PBL § 11-8a)

I aktsomhetsområdene vist med rød diagonalskravur tillates i utgangspunktet ikke utbygging før flomfare er nærmere vurdert.

§ 1.4 Faresone høyspenningsanlegg/ kraftlinjer (H370)

PBL § 11-8a)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssone H-370, og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeider skal på forhånd avklares med lednings-eier.

§ 1.5 Hensynssoner friluftsliv (H530)

PBL § 11-8c)

Område H530_1 (Tripperød) er sikret ved statlig erverv. Område H530_2 (Fossbyskjæra) er sikret ved privatrettslig

§ 1.6 Hensynssoner landskap (H550)

PBL § 11-8c)

I sone skal hensynet til landskap og natur prioriteres. Det skal ikke foretas terrenginngrep eller andre tiltak som forringer landskapet.

I hensynssonene H-550_1 Stenselva og H-550_2 a og b fra Strømsfoss opp til Øymarksjøen skal det tas særlige hensyn til landskapsbildet langs og sett fra vassdraget.

Hensynssone H-550_3 landskap rundt hensynssone 570 kulturmiljø er en buffersone for Bøensæter der landskaphensyn skal tillegges særlig vekt, sett opp mot områdets historiske betydning og tidligere tiders drift.

I sone H-550_4 i Vestfjella er eksisterende fritidsbebyggelse vist på kartet.

For eksisterende fritidsbebyggelse i hensynssone H-550_4 i Vestfjella gjelder følgende bestemmelser:

- Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at eksisterende bebyggelse er lovlig oppført eller registrert som eksisterende fritidsbebyggelse. Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- Ved søknad om tiltak må det fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal.

- Det tillates maksimalt 75 m² samlet BRA innenfor samme bruksenhet/tomt. Uthus/ anneks må alene ikke overstige 25 m² BRA. Det er kun tillatt med 1 hytte pr. tomt. Det tillates ikke bygninger med mønehøyde over 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terrengtilpasning skal vektlegges. I de tilfeller der eksisterende fritidsbebyggelse samlet overstiger 75 m² BRA innenfor samme bruksenhet/tomt, er det eksisterende areal som gjelder.
- For tiltak på eksisterende bebyggelse stilles det krav til estetisk gode løsninger, som ikke vil virke skjemmende eller dominerende i landskapet. 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.

§ 1.7 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)

PBL § 11-8c)

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

§ 1.8 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8c)

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

§ 1.9 Båndlagte områder i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan (H710)

PBL § 11-8c)

Videre utbygging i disse område kan ikke finne sted før det er utarbeidet en helhetlig detaljreguleringsplan for hvert av områdene. Det skal utarbeides ny reguleringsplan for hvert av områdene vist med dobbeltskravur (H710) inneholdende eksisterende og nytt byggeområde på følgende områder:

- HN5 Torskastet hyttefelt ved Store Le
- HN10 Hjerpenes hyttefelt/ Lexerød
- HN11a og b på Aarbu hyttefeltet
- HN12a og b Skodsbergåsen hyttefelt
- TN6-9 Tolsby camping- og turistsenter

Dette innebærer at eventuelle eksisterende eldre reguleringsplaner i hvert av disse områdene vil utgå og erstattes av ny regulering.

§ 1.10 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (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 bestemmelsene i kommuneplanen – med unntak av reguleringsplan for Fangebukta - gjelde foran de eldre reguleringsplanbestemmelsene. Der det ikke er motstrid mellom eldre reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, vil planene utfylle hverandre. Der eldre reguleringsplaner mangler bestemmelser, vil kommuneplanens utfyllende bestemmelser gjelde.

Plan navn	Plan-id	Vedtaksdato
Lillebyåsen	19770001	08.08.1977
Tolsby 14/1, Slommetangen hyttefelt		27.04.1989
Bjørkebekk boligfelt	19900001	31.01.1990
Lillebyåsen II (ikke gjennomført)	19920001	25.01.1992
Tolsby campingområde	19940001	28.04.1994
Kvisler skytepark	19960001	16.01.1996
Skodsbergåsen småbåthavn	20000001	22.06.2000
Utvidelse av Skodsbergåsen hyttefelt	20000002	22.06.2000
Fladebyåsen	20010001	21.06.2001
Aarbu hyttefelt II	20010002	21.06.2001
Kolløya-Denes hytteområde	20030001	06.03.2003
Skjulstad hytteområde	20030002	18.12.2003
Gang- og sykkelsti mot Aremark Kirke	20050002	16.05.2005
Fangebukta	20060001	28.06.2006
Buer hyttefelt	20070001	27.09.2007
Kirkeng/Sjøvik	20080001	14.02.2008
Moe hyttefelt	20080002	12.06.2008
Steinbrudd med pukkverk, Strømsfoss	20090001	12.02.2009
Sommerro industrifelt	20090002	11.06.2009
Aremark flerbrukshall	20100001	10.02.2010
Arebekken hytteområde	20110001	15.09.2011
Torgetmosen-Strømsmosen torvuttak	20110002	13.02.2014
Strømsfoss	20100002	12.02.2015
Fangekasa misjonssenter	20150002	06.06.2015

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

PBL § 11-9 til -11

§ 2.0 Sentrums-avgrensning

I sentrums-avgrensningen 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 bryggeplasser som beskrevet i § 2.14.6).

2.1.2 Småskala vindkraftverk

Ved etablering av småskala vindkraftverk innenfor rammen av § 2.5, 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 reguleringsarbeid

PBL § 11-9, nr. 3 og 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.

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 støysonkart. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at krav til maksimale støygrenser i gjeldende støyretningslinjer, T-1442/2016, kan oppfylles.

2.2.4 Vann og avløp

Bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse skal så langt det er mulig være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eventuelt må det være felles-anlegg som skal godkjennes av kommunen, mens enkelt-anlegg/egne brønner skal unngås. Vann- og avløpsløsninger må godkjennes av kommunen.

2.2.5 Planteskadegjørere

Dersom man starter regulerings- og anleggsarbeider som inkluderer landbruksarealer, skal det undersøkes om det finnes regulerte planteskadegjørere som er forbudt å spre.

Eventuelle nødvendige tiltak for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere skal vurderes og iverksettes. Det foreligger opplysningsplikt.

2.2.6 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.

2.2.7 Andre forhold

Andre forhold som er relevante, skal belyses og utredes etter plan- og bygningsloven.

§ 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 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) Estetikk

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.

c) 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.

d) 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.

§ 2.5 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 friluftsførmål (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.

§ 2.6 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

2.7.1 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.

2.7.2 Rekkefølgebestemmelser BN4

Nytt boligområde BN4 på Sommerro kan ikke utbygges før det er sikret skolevei og reguleringsplan er godkjent.

§ 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 ubebyggt 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

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 mikrotelsla, 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 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

PBL § 11-9 nr. 7

2.9.1 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. Kulturminnerapport 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.

2.9.2 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.

2.9.3 Retningslinjer for kulturhistorisk landskap (KULA)

Haldenvassdraget har nasjonale interesser, og områdets helhetlige landskapskarakter skal bevares som en sammenhengende struktur. I kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse skal følgende hensyn vektlegges:

1. Overordnede helhetlige kulturmiljø og landskapsformer skal bevares.
2. Det skal i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye tiltak, og stilles krav om tilpasning slik at kulturmiljø og landskap opprettholder sitt særpreg og karakter, og verdiene ikke forringes.

3. Bestemmelser til arealformål

PBL § 11-10, nr.2

3.1 Boligbebyggelse (Kp1110)

3.1.1 Utforming

Eksisterende boligbebyggelse 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. Bolig skal være tilkoblet godkjent avløpsløsning.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, er øvre arealbegrensning på bolig er 300m² BYA, og for garasjer/uthus 100 m² BYA. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere kommunal eller privat veikant enn 4 m. For fylkesveier legges vegloven 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.

3.1.2 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.

3.2 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 110 m² BRA i 100m-beltet langs Halden-vassdraget og Store Le.

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

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.

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 eller annen godkjent avløpsløsning. Dersom det ikke skal være innlagt vann, gjelder ikke dette kravet for fritidsbebyggelsen. Det er ikke tillatt med innlagt vann med mindre utslippet kobles til godkjent avløpsløsning.

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 utslippstillatelse.

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.

§ 3.3 Grønnstruktur

PBL § 11-9, nr.6, jf § 11-8

3.3.1 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.

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

PBL § 11-11, nr.2

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

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

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.

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.

b) 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 skal følgende kriterier vektlegges:

- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, eller annen primærnæring, 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.

3.4.2 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.

3.4.3 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 300m² BYA, og for garasjer/uthus er det 100 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 kantsone/ 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 tiliggende 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.

3.4.5 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.

3.4.6 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 16 nye boliger, 16 nye fritidsboliger og 6 nye næringsbygg totalt innenfor LNF-soner der slik utbygging er tillatt.

Det skal gjøres særlige vurderinger av fare for flom eller kvikkleireskred i LNF-områder der spredt bebyggelse er tillatt, spesielt inntil bekker og vann. Dersom det aktuelle område for ny bygning ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom, eller NGUs løsmassedatabase, vist med marin grense (171 moh) og mulighet for marin leire, skal enten bebyggelse plasseres

utenfor disse aktsomhetsområdene, eller det må foretas nærmere undersøkelser av disse forholdene.

§ 3.5 Bruk og vern av vannflate

PBL § 11-11, nr.3

3.5.1 Småbåthavner (Kp6230):

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

3.5.2 Drikkevann (Kp6500):

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

3.5.3 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.

3.5.4 Friluftsområder (Kp6700):

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

3.5.5 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.

3.5.6 Bryggeplasser langs sjø og vassdrag

For eiendommer som har strandlinje til sjø og vassdrag 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 § 2.14.6 kan godkjennes administrativt.



Aremark kommune

KONSEKVENsutREDNING

Kommuneplanens arealdel for Aremark kommune

03.10.2019, rev. 19.02.2020

Utredning av kommuneplanens samlede virkninger for miljø og samfunn

Halden Arkitektkontor AS

erlend@haldenarkitektkontor.no

Innhold

1 INNLEDNING	3
1.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse	3
1.2 Detaljert konsekvensutredning av enkelt-områder	3
1.3 Planbeskrivelse til arealdelen	3
2 METODE FOR TEMATISKE VURDERINGER	4
2.1 Miljø	5
2.1.1 Rekreasjon, friluftsliv og grøntstruktur	5
2.1.2 Natur- og landskapsverdier og biologisk mangfold	6
2.1.3 Vann og vassdrag	7
2.1.4 Landbruk	8
2.1.5 Kulturminner/ -miljø og kulturlandskap	8
2.2 Samfunn	10
2.2.1 Støy og forurensing	10
2.2.2 Teknisk infrastruktur	10
2.2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap	11
2.2.4 Tilgjengelighet og ATP-prinsipper	12
2.2.5 Sosial infrastruktur, oppvekst og folkehelse	12
2.2.6 Samfunnsdelen	13
2.3 Kriterier og datagrunnlag	14
3 Samlet vurdering av forslag til nye utbyggingsområder	17
3.1. Boligområder	17
3.1.1 Lokalisering og behov	17
3.1.2 Samlet vurdering av nye boligområder	17
3.1.3 Samlet vurdering av nye boligområder	19
3.2 Hytteområder (fritidsboliger)	21
3.2.1 Lokalisering og behov	21
3.2.2 Vurdering av hyttefelt	21
3.2.3 Samlet vurdering av nye hyttefelt	23
3.3 Fritids- og turistformål	25
3.3.1 Lokalisering og behov	25
3.3.2 Vurdering av nye turistanlegg	25
3.3.3 Samlet vurdering av nye turistanlegg	26
3.4 Næringsbebyggelse	28
3.5 Idrettsanlegg	28
3.6 Stenbrudd/ masseuttak	28

3.6.1	Lokalisering og behov	28
3.6.2	Vurdering av utvidelser av grustak og nytt fjelltak	28
3.6.3	Samlet vurdering av stenbrudd/ masseuttak	29
4	Samlet vurdering av LNF-spredt områder	32
4.1	Lokalisering og behov	32
4.2	LNF-soner med tillat spredt utbygging langs vassdragene.....	34
4.2.1	SU-områdene (Kp5200 – spredt bebyggelse) inntil vassdragene	34
4.2.2	SB-områdene (Kp5210 – spredt boligbebyggelse) inntil vassdragene	39
4.2.3	SF-områdene (Kp5220 – spredt hyttebebyggelse) inntil vassdragene.....	40
4.2.4	Vurdering av LNF-spredtområder langs vassdragene	43
4.2.5	Samlet vurdering av LNF-spredtområder langs vassdragene.....	44
4.3	Eksisterende boliger og hytter langs vassdragene	46
4.4	Eksisterende boliger og hytter i boligfelt, hyttefelt eller på fradelte tomter med målebrev i 100m-beltet langs vassdragene	47
4.5	Eksisterende reguleringsplaner for hyttefelt langs vassdragene	49
4.6	Byggesirkler i 100m-beltet langs vassdragene	50
4.7	Vurdering av nye boliger langs vassdragene	51
4.8	Vurdering av nye hytter langs vassdragene	52
4.9	Vurdering av nye bygninger innenfor LNF-spredt-sonene	53
5	Samlet vurdering av øvrige forhold	54
5.1	RPR for vernede vassdrag og soneinndeling av vassdraget	54
5.2	Husbåter	55
5.3	Brygger langs Haldenvassdraget	55
5.4	Utleiehytter	56
5.5	Vindturbiner	56
6	Samlet overordnet vurdering av arealdelen	57
6.1	Vurdering av måloppnåelse i forhold til vedtatt felles planstrategi RAM.....	57
6.2	Måloppnåelse i forhold til vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen i Aremark.....	62
6.3	Vurdering.....	64
6.4	OPPSUMMERING.....	65

KONSEKVENsutREDNING AV KOMUNEPLANENS SAMLEDE VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

1 INNLEDNING

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 skal alle kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes som en del av planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel skal beskrive virkningene av enkeltområder og av de samlede arealbruksendringene i forslaget. I tillegg skal arealstrategien for framtidig arealbruk gis en vurdering i forhold til hvordan denne vil påvirke miljø og samfunn.

Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn ut fra foreliggende kunnskap og eventuell nødvendig oppdatering av denne. Utredningen skal være beslutningsrelevant og tilpasses tiltakets omfang og antatt konfliktgrad.

1.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Natur, Plan og Utvikling har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse etter Plan- og bygningslovens § 4-3, og har vurdert samfunnssikkerhet og gjort en analyse av risiko og sårbarhet. Datert 10. februar 2020, og følger kommuneplanen.

1.2 Detaljert konsekvensutredning av enkelt-områder

Denne overordnede konsekvensutredningen av de samlede virkninger av nye tiltak i arealdelen baserer seg også på nylig allerede gjennomført konsekvensutredning av de nye områdene (sist revidert 08.03.2019, og har ligget ute til offentlig ettersyn sammen med planforslaget.

Det er derfor benyttet det samme kriteriesettet til vurderinger av samlet virkning, som ble benyttet for de enkelte områdene. Sammenhengen blir enklere å se.

1.3 Planbeskrivelse til arealdelen

Denne konsekvensutredningen av de samlede virkninger av nye tiltak i arealdelen baserer seg også på nylig utarbeidede planbeskrivelse til planforslaget, som også har ligget ute til offentlig ettersyn (datert 08.03.2019) sammen med planforslaget.

2 METODE FOR TEMATISKE VURDERINGER

Konsekvensutredningen består av ulike utredningsnivåer der henholdsvis den langsiktige arealstrategien, forslag til arealbruksendringer, og planen som helhet konsekvensutredes på et overordnet nivå.

Ved analyse av konsekvensene av den langsiktige arealstrategien og de samlede virkningene av planen som helhet, er overordnede strategiske vurderinger sterkest vektlagt. Analyse av de enkelte forslagene til nye byggeområder er allerede gjennomført. Jf også tilleggsutredning av ras, flom og skred.

Analysene baserer seg på eksisterende dokumentasjon og kjente forhold. I verdi- og konsekvensvurderingen ligger også faglige vurderinger og utøvelse av skjønn.

De samlede konsekvensene av forslaget er vurdert i forhold til følgende tema:

- Rekreasjon, friluftsliv og grønnstruktur
- Natur- og landskapsverdier, biologisk mangfold, vernede områder
- Vassdrag og vannområder
- Landbruk: Dyrket mark og skogbruk
- Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
- Støy og forurensning
- Fareområder samfunnsikkerhet og beredskap: Ras/ skred, flom, høyspenningsanlegg, brann-/ eksplosjonsfare, skytebane
- Tilgjengelighet til transportsystemet (hovedveier, kollektivtransport, gang-/sykkelveier) ATP-prinsippene. Teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp og nett-tilgang).
- Sosial infrastruktur (barnehage, barneskole, idrettsanlegg, lokalt service-tilbud), oppvekstvilkår og folkehelse
- Vedtatt samfunnsdel; Føringer og hensyn, arealstrategi

Det er lagt vekt på å benytte kriterier for verdi og omfang som hjelpemiddel for å vurdere konsekvensene arealbruksendringene har samlet sett for miljø og samfunn.

Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.

Med omfang menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.

Med konsekvens menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre.

2.1 Miljø

Oppsettet nedenunder gir en beskrivelse av metodikken som er lagt til grunn ved vurderingene av de samlede virkninger som fremkommer i kap.3.

2.1.1 Rekreasjon, friluftsliv og grøntstruktur

Analysen belyser virkningen av tiltak både for dagens brukere av det berørte området og for beboere innenfor nye byggeområder. Nærmiljø er også tatt med under samme tema da dette i praksis flyter inn i hverandre.

Tilgangen på friluftsområder til dagsutfart er stor i Aremark. Det er ikke planlagt nye hytte- eller boligområder innenfor utfartsområdene. Fokus i konsekvensanalysen er derfor lagt på nærfriluftsområder som mindre turområder, turstinnett som knytter bebygde områder til turområder, parker, møteplasser og nærmiljøanlegg.

Verdisetting av rekreasjon, friluftsliv og grøntstruktur:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Rekreasjon, friluftsliv og grøntstruktur	Nedbygde områder. Vanlige skogsområder uten spesielle kvaliteter.	Jaktterreng. Områder for barn – og unges friluftstinteresser. Skogsområder med kvaliteter.	Statlig sikra friluftsområder og/eller store, sammenhengende og villmarkspregede områder.
Nærmiljø	Nærmiljøet forandres ikke nevneverdig. Utbygging vil ikke gi fordeler for noen grupper eller samfunnet. Barn – og unges interesser forandres ikke, ingen nevneverdige fordeler.	Nærmiljøet styrkes ved utbygging. Utbyggingen gir fordeler til lokalsamfunnet eller grupper. Positive fordeler eller utvikling for barn – og unge.	Nærmiljøet styrkes stort. Utbyggingen gir store positive fordeler for deler av samfunnet eller grupper. Store positive fordeler og utvikling for barn og unges interesser.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Rekreasjon, friluftsliv og grøntstruktur	Tiltaket vil i stor grad styrke mulighetene til å drive friluftsliv og ta vare på friluftsområder med stor verdi.	Tiltaket vil styrke muligheten til å drive friluftsliv og berører ikke friluftsområder eller senker verdien på disse.	Tiltaket vil stort sett ikke endre viktige friluftsområder eller muligheten til å drive friluftsliv.	Tiltaket vil svekke muligheten til å drive friluftsliv og berøre friluftsområder og senker verdien på disse.	Tiltaket vil ødelegge mulighetene til å drive friluftsliv og ødelegge friluftsområder.

Nærmiljø	Tiltaket vil i stor grad styrke nærmiljøet og /eller barn – og unges interesser og ta vare på eksisterende kvaliteter, og videreutvikle disse.	Tiltaket vil styrke nærmiljøet og/eller barn – og unges interesser. Tiltaket tar vare på eksisterende kvaliteter.	Tiltaket vil stort sett ikke endre nærmiljøet eller tilføre noe til barn – og unges interesser.	Tiltaket vil svekke nærmiljøet og/eller barn – og unges interesser.	Tiltaket vil svekke nærmiljøet og/eller barn – og unges interesser, og svekke eller ødelegge eksisterende kvaliteter.
----------	--	---	---	---	---

2.1.2 Natur- og landskapsverdier og biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter biologisk mangfold knyttet til alle terrestriske (landjorda) og limnologiske (ferskvann) forekomster (brakkvann og saltvann). Naturmangfoldloven gir viktige føringer i forhold til vurdering av naturmiljøtemaet.

Vurderingen er begrenset til naturens egenverdi. Naturens opplevelsesverdi behandles under **Rekreasjon, friluftsliv og grøntstruktur** over, mens naturens verdi som ressurs for mennesket behandles under **Landbruk**. Følgende elementer er vektlagt:

Biologisk mangfold - alle levende organismer (mikroorganismer, planter, dyr) og sammenhengene mellom disse og mellom organismene og deres fysiske omgivelser (økosystem).

Naturtyper - et ensartet avgrenset område i naturen, med plante- og dyreliv og tilhørende miljøfaktorer. Naturtyper kategoriseres etter om de er **nasjonalt viktige, regionalt viktige og lokalt viktige**.

Geologiske elementer - forekomster herunder fossiler, av stor betydning for naturtypers karakter og forståelsen av det geologiske og biologiske mangfoldet.

Landskapsøkologi - den del av økologien som tar for seg hvordan endret arealbruk og barrierer påvirker levestandard for planter og dyr.

Prioriterte arter - arter som er utpekt, og gitt spesiell beskyttelse, i egen forskrift med hjemmel i naturmangfoldloven med forskrifter, på grunn av sin sårbarhet og biologiske betydning.

Utvalgte naturtyper - naturtyper som er utpekt og gitt spesiell beskyttelse i egen forskrift etter naturmangfoldloven, på grunn av sin økologiske betydning som levested for kjente og ukjente sårbare og sjeldne arter og artssamfunn.

Verdisetting av natur- og landskapsverdier og biologisk mangfold:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Natur- og landskapsverdier og biologisk mangfold	Naturmiljøet er vanlig forekommende uten spesielle arter eller typer.	Område har enkelte eller flere verdier, for eksempel rødliste-art, viktige naturtyper mfl.	Verna områder etter naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper og prioriterte arter.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Natur- og landskapsverdier og biologisk mangfold	Tiltaket vil i stor grad styrke natur mangfoldet.	Tiltaket vil styrke natur mangfoldet.	Tiltaket vil stort sett ikke endre natur mangfoldet.	Tiltaket vil svekke naturmangfoldet.	Tiltaket vil svekke og ødelegge naturmangfoldet.

Som en del av overordnet samlet vurdering er det her også redegjort for landskapsbildet, som omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av et tiltak. Temaet tar for seg både hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene, og hvordan landskapet oppleves sett fra tiltaket.

For å unngå dobbeltvektning ved at de samme aspekter konsekvensutredes innenfor flere tema, er landskapsbilde her avgrenset til å omfatte de visuelle kvalitetene i omgivelsene. For å tydeliggjøre dette er det definert følgende avgrensinger:

- De visuelle forhold knyttet til kulturlandskapet, kulturminner og kulturmiljø vurderes under landskapsbilde.
- Landskapets historiske innhold, forståelsen av historien, vurderes under tema kulturmiljø.
- Stedets sosiale liv og betydning for de som bor i eller er brukere av et område vurderes under temaet nærmiljø og friluftsliv.

Verdisetting av landskapsbilde:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Landskapsbilde	Landskapet utmerker seg ikke. Ingen spesielle kvaliteter.	Landskapet har enkeltkvaliteter.	Landskapet utmerker seg sammenhengende med kvaliteter.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Landskapsbilde	Tiltaket vil i stor grad styrke landskapsbilde i område.	Tiltaket vil styrke landskapsbilde i område.	Tiltaket vil ikke nevneverdig påvirke landskapsbilde.	Tiltaket vil svekke landskapsbilde i område.	Tiltaket vil kraftig svekke eller ødelegge landskapsbilde i område.

2.1.3 Vann og vassdrag

Verdisetting vann og vassdrag:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Vann og vassdrag	Vassdraget og vann har liten betydning. Ingen spesielle kvaliteter.	Vassdraget og vann har enkeltkvaliteter.	Vann og vassdrag utmerker seg sammenhengende med kvaliteter.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Vann og vassdrag	Tiltaket vil i stor grad styrke hensynet til vann og vassdrag.	Tiltaket vil ivareta hensynet til vann og vassdrag.	Tiltaket vil ikke nevneverdig påvirke vann og vassdrag.	Tiltaket vil svekke hensynet til vann og vassdrag.	Tiltaket vil kraftig svekke eller ødelegge vann og vassdrag.

2.1.4 Landbruk

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser. Utøvelse av jakt og fiske hører inn under Nærmiljø/ Friluftsliv. Tap av inntekter som en følge av tap av arealer inngår ikke i konsekvensvurderingen.

Verdisetting av naturressurser:

Beskrivelse	Liten Verdi	Middels verdi	Stor verdi
Skogbruk	Nedbygde områder. Uproduktiv skog. Skog av lav bonitet.	Skog med middels bonitet. Inneklemte skogteiger med middels og høy bonitet.	Skog med høy bonitet. Vernet skog. Viktige skogstyper.
Jordbruk	Områder i brakk. Svært oppdelte små områder uten dyrkning.	Inneklemte arealer som er vanskelig å drive. Svært skrinn jord. Beitemark.	Fulldyrka arealer. Lettbrukt dyrbar jord.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Skogbruk	Tiltaket vil ikke berøre skog, men styrke skogbruket.	Tiltaket vil ikke berøre skog med høy eller middels bonitet. Tiltaket berører skog som er inneklemte.	Tiltaket berører lite eller ingen skog. Tiltaket berører skog med lav bonitet eller uproduktiv skog	Tiltaket berører middels bonitet skog i større sammenheng og/eller skog med høy bonitet som er inneklemte og dermed vanskelig å drive.	Tiltaket berører skog med høy bonitet. Tiltaket splitter opp skog. Tiltaket berører vernede områder eller viktige skogstyper.
Jordbruk	Tiltaket berører ikke jordbruksarealer	Tiltaket berører svært lite jordbruksarealer. Tiltaket berører noe brakk areal.	Tiltaket berører lite jordbruksarealer	Tiltaket berører noe jordbruksareal er og/eller lettbrukt dyrkbar jord.	Tiltaket berører fulldyrket arealer.

2.1.5 Kulturminner/ -miljø og kulturlandskap

Kulturminner og kulturmiljøer er kilder til kunnskap om fortidens samfunn og levevilkår.

Kulturminner, som ikke-fornybare ressurser, må forvaltes på en slik måte at vi tar vare på spor fra tidligere generasjoner, slik at disse kan overleveres til nye generasjoner. Da man ikke kan ta vare på alt mennesker har skapt gjennom tidene, er det nødvendig å prioritere hva som er viktig å bevare. Temaet kulturmiljø tar utgangspunkt i den kulturhistoriske verdien av berørte områder, og vurderer om tiltaket vil redusere eller styrke verdien av disse.

Kulturminner og kulturmiljøer er definert i lov om kulturminner.

Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.

Begrepet **kulturmiljøer** er definert som områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. Ved avgrensning av kulturmiljøer må det påvises hvilken helhet eller sammenheng kulturminnene inngår i.

Automatisk fredete kulturminner omfatter arkeologiske og faste kulturminner fra før 1537 og alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1650, jf. lov om kulturminner § 4.

Kulturlandskap er landskap som er preget av menneskelig bruk og virksomhet.

I mange tilfeller vil verdifulle kulturminner og kulturmiljøer også være en del av temaet landskapsbilde. Skillelinjen går på at det er ulike aspekter som vektlegges. For å unngå dobbeltvektning ved at de samme aspekter konsekvensutredes innenfor flere tema, er det definert følgende avgrensinger:

- De visuelle forhold knyttet til kulturlandskapet, kulturminner og kulturmiljø vurderes og vektlegges under landskapsbilde.
- Landskapets historiske innhold, forståelsen av historien, vurderes under tema Kulturmiljø.
- Identiteten som en gruppe beboere eller brukere knyttet til spesielle kulturminner/miljøer, landskapsrom eller naturtyper, vurderes under temaet nærmiljø og friluftsliv.
- Det kulturhistoriske aspektet vurderes under temaet kulturmiljø.

Verdisetting av Kulturminner/ -miljø og kulturlandskap:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Kulturminner/ -miljø og kulturlandskap	Kulturmiljøet er vanlig forekommende. Kulturminnene er uten spesielle kvaliteter.	Kulturmiljøet er representativt for perioden. Kulturminnene inneholder kvaliteter.	Kulturmiljøet har nasjonal, regional eller lokal verdi. Kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Kulturminner/ -miljø og kulturlandskap	Tiltaket vil i stor grad styrke viktige kulturminner og/eller kulturmiljøer	Tiltaket vil styrke viktige kulturminner og/eller kulturmiljøer.	Tiltaket vil stort sett ikke berøre kulturminner og/eller kulturmiljøer.	Tiltaket vil svekke kulturminner og/eller kulturmiljøer.	Tiltaket vil ødelegge kulturminner og/eller kulturmiljøer.

2.2 Samfunn

2.2.1 Støy og forurensning

I analysen av forurensning og støy, er det her også tatt med energi og klima i forhold til virkningen av tiltak både for dagens brukere av det berørte området og for beboere innenfor nye byggeområder. Temaene er sammensatte, og omfatter forurensning av ulik art som støy, støv og luktproblemer, herunder forholdet til landbruket. Tiltakets påvirkning av transportbehovet går innunder tema tilgjengelighet og ATP-prinsipper.

Verdisetting av forurensning, energi og klima:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Forurensning, støy og energi og klima	Ingen kjente forhold for forurensning, klima og energi.	Noen kjente forhold for forurensning, klima og energi.	Flere kjente forhold for forurensning, klima og energi.

Verdisetting av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Forurensning, støy og energi og klima	Tiltaket minsker i stor grad fare for forurensning. Tiltaket styrker i stor grad klimaet. Tiltaket kan tilkobles annen alternativ varmekilde.	Tiltaket minsker fare for forurensning. Tiltaket styrker klimaet. Tiltaket kan kobles til alternativ varmekilde.	Tiltaket verken øker eller minsker fare for forurensning eller svekker eller styrker klimaet.	Tiltaket øker faren for forurensning og svekker klimaet. Tiltaket kan ikke kobles til alternativ varmekilde.	Tiltaket øker forurensning og svekker klimaet betydelig. Tiltaket kan ikke påkobles andre alternative varmekilder.

2.2.2 Teknisk infrastruktur

Det er av vesentlig betydning å utnytte allerede utførte investeringer i veg og vann-/avløpsanlegg. Dette omfatter også kapasitet for drikkevanns- og brannvannsforsyning. Tiltak som kan bidra til å løse/finansiere en nødvendig utbygging av vann- og avløpsnettet kan også gi positiv uttelling.

Verdivurdering teknisk infrastruktur:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Vann – og avløp	Ikke kommunalt vann – og avløp i nærheten. Ikke planlagt kommunalt vann – og avløp og/eller uegnet grunn til infiltrasjon.	Ligger klart for kommunalt vann – og avløp i nærhet til området eller på området.	Kommunalt vann – og avløp ligger i nærhet til område. Kommunalt vann – og avløp til området vil bidra til å løse utfordringer i omkringliggende områder.
Veg, strøm	Ikke anlagt adkomst. Stor kostnad å føre strøm til område. Umulig å føre strøm til område.	Adkomst eksisterer inn til område. Strøm eksisterer i område.	Strøm i nærhet av område. Adkomst lett tilgjengelig

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Vann – og avløp	Tiltaket vil i stor grad styrke utnyttelsen av det kommunale vann – og avløpsnett.	Tiltaket vil styrke utnyttelsen av det kommunale vann – og avløpsnett.	Tiltaket vil ikke styrke eller svekke utnyttelsen av det kommunale vann – og avløpsnett.	Tiltaket kan ikke påkobles kommunalt vann – og avløp. Tiltaket vil kreve privat anlegg.	Tiltaket kan ikke påkobles det kommunale vann – og avløpsnett. Tiltaket vil kreve renseanlegg.
Veg, strøm	Tiltaket vil i stor grad utnytte eksisterende infrastruktur.	Tiltaket vil i stor grad utnytte eksisterende infrastruktur eller kunne anlegges lett.	Tiltaket har ikke behov for infrastruktur.	Tiltaket vil kreve etablering av ny adkomst og strøm	Tiltaket krever store inngrep for å få anlagt adkomst og strøm.

2.2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhet er et sentralt tema i arealplanlegging, og skal implementeres i all planlegging. Det vil si at analyse og vurdering av eventuell risiko og sårbarhet knyttet til endring av arealbruk og utbyggingstiltak skal legges til grunn i arbeidet. Det vises også til Aremark kommunes «HELHETLIG RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE FOR AREMARK KOMMUNE», vedtatt og godkjent av kommunestyret 21.juni 2018.

Hovedfokus er å avdekke mulige konflikter innenfor områdene liv, helse, miljø og sårbar infrastruktur som følge av en samlet endring av arealbruk lagt inn i nytt forslag til arealdel.

Vedrørende vurdering av risiko for ras og flom, vises det til utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse etter Plan- og bygningslovens § 4-3 (Natur, Plan og Utvikling, 10. februar 2020), samt temarapport for samme tema (sist revidert 19. februar 2020) som følger kommuneplanen.

Verdisetting av samfunnssikkerhet og beredskap:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Risiko – og sårbarhet	Ingen kjente risikoer eller sårbarheter.	Få kjente risikoer eller sårbarheter. Krever ikke mye tiltak.	Kjente risikoer og sårbarheter. Krever tiltak.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Risiko – og sårbarheter	Tiltaket vil i stor grad styrke sikkerheten og minske sårbarheten i område.	Tiltaket vil styrke sikkerheten og minske sårbarheten i område.	Tiltaket vil ikke ha innvirkning på verken risiko eller sårbarhet.	Tiltaket øker risikoen og minske sikkerheten i område.	Tiltaket vil i stor grad minske sikkerheten og øke risikoen i område.

2.2.4 Tilgjengelighet og ATP-prinsipper

Her vektlegges nærhet til ulike funksjoner, med hensyn på transportbehovet, og om dette kan dekkes gjennom kollektivtransport, eller er i gang-/sykkelavstand.

Verdisetting av tilgjengelighet og ATP-prinsipper:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Areal - transportplanlegging	Mer enn 1 km til kollektivtrafikk. Satellittpreget område som utløser bilkjøring og/eller barn må ha skoleskyss.	Mindre enn 300 meter til kollektivtransport. Gangavstand til skole og/eller barnehage. Gangavstand til nærområdene.	Mindre enn 600 meter til kollektivtransport. Gangavstand til skole og/eller barnehage.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Areal – og transportplanlegging	Tiltaket vil i stor grad styrke hensikten med areal – og transport planlegging og utløser ikke mer bilkjøring.	Tiltaket vil styrke hensikten med areal – og transport planlegging og utløser ikke nevneverdig mer bilkjøring.	Tiltaket vil stort sett ikke endre kjøremønster eller trafikk mengden.	Tiltaket vil svekke hensikten med areal og transport planlegging og/eller utløse større behov for bilkjøring.	Tiltaket vil bryte med nasjonale og regionale føringer for areal og transport Planlegging og/eller utløse betydelig økt trafikkmengde.

2.2.5 Sosial infrastruktur, oppvekst og folkehelse

Verdisetting av sosial infrastruktur, oppvekst og folkehelse:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Folkehelse, oppvekst og sosial infrastruktur	Mer enn 2 km til barnehager og skoler, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og andre møteplasser,	Mellom 1 og 2 km til barnehager, skoler, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg eller andre møteplasser.	Mindre enn en km til barnehage, skole, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og andre møteplasser.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Folkehelse, oppvekst og Sosial infrastruktur	Tiltaket vil i stor grad styrke folkehelsen gjennom tilrettelegging for økt fysisk aktivitet og sosiale møteplasser inne og ute	Tiltaket vil styrke folkehelsen gjennom tilrettelegging for økt fysisk aktivitet og sosiale møteplasser	Tiltaket vil stort sett ikke gi endrede forhold for utvikling av folkehelsen.	Tiltaket vil svekke grunnlaget for folkehelse gjennom økte avstander til sosiale møteplasser og reduserte muligheter for fysisk aktivitet.	Tiltaket vil bryte med nasjonale og regionale føringer for utvikling av folkehelse.

2.2.6 Samfunnsdelen

Kan enkelte boligområder være så attraktive at det er avgjørende for om folk flytter til Aremark.

Blant positive elementer som kan vektlegges er:

- ♦ Tilgang til arbeidsplasser
- ♦ Nærhet til Fosby
- ♦ Nærhet til Strømsfoss
- ♦ Nærhet til kulturtilbud og fritidsaktiviteter
- ♦ Utsikt, gode solforhold og nærhet til vassdragene

Blant negative elementer er:

- ♦ Nærhet til kraftledninger og støykilder
- ♦ Dårlige solforhold og andre negative lokalklimatiske forhold
- ♦ Manglende bredbåndskapasitet

Verdisetting av attraktivitet og bokvalitet:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Attraktivitet og bokvalitet	Attraktiviteten eller utsikten utmerker seg ikke. Ingen spesielle kvaliteter. Dårlig solforhold. Eventuelt nærhet til kraftledninger og støykilder. Ikke i nærhet til tettsteder.	Enkeltkvaliteter ved attraktiviteten og/eller utsikten. Middels solforhold. Nærhet til tettsteder.	Attraktiviteten og/eller utsikten utmerker seg. Gode solforhold og nærhet til tettsteder og/eller by.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Attraktivitet og bokvalitet	Tiltaket vil i stor grad gi attraktivitet og/eller utsikt. Tiltaket øker sentrumsutvikling og styrker sentrum.	Tiltaket vil gi attraktivitet og/eller utsikt. Tiltaket kan styrke sentrum.	Tiltaket vil ikke gi nevneverdig attraktivitet og/eller utsikt. Tiltaket vil ikke nevneverdig påvirke sentrum.	Tiltaket vil ikke gi spesielt mye attraktivitet og/eller utsikt. Tiltaket vil svekke sentrum noe.	Tiltaket gir verken attraktivitet eller utsikt. Tiltaket vil svekke sentrum.

2.3 Kriterier og datagrunnlag

Vurderingen av samlet virkning må sees i sammenheng med nedenstående matrise, da det er denne som setter kriteriene for hvordan de ulike temaene er vektet og vurdert.

TEMA Datagrunnlag/ kilde	+ Ingen/ positiv konsekvens	0 Liten/mindre vesentlig konsekvens	- Negativ/ vesentlig konsekvens
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR • Lokalt viktige områder • Fylkesplan Østfold mot 2050: Temakart regionalt viktige natur- og friluftsområder • Sikrede/ båndlagte områder	Berører verken nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper.	Berører i noen grad nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Berører i vesentlig grad nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper. Avbøtende tiltak vil få liten/ ingen effekt.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD • Vernede eller sikrede områder • Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven • Miljødirektoratets naturbase	Berører ikke viktige eller vernede/sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i naturbasen.	Berører i noen grad viktige eller vernede/ sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i naturbasen. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Berører i vesentlig grad viktige eller vernede/ sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i naturbasen. Avbøtende tiltak vil få liten/ ingen effekt.

VANN OG VASSDRAG <ul style="list-style-type: none"> • Verneplan I for vassdrag 6.april 1973 • RPR Vernede vassdrag 10.11.1994 	Berører ikke vernet vassdrag.	Berører vernet vassdrag i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Berører vernet vassdrag i vesentlig grad. Avbøtende tiltak vil få liten/ ingen effekt.
LANDBRUK <ul style="list-style-type: none"> • Dyrket mark • Skog 	Berører ikke dyrket mark. Ingen vesentlig betydning for skogbruket.	Berører dyrket mark eller skogbruksdrift i noen grad.	Berører dyrket mark/ jordvern eller skogbruksdrift i vesentlig grad.
KULTURMINNER/ - MILJØ OG KULTURLANDSKAP <ul style="list-style-type: none"> • Miljødirektoratets base for helhetlige kulturlandskap. • Fylkeskonservatorens registreringer av fornminner eller SEFRAK-registrerte bygninger • Lokale registreringer 	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. Berører ikke i vesentlig grad viktige kulturmiljø eller kulturlandskap.	Berører vernede eller fredete bygninger eller miljø, eller registrerte fornminner i noen/ liten grad. Berører viktige kulturmiljø eller kulturlandskap i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Berører vernede eller fredete bygninger eller miljø, registrerte fornminner eller viktige kulturmiljø eller kulturlandskap i vesentlig grad. Avbøtende tiltak vil få liten/ ingen effekt.
STØY OG FORURENSNING <ul style="list-style-type: none"> • Støy fra hovedveg, virksomhet eller skytebane • Luftforurensning fra virksomhet • Forurenset grunn 	Området er ikke utsatt for forurensning.	Området er i noen grad utsatt for forurensning. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Området er i vesentlig grad utsatt for forurensning. Avbøtende tiltak vil ha liten/ ingen effekt.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP FAREOMRÅDER <ul style="list-style-type: none"> • Ras/ skred • Flom • høyspenningsanlegg • brann-/ eksplosjonsfare • skytebane 	Området berøres ikke av fareområder.	Området influeres i noen grad av fareområder. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Området influeres i vesentlig grad av fareområder. Avbøtende tiltak vil ha begrenset/ liten effekt.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	Området har god tilgjengelighet og infrastruktur. Etter forholdene akseptabel kollektivdekning, og trafikksikker tilkomst for gående og syklende.	Området har akseptabel tilgjengelighet, og kan uten for store kostnader tilknyttes eksisterende infrastruktur.	Området har dårlig tilgjengelighet, og mangler nærhet til eksisterende infrastruktur.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	Området har rimelig nærhet til barnehage, barneskole, og et	Området har akseptabel nærhet til barneskole, og friluftsområder.	Området mangler nærhet til barnehage, barneskole, og et

	enkelt lokalt service-tilbud.		enkelt lokalt service-tilbud.
SAMFUNNSDELEN • Arealstrategi • Føringer	Området/ tiltaket er i tråd med samfunnsdelens arealstrategi og føringer.	Området/ tiltaket er til en viss grad i samsvar med samfunnsdelens arealstrategi og føringer. Forutsetninger/ tiltak for måloppnåelse på sikt er til stede.	Området/ tiltaket er ikke i samsvar med samfunnsdelens arealstrategi og føringer.

En plangruppe sammensatt av fagpersoner i kommuneadministrasjonen i Marker og Aremark kommuner har stått for de faglige vurderingene, og bidratt med sin fagkompetanse og lokalkunnskap.

Vurderingene er basert på nasjonale, regionale og lokale faglige databaser. Viktige kilder med temadata er geonorge.no, dsb.no, NVE Atlas og kartløsning for Aremark kommune.

3 Samlet vurdering av forslag til nye utbyggingsområder

Konsekvensutredningen er en vurdering av forslag til nye utbyggingsområder og byggeområder som har fått endret arealstatus i forhold i gjeldende kommuneplan. Konsekvensutredningen er basert på fagkunnskap og faglig skjønn, og er en viktig del av beslutningsgrunnlaget for politikerne ved vedtak av revidert plan. Denne overordnede KU av samlede virkninger må ses i sammenheng med konsekvensutredningene av enkelt-områdene (rapport sist revidert 08.03.2019), risiko- og sårbarhetsanalysen av 10.februar 2020, Aremark kommunes «HELHETLIG RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE FOR AREMARK KOMMUNE», vedtatt og godkjent av kommunestyret 21.juni 2018, samt del 3 i planbeskrivelsen til arealdelen.

Videre er det også utarbeidet en temarapport med vurdering av fare for flom, ras og skred, etter innsigelse og krav fra NVE (rapport datert 19.februar 2020).

Alle disse utredningsdokumentene følger Aremark kommunes arealdel til kommuneplanen som vedlegg.

3.1. Boligområder

3.1.1 Lokalisering og behov

Behovet for områder til boligutbygging har blitt vurdert opp mot byggeaktiviteten de siste 12 årene, tomtereserver i gjeldende plan, samt kommunens målsettinger om befolkningsvekst. Kommunens strategi for utvikling av boligområder er sett i forhold til arbeidsmarked, og sosial og teknisk infrastruktur.

Kommunen har to viktige strategier som ligger til grunn for prioritering av nye byggeområder i kommuneplanens arealdel;

Det er ønske om økt antall boliger og fortetting i og rundt sentrumsområdet Fosby for å møte de utfordringene kommunen står overfor når det gjelder et økt antall eldre, som i større grad enn tidligere må klare seg selv.

Samtidig er det sentralt for kommunen å være attraktiv for familier som retter seg inn mot de større arbeidsmarkedene i Halden, Nedre Glomma og områdene mot Oslo. I tillegg til boliger som frigjøres gjennom at eldre flytter mer sentralt, er det et behov for eiendommer for nybygg.

3.1.2 Samlet vurdering av nye boligområder

Det vises til konsekvensutredningen utarbeidet for enkelt-områdene. Her gjøres en sammenstilling av den samlede virkning de nye boligområdene vil få for Aremark.

Boligområder	Dekar
BN1, Utvidelse boligfelt Fosby, gnr.23, bnr. 3, 56	44 (+ 17 regulert i Lillebyåsen II)
BN3, Boligfelt Kalvehagen, gnr.18, bnr.36	30
BN4, Sommerro	144
SUM	218+17

Med bakgrunn i at foreslått nytt boligfelt på Sommerro (BN4) manglet gang- og sykkelveiforbindelse over broa til sentrum/ skolen, ble området etter konsekvensutredningen plassert i såkalt langsiktig perspektiv (utbygging vurderes etter perioden) – konsekvensutredet som innspill nr.28.

Kommuneplanutvalget gjennomgikk innkomne høringsuttalelser i møte 14.august 2019, med endelig vurderinger og vedtak i påfølgende møte 29.august 2019 (sak 87/19).

Det ble ved en samlet vurdering av de to områdene avsatt for ny boligbygging i de neste 12 årene - utvide sentrum (Fosby/ Lillebyåsen) med boliger (fortetting), samt et lite nytt felt ved Kalvehagen – ansett som så beskjedent at man besluttet å flytte Sommerro-feltet (BN4) fra langsiktig utbygging til kortsiktig. Området er derfor lagt tilbake i arealdelskartet (lå ikke inne ved høring, men ble konsekvensutredet som innspill nr.28). Imidlertid er det nå lagt inn rekkefølgekrav om etablering av trygg skolevei, slik at utbygging av boliger på Sommerro i praksis ikke vil skje med det første. Det vil ikke være tilstrekkelig utbyggingsøkonomi i feltet til å kunne belaste det med bygging av en ny bro over vassdraget, eller eventuell utvidelse av eksisterende fylkesvei-bro. Konsekvensen av rekkefølgebestemmelsen blir dermed at noen boligutbygging på Sommerro ikke kan finne sted før for eksempel ny gang- og sykkel-bro der gamle Skodsberg bro lå er etablert i som tegnet på plankartet (med rødt øverst i planutsnittet for BN4). Dessuten må det også utarbeides reguleringsplan.

Ifølge SSBs statistikk fordeler boligene i Aremark i 2019 seg slik tabellen under viser. Det bor selvsagt i tillegg også en god del på gårdene i kommunen.

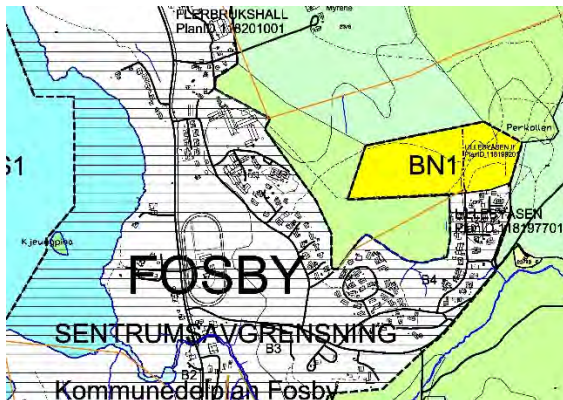
	Boliger (bebodde og ubebodde)
	2019
0118 Aremark	
Enebolig	647
Tomannsbolig	42
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	24
Boligblokk	5
Bygning for bofellesskap	0
Andre bygningstyper	23

Sammenlignet med 2007 er det i 12-årsperioden oppført 10 eneboliger, 10 tomannsboliger, 2 rekkehus og 2 andre bygningstyper; i alt 24 boliger. Dette tilsvarer 2 boliger pr år.

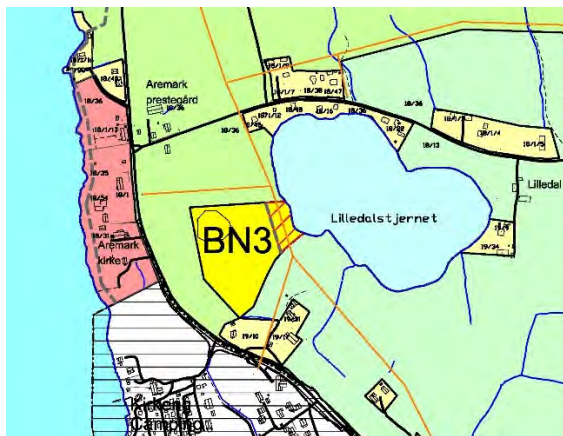
Kommunen har som ambisjon å øke dette tallet, men det forventes ikke en utbyggings-boom som vil få merkbar betydning for miljø og samfunn verken på kommune- eller fylkesnivå. De to feltene (samt eventuelt Sommerro) som er lagt inn ligger i sentrum med dirkede tilknytning til hoved-veg og infrastruktur forøvrig.

3.1.3 Samlet vurdering av nye boligområder

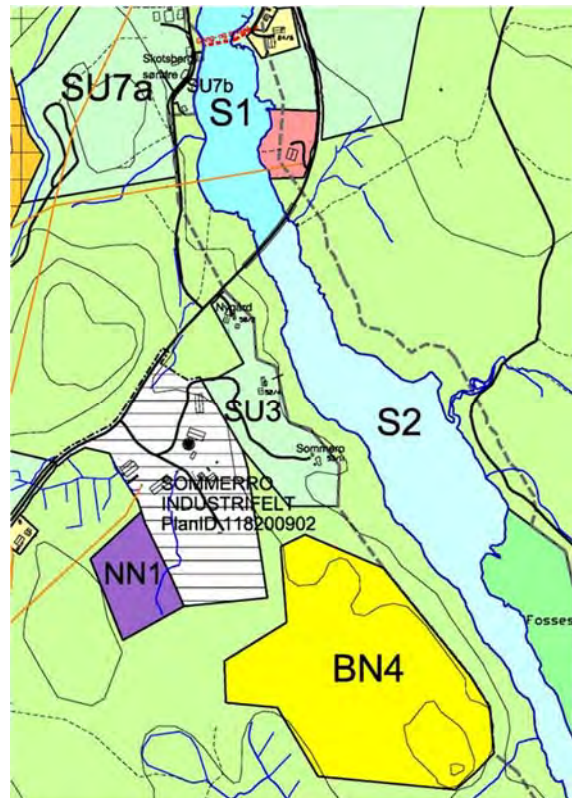
Boligområdene BN1, BN3 og BN4



BN1



BN3



BN4

TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	0	Berører i liten grad nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
NATUR- OG LANDSKAPVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	+	Berører ikke viktige eller vernede/sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i naturbasen.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører vernet vassdrag i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
LANDBRUK	+	Berører ikke dyrket mark. Ingen vesentlig betydning for skogbruket.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. Berører ikke i vesentlig grad viktige kulturmiljø eller kulturlandskap.

STØY OG FORURENSNING	0	Områdene er i noen grad utsatt for forurensning. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Områdene berøres ikke av fareområder.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	0	Sum; Områdene har akseptabel tilgjengelighet, og kan uten for store kostnader tilknyttes Eksisterende infrastruktur. BN4; Området har dårlig tilgjengelighet, og mangler nærhet til eksisterende infrastruktur
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Områdene har rimelig nærhet til barnehage, barneskole, og et enkelt lokalt servicetilbud
SAMFUNNSDELEN	+	Områdene/ tiltaket er i tråd med samfunnsdelens arealstrategi og føringer.
Kommentarer		
		<p>Det er lagt til grunn at felt BN4 ikke vil bli utbygget med det første, siden det er knyttet utbyggingsrekkefølge (skolevei) til tiltaket. Dersom felt BN4 mot formodning allikevel skulle komme på plass i perioden, må dette anses som gledelig i forhold til både sykkelbruk langs vassdraget, og at dette samtidig kan åpne for et attraktivt boligfelt. Dette kan ikke karakteriseres som verken et problem eller uønsket for Aremark kommune. Området ligger umiddelbart syd for sentrum, og renseanlegget ligger så nærme at det synes på kartutsnittet over (mørk rosa farge).</p> <p>Den samlede virkning for Aremark av å utvide sentrum (Fosby/ Lillebyåsen) med boliger (fortetting), samt å legge inn et lite nytt felt ved Kalvehagen er både i seg selv og samlet sett så beskjedent (74+17 dekar) at dette ikke vil få noen merkbar innvirkning på miljø og samfunn, infrastruktur eller andre forhold, verken på kommune- eller fylkesnivå.</p> <p>Det forventes i praksis ikke en samlet utbygging av de 70-80 dekar, men isteden en bolig eller to etter behov fordelt over en 12-årsperiode. Eventuelt måtte dette bli om man på sikt fikk i stand et økolandsby-prosjekt på ett av stedene. Imidlertid kan et slik prosjekt også komme på Fladebyåsen II (som er under regulering). Det er usannsynlig at det vil komme mer enn ett økolandsby-prosjekt i Aremark i 12-årsperioden.</p> <p>Det anses som positivt at Aremark har tilrettelagt for et eventuelt økolandsby-prosjekt i kommunen, og det vil ikke innebære negative konsekvenser for miljø eller samfunn om det blir realisert. Det vil være positivt for samfunnet og miljøet i Aremark, slik hensikten er i vedtatt samfunnsdel.</p>

3.2 Hytteområder (fritidsboliger)

Det vises til konsekvensutredningen utarbeidet for enkelt-områdene. Her gjøres en sammenstilling av den samlede virkning utvidelse av to eksisterende hytteområder på Aarbu og Skodsberg, utvidelser av t felt på Tolsby (Lexerød og Torskastet), samt et mindre felt på Bjørkebekk vil få for Aremark.

3.2.1 Lokalisering og behov

Behovet for områder til hytteutbygging har blitt vurdert opp mot byggeaktiviteten de siste 12 årene, samt tomtereserver i gjeldende plan.

Kommunens strategi for utvikling av hytteområder er å ikke ta hull på nye urørte naturområder, og heller satse på utvikling av nye felt i tilknytning til eksisterende lokalsentra (Bjørkebekk), eller utvidelse av eksisterende hyttefelt som allerede har adkomst og infrastruktur (Aarbu/ Skodsberg og på Tolsby).

Det har også vært en strategi å benytte det positive med nærheten til vassdragene i friluftslivssammenheng, og å gjøre det attraktivt å ha hytte i Aremark.

På grunn av lave befolkningstall og dårlig befolkningsutvikling, er videre utvikling av turist-, fritids- og hytte-næringen viktig for kommunen.

3.2.2 Vurdering av 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 Fylkeskommunes fylkesutvalg og Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Kommuneplanutvalget gjennomgikk innkomne høringsuttalelser i møte 14.august 2019, med endelig vurderinger og vedtak i påfølgende møte 29.august 2019 (sak 87/19). Det ble besluttet at det eneste nye hyttefeltet som ble foreslått i ny rullert arealdel skulle beholdes. Begrunnelsen var at dette til en viss grad kunne bidra til å beholde Bjørkebekk som et lite lokalsenter, uten at dette vil gå på bekostning av hensynet til vassdraget eller dyrket mark. Kommuneplanutvalget viste i den sammenheng til at de tidligere har innskrenket opprinnelig foreslått område i forhold til dyrket mark og 2 registrerte fornminner, samt også tegnet inn 50-80m byggegrense mot Asperen.

Dette er også konsekvensutredet som innspill nr.11.

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). På denne bakgrunn vedtok kommuneplanutvalget etter høringen en reduksjon av HN11 i forhold til Holvevannet, slik at området mellom vannet og det regulerte området nå er fjernet som nytt byggeområde. Resultatet blir dermed to nye områder, henholdsvis HN11a på 230 dekar og HN11b på 157 dekar. (En reduksjon på 59 dekar.)

Krav om ny samlet regulering for både gammelt og nytt opprettholdes.

Kommuneplanutvalget så ingen grunn til å endre noe på utvidelsen av Skodsberg-feltet (som utvalget allerede har redusert i forhold til hva som ble spilt inn) i forhold til verken vassdraget eller eventuelle andre vernehensyn. Begge disse utvidelser av eksisterende er tidligere konsekvensutredet som henholdsvis innspill nr. 7 og 12.

Tolsby-området

Oversikten viser hva som opprinnelig var lagt inn som langsiktig utbyggingsmønster på **Tolsby**, med krav om felles områderegulering for 3 grunneiere i Tolsby-området, som lå inne i høringsforslaget.

TOLSBYOMRÅDET/ Store Le – oversikt fra HØRINGSFORSLAGET		
*	HN9, Utvidelse hyttefelt Tolsby, gnr.14, bnr.1	64
*	HN10, Lexerød, Hjerpenes, gnr.13, bnr.3	57
*	HN 5, Torskastet	206

Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet innsigelser til HN5 i 100m-beltet, størrelse på HN9 og hele HN10. Østfold fylkeskommunes fylkesutvalg 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 (som veg-administrator for fylkeskommunen) at det er aktuelt at utbyggerne selv betaler deler av eller hele arbeidet med å få fylkesvei 863 opp til akseptabel standard. Statens vegvesen (som har ansvaret for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde fylkesveiene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig) 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 standart i forhold til dagens 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 (dette er ikke i tråd med vedtatt samfunnsdel og kommunens ønsker).

Eller at dårlig standard på tilkomsten til hytte- og fritidsområdet på Tolsby inntil videre kan aksepteres, også for utvidet bruk i forhold til dagens. Dette forutsetter også at kommunen forutsetter å arbeide for en forbedring av fylkesveien – noe som er svært viktig for Aremark kommune, og at fylkeskommunen ser seg i stand til å vedlikeholde fylkesveien på en akseptabel og forventet måte.

Ved kommuneplanutvalgets behandling 29.august ble det besluttet følgende på Tolsby-området i forhold ny hyttebygging:

- Tidligere område HN9 endres fra fritidsboligformål til fritids- og turistformål (TN9).
- TN6 reduseres i henhold til forslag fra grunneier.
- TN7 og HN10 opprettholdes.
- HN5 Torskastet reduseres – området syd for Sikerødveien fjernes.

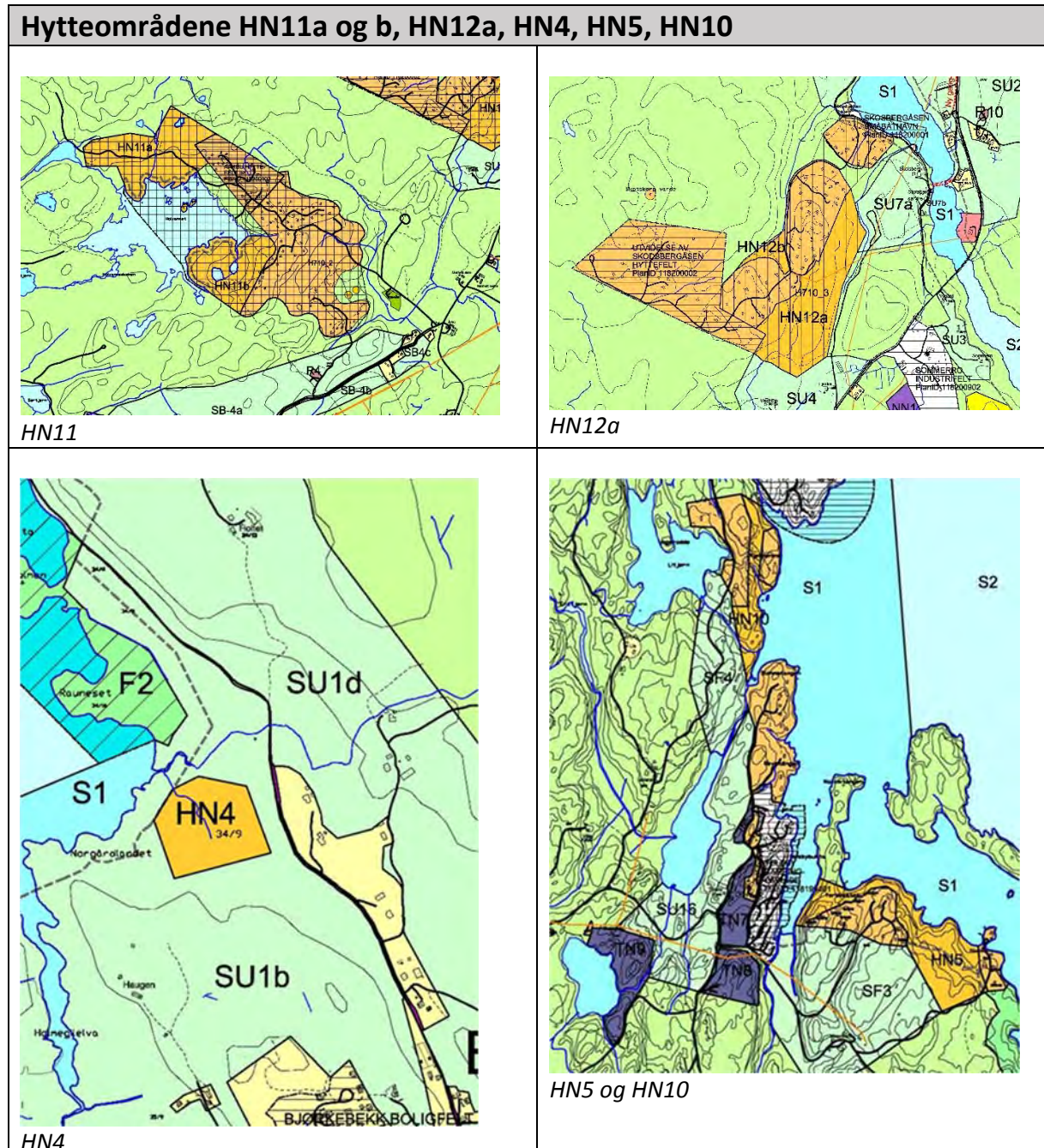
Som følge av endringer og reduksjoner av de foreslåtte byggeområdene på Tolsby, er det ikke lenger aktuelt å kreve en stor felles områderegulering, men det stilles isteden krav til samlet regulering for henholdsvis Tolsby turistsenter, Torskastet hytteområde, og Lexerød-feltet, tilsvarende som for Aarbu- og Skodsberg-feltene.

Dette er dermed lagt til grunn i denne overordnede analysen/ utredningen, samt på arealdelskartet som skal legges ut på fornyet høring/ offentlig ettersyn – se revidert kart over.

Hytteområder (fritidsboliger) i revidert høringsforslag		Dekar
	HN 11, Aarbufeltet, gnr.55, bnr.1 (redusert)	387
	HN12a, Skodsbergåsen, gnr.53, bnr.5	160
	HN4 Hyttefelt Bjørkebekk	42
	HN5 Torskastet (redusert)	136
	HN10 Lexerød, Hjerpenes	57
SUM		782

Forøvrig er det nå ikke lenger foreslått nye utvidelser med hyttefelt rundt Toslby camping- og turistsenter.

3.2.3 Samlet vurdering av nye hyttefelt



TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	+	Berører verken nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	0	Berører i noen grad viktige eller vernede/sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal betydning.
VANN OG VASSDRAG	0	Berører vernet vassdrag i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
LANDBRUK	+	Berører ikke dyrket mark. Ingen vesentlig betydning for skogbruket.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	0	Berører vernede eller fredete bygninger eller miljø, eller registrerte fornminner i noen/liten grad. Berører viktige kulturmiljø eller kulturlandskap i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
STØY OG FORURENSNING	0	Områdene er i noen grad utsatt for forurensning. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Områdene berøres ikke av fareområder.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	0	Områdene har akseptabel tilgjengelighet, og kan uten for store kostnader tilknyttes eksisterende infrastruktur.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Områdene har rimelig nærhet til barnehage, barneskole, og et enkelt lokalt servicetilbud.
SAMFUNNSDELEN	+	Området/ tiltaket er i tråd med samfunnsdelens arealstrategi og føringer, med unntak av HN4.
Kommentarer		
		<p>Ifølge SSBs statistikk er det 690 hytter i Aremark pr 2019, fordelt med 2,45 fritidsbygninger pr km².</p> <p>I 2007 var det 653 hytter i Aremark. Det betyr at det ble oppført 37 hytter i forrige 12-årsperiode, eller noe over 3 hytter pr år i perioden.</p> <p>I ny rullert arealdel åpnes det for utvidelse av 2 eksisterende felt som ligger inntil hverandre, og et nytt på det eksisterende tettstedet Bjørkebekk, utvidelser av eksisterende felt (hytte- og turistområdene på Tolsby), samt noen få i LNF-spredt-soner, og «trykket» vil som følge av nye hytter i Aremark kommune i 12-årsperioden komme sentralt i kommunen, med umiddelbar nærhet til sentrum, hovedveisystem renseanlegget og infrastruktur forøvrig, på Tolsby som allerede er et etablert område, samt noen få på Bjørkebekk, der også eksisterende infrastruktur kan benyttes.</p> <p>Kommunen ønsker å legge til rette for fortsatt bygging av nye hytter i Aremark, og dette er i tråd med vedtatt samfunnsdel. At det kun legges inn utvidelse av eksisterende hytteområder, samt ett på Bjørkebekk, er tilsvarende også i tråd med vedtatt samfunnsdel. Samlet virkning er at eksisterende infrastruktur, tilkomst og anlegg kan benyttes, og forsterkes/ utvides i områder som allerede er tatt i bruk. Det tas ikke hull på urørte naturområder i Aremark.</p>

3.3 Fritids- og turistformål

Det vises til konsekvenstudredningen utarbeidet for enkelt-områdene. Her gjøres en sammenstilling av den samlede virkning utvidelse av Tolsby turist/camping-område, en liten bobil-camp/overnattingshytter på Kalveneset (3,2 mål), og en mulig fremtidig kolonihage på Flatlandsteigen på Kollerød vil få for Aremark.

3.3.1 Lokalisering og behov

Aremark har store naturområder. Områdene egner seg godt for friluftsliv. Jakt, fiske og annet friluftsliv kan bidra til næringsetablering. I kommunen finnes det 2 campingplasser (Kirkeng og Tolsby). I tillegg finnes Fangekasa bibelcamping.

Sommerturistene skaper etterspørsel både i bygge- bransjen og dagligvarehandelen. Kommunen har siden slutten av 1980-tallet arbeidet med å utvikle vassdraget. Kommunen forventer at privat, kommunal- og interkommunal satsing på reiseliv vil skape økt virksomhet og sysselsetting innen turismesektoren.

3.3.2 Vurdering av nye turistanlegg

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.

Ved kommuneplanutvalgets behandling 29.august ble det besluttet følgende på Tolsby-området i forhold til utvidelse av fritids- og turistområdet på Tolsby:

- Tidligere område HN9 endres fra fritidsboligformål til fritids- og turistformål (TN9)
- TN7 opprettholdes.
- Område TN6 reduseres betydelig mot vest (vannet) og dyrket mark tas ut.

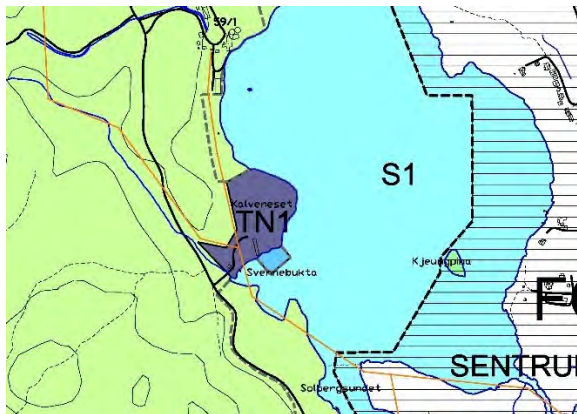
TN6 er nå kun 6,6 dekar, men nå tilkommer TN 9 (tidligere HN9 – 64,5 dekar).

Ingen av de nye områdene (TN6, TN7, TN8, TN9) ligger i 100m-beltet mot Store Le.

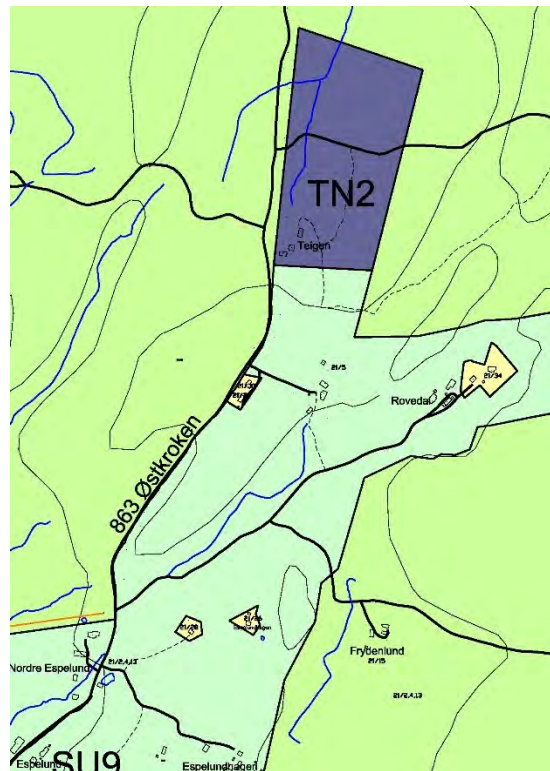
Fritids- og turistformål (camping etc.)		Dekar
	TN6-9, Utvidelser Tolsby camping- og turistcenter	147
	TN1, Skolleborg, Kalveneset	32
	TN2, Kolonihage på Flatlandsteigen, Kollerød, gnr.20, bnr.2	94
SUM		273

3.3.3 Samlet vurdering av nye turistanlegg

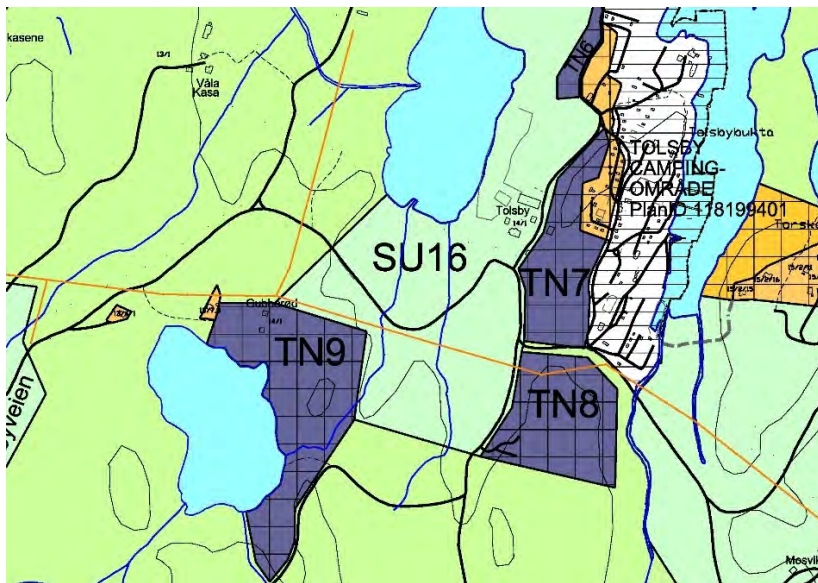
Hytteområdene TN1, TN2, TN6-9



TN1



TN2



TN6-9

TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	+	Berører verken nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	0	Berører i noen grad viktige eller vernede/ sikrede naturområder, utvalgte naturtyper

		etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i naturbasen. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
VANN OG VASSDRAG	0	Berører vernet vassdrag i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette
LANDBRUK	+	Berører ikke dyrket mark. Ingen vesentlig betydning for skogbruket.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	0	Berører vernede eller fredete bygninger eller miljø, eller registrerte fornminner i noen/ liten grad. Berører viktige kulturmiljø eller kulturlandskap i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
STØY OG FORURENSNING	0	Området er i noen grad utsatt for forurensning. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området berøres ikke av fareområder. (lite unntak for TN1)
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	0	Området har akseptabel tilgjengelighet, og kan uten for store kostnader tilknyttes eksisterende infrastruktur.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Området har rimelig nærhet til barnehage, barneskole, og et enkelt lokalt servicetilbud.
SAMFUNNSDELEN	+	Området/ tiltaket er i tråd med samfunnsdelens arealstrategi og føringer.
Kommentarer		
	<p>Samlet virkning for miljø og samfunn av 3,2 mål for bobil-camp/ overnattingshytter på Kalveneset (størrelse på om lag 2-3 eneboligtomter), samt en mulig fremtidig kolonihage på Fladlandsteigen er i utgangspunktet ubetydelige på kommune- og fylkes-nivå.</p> <p>TN6-9 (utvidelse av Tolsby camping- og turistsenter) vil medføre noe øket tilstrømning av turister i sommer-sesongen, 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.</p> <p>Videre mener Statens vegvesen (som veg-administrator for fylkeskommunen) at det er aktuelt at utbyggerne selv betaler deler av eller hele arbeidet med å få fylkesvei 863 opp til normal/ akseptabel standard. Statens vegvesen (som har ansvaret for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde fylkesveiene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig) har tidligere uttalt at de ikke prioriterer fylkesvei 863, og at de ikke har noen planer om tiltak der.</p> <p>Siden fylkesvei 863 allerede har dårlig standart i forhold til dagens behov og bruk, og fylkeskommunen/ Statens vegvesen ikke vil bevilge midler eller gjennomføre tiltak eller forbedringer, vil konsekvensene ved å utvide dagens bruk til turisme og opplevelser ytterligere forverre situasjonen på fylkesveien.</p> <p>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.</p> <p>Konsekvensene av å eventuelt fryse all videre utvikling på Tolsby (turisme, fritid og hytter) i overskuelig fremtid/ de nærmeste 12 årene på grunn av lav vei-standard/ manglende</p>	

vedlikehold fra veiholders side, vil ikke være i tråd med vedtatt samfunnsdel og kommunens ønsker og vedtak.
I vurderingene som er lagt til grunn, ligger det en noe mer begrenset arealbruk på Tolsby, enn det som ble utlagt på høring første gang. Videre forutsettes det av vei-situasjonen forbedres i løpet av perioden, og at kommunen forutsetter å jobbe videre med dette spørsmålet.

3.4 Næringsbebyggelse

Område NN1 er et begrenset tilleggsareal til kommunens næringsområde på Sommerro. Det foreligger ingen konkrete planer om opparbeidelse, men er lagt inn for at kommunen kan ha en viss beredskap, dersom det skulle dukke opp en interessant som har behov for område. Eksisterende område (regulert), samt utvidelsen er til sammen såpass beskjedent, at det ikke kan bli snakk om noen stor ny-etablering.

Næringsbebyggelse		Dekar
NN1, Utvidelse av Sommerro industrifelt, gnr.53, bnr.21		22

Området ligger nær sentrum, med direkteadkomst fra fylkesveien. Området er allerede etablert, og en eventuell utvidelse av næringsområdet vil ikke få merkbare konsekvenser på verken kommune- eller fylkesnivå.

Siden kommunen kun har ett næringsområde, og dette allerede er utredet i KU for nye områder, vurderes dette ikke nærmere her. I kommune- og fylkesplan-sammenheng er en liten utvidelse av Sommerro næringsområde uten særlig betydning i overordnet sammenheng. Det kom ingen negative høringsuttalelser eller innsigelser i høringen til denne utvidelsen.

3.5 Idrettsanlegg

Kommunen har ett motorsportsanlegg, som benyttes til bilcross, og driftes av NMK Aremark. Dette er et meget aktivt idrettslag, og det arrangeres treninger og nasjonale løp og konkurranser.

Det er lagt inn utvidelsesmulighet i rullert arealdel, spesielt med tanke på bedring av depot- og parkeringsforhold ved stevner og nasjonale løp.

Idrettsanlegg		Dekar
IN1, Utvidelse av Brekka bilcross-stadion		22

Utvidelsen er allerede vurdert og utredet i KU for nye områder, og det kom ingen negative høringsuttalelser eller innsigelser i høringen til denne utvidelsen.

3.6 Stenbrudd/ masseuttak

3.6.1 Lokalisering og behov

Kommunen ønsker å ha tilgang til grus, pukk og sand i egen kommune, slik at lange transport-avstander kan unngås.

3.6.2 Vurdering av utvidelser av grustak og nytt fjelltak

Det er ikke ønskelig å åpne nye grustak i urørte naturområder, og kommunen har derfor valgt å foreslå utvidelser i området rundt Moene (NR1 og NR2).

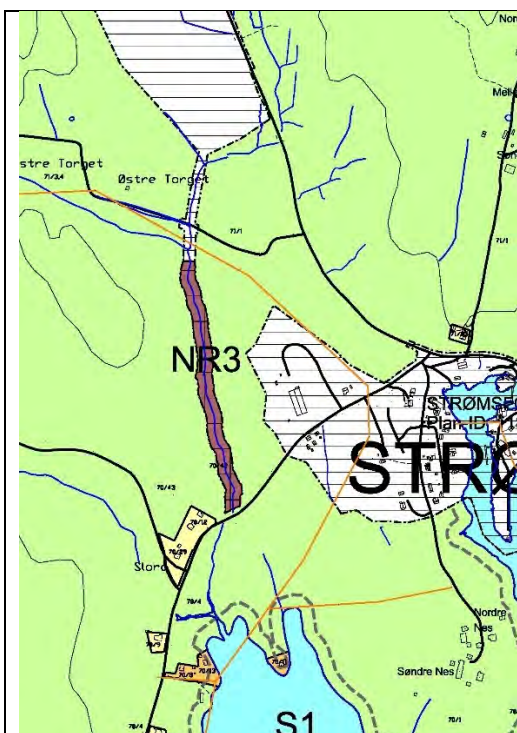
Stenbrudd/ masseuttak		Dekar
NR1	Utvidelse av massetak Mokallåsen R14, gnr.2, bnr.1	28
NR2	Utvidelse av Moene massetak	44
NR3	Sydlig utvidelse av Torgetmosen – Strømsmosen torvuttak	15
NR4	Fange Fjelltak, gnr.7 ,bnr.4	43
SUM		130

Sydlig utvidelse av Torgetmosen – Strømsmosen torvuttak dreier seg om drenering av bekk fra Strømsmosen, med utløp i Aremarksjøen.

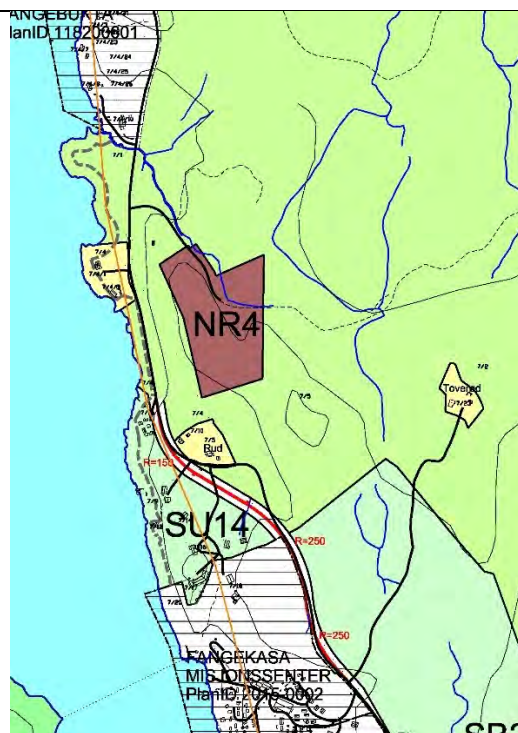
Fange fjelltak er forslag til et nytt fjelltak/ pukkverk i et i så måte urørt område, som i utarbeidet KU for nye områder tidligere er vurdert negativt. Imidlertid ble dette nye området for masseuttak utlagt på høring, og dette ble ikke møtt med innsigelser fra verken fylkeskommunen eller Fylkesmannen.

3.6.3 Samlet vurdering av stenbrudd/ masseuttak

NR1, NR2, NR3, NR4	
NR1	NR2



NR3



NR4

TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	0	Berører i noen grad nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	0	Berører i noen grad viktige eller vernede/sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i naturbasen. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.
VANN OG VASSDRAG	0	Berører vernet vassdrag i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette
LANDBRUK	+	Berører ikke dyrket mark. Ingen vesentlig betydning for skogbruket.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	0	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. Berører ikke i vesentlig grad viktige kulturmiljø eller kulturlandskap
STØY OG FORURENSNING	-	Området er i vesentlig grad utsatt for forurensning. Avbøtende tiltak vil ha liten/ingen effekt.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området berøres ikke av fareområder.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	Området har god tilgjengelighet og infrastruktur. Etter forholdene akseptabel kollektivdekning, og trafiksikker tilkomst,

SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Området har rimelig nærhet til barnehage, barneskole, og et enkelt lokalt servicetilbud.
SAMFUNNSDELEN	+	Området/ tiltaket er i tråd med samfunnsdelens arealstrategi og føringer.
Kommentarer		
		Ulempene med etablering av Fange Fjelltak oppfattes som store, mens de øvrige etableringene ansees å ha små samlede konsekvenser for kommunen og området.

4 Samlet vurdering av LNF-spredd områder

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.

4.1. Lokalisering og behov

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-spredd-områder er derfor kraftig redusert i 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, og øvrig senterstruktur med bydeler og lokalsentra.

Det er derfor et visst behov for å fortsatt kunne tillate noe begrenset spredt utbygging i Aremark. I forrige kommuneplan var LNF-spredd-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 er nå også innført tilkoblingsplikt for hytter. Bebyggelsen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett såfremt dette er i rimelig nærhet. Eventuelt må det være fells-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 fylkeskommunen allikevel etterspør dette. Det er derfor nå lagt inn en begrensning på 24 boliger for 12-årsperioden i Aremark (Rømskog kommune har til sammenligning vedtatt 12).

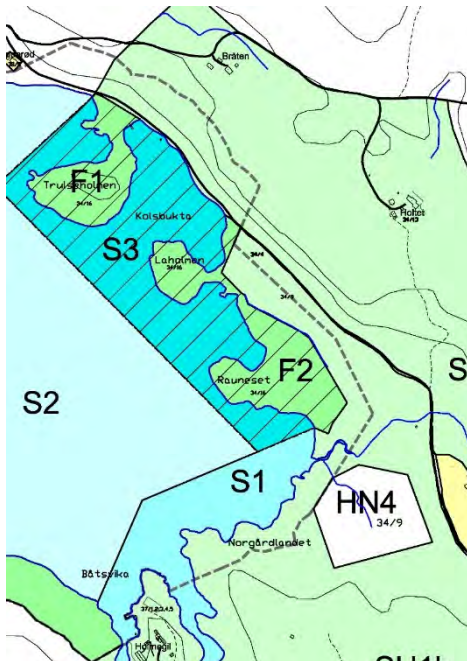
Tilsvarende begrensning på 24 hytter i 12-årsperioden er nå også satt i bestemmelsene, da både fylkeskommunen og fylkesmannen har ment at bestemmelsene for LNF-spredt-sonene var mangelfulle. Dette tilsvarer et snitt på 2 hytter og 2 boliger i året innenfor de nå begrensede sonene i arealdelen. Skal man være strengere enn dette, kan man like godt fjerne muligheten for spredt bebyggelse fullstendig fra arealdelen. Det vil ikke være verken ønskelig eller riktig i en landbrukskommune som Aremark.

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 fylkesveitilknytning. Det er også satt et tak på maksimum 6 slike bygg i 12-årsperioden.

4.2 LNF-soner med tillat spredt utbygging langs vassdragene

Fylkesmannen i Oslo og Viken og Østfold fylkeskommune har reist innsigelser mot at det i forslag til ny arealdel for Aremark kommune mangler overordnet utredning av konsekvensene ved lokalisering av spredt utbygging i 100m-beltet langs vassdragene. Derfor fokuserer dette kapitlet på akkurat dette. LNF-spredt-soner uten nærhet til vassdragene utredes ikke videre her, og i så henseende vises det til planbeskrivelsens del 3, sidene 32-36.

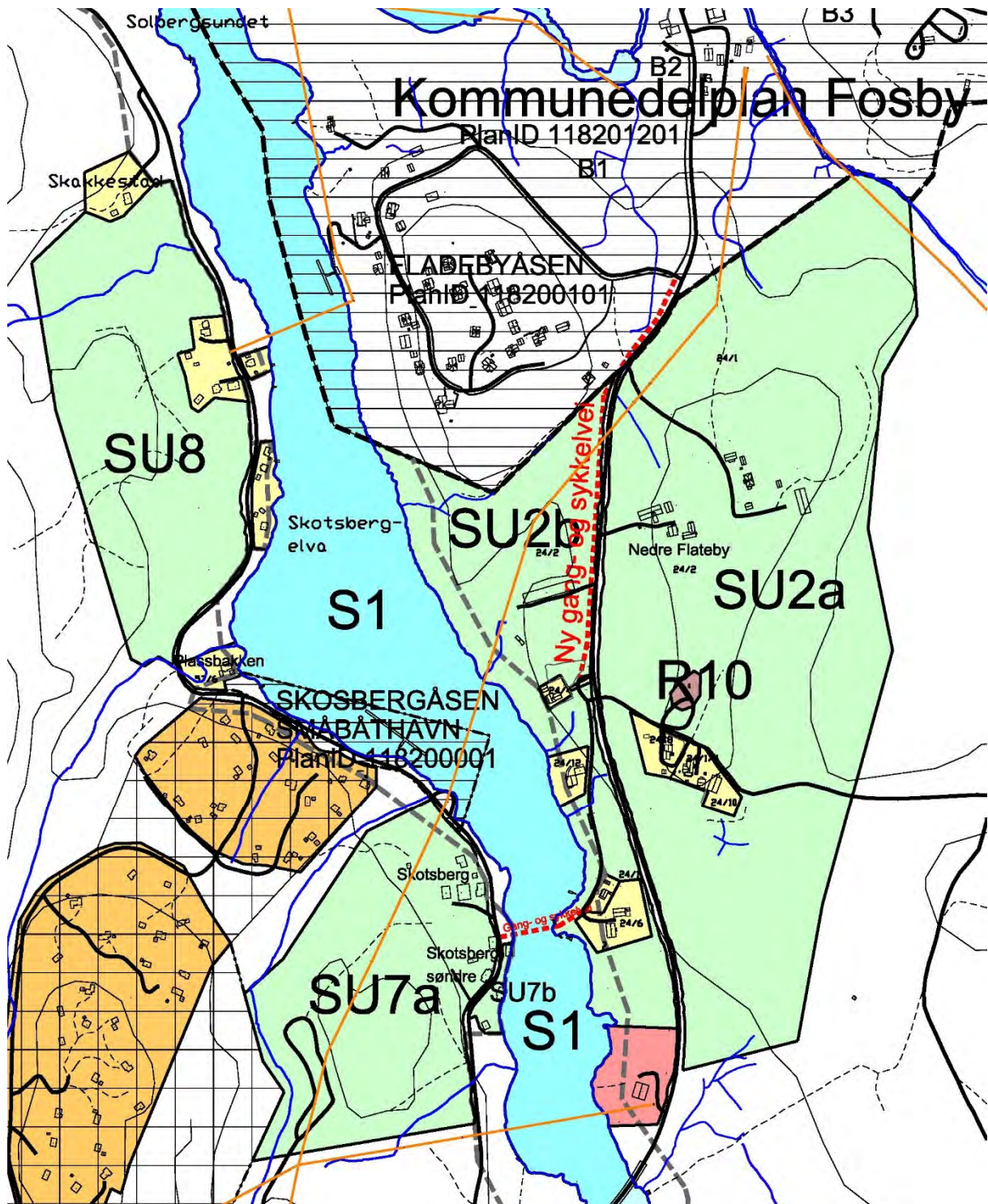
4.2.1 SU-områdene (Kp5200 – spredt bebyggelse) inntil vassdragene



Område **SU1** i syd (vist med lysegrønn farge på kartutsnittet) ligger i tilknytning til tettstedet/ grenda Bjørkebekk. Her er forslag til nytt hyttefelt (HN4) fjernet, etter innsigelser fra Fylkesmannen og fylkeskommunen.

Her er det (i henhold til PBL § 1-8) tegnet inn byggegrense med bredde som varierer fra 100 til 50m i forhold til vassdraget, og friluftsområde F2.

Dette betyr at det her verken tillates bygging i denne strandsonen, eller inntil friluftsområdet.

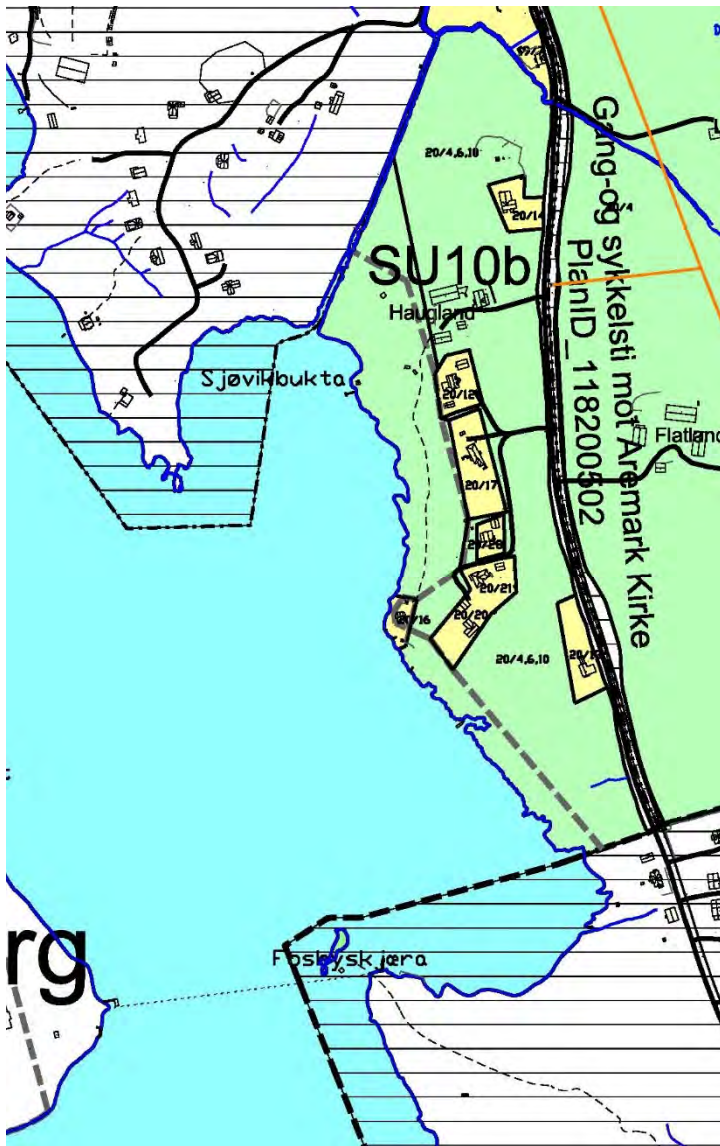


Område **SU2** ligger umiddelbart inntil/syd for sentrum, med inntegnet byggegrense på gjennomsnittlig ca 30m mot vassdraget.

Område **SU7a** på Skotsberg benytter veien på Vestsida som naturlig grense, som i tillegg er supplert med byggegrense i nordlig del.

På Skotsberg ligger det allerede bebyggelse – fra tiden da broa gikk her.

For **SU8** er vestsiden av veien benyttet som naturlig avgrensning.

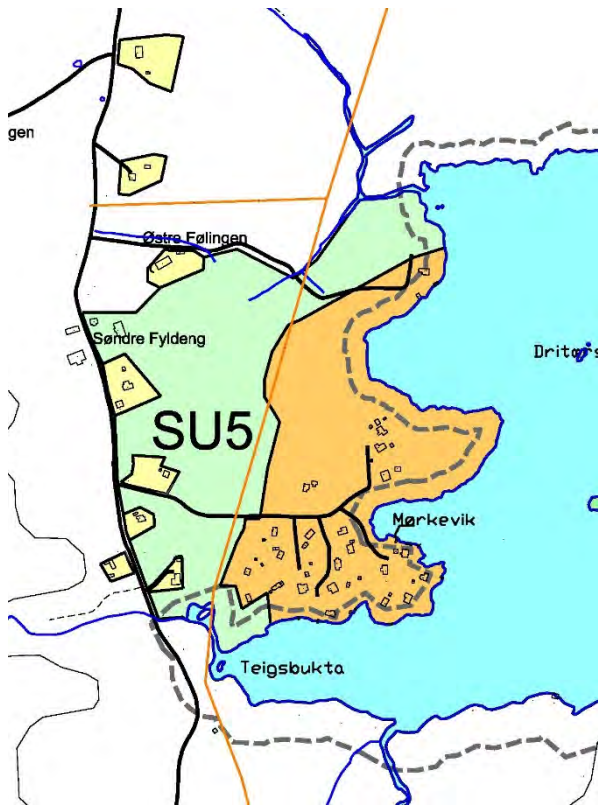


Område **SU10** mellom Fosbyskjæra og Sjøvikbukta ligger mellom to regulerte områder.

Dette er et sentrumsnært område, som allerede er bebygget med boliger. Det ligger også en gård her.

Byggegrensen (etter PBL § 1-8) følger naturlig eksisterende bebyggelse, og det hadde virket uhensiktsmessig og meningsløst å legge inn en 100m-grense her, som ville gjort at bebyggelsen slik sett skulle bli liggende i en byggeforbudssone.

Inntegning av byggegrense er langt mer treffsikkert enn en generell bestemmelse om 100m-byggefri sone langs hele vassdraget. Etter PBL § 1-8, tredje ledd, er det meningen at kommunen skal/ kan gjøre dette, i forbindelse med sin arealplanlegging. Det skal i 100m-beltet langs vassdraget tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunen har lagt disse vurderingskriteriene til grunn, da byggegrense langs begge vassdragene ble inntegnet.



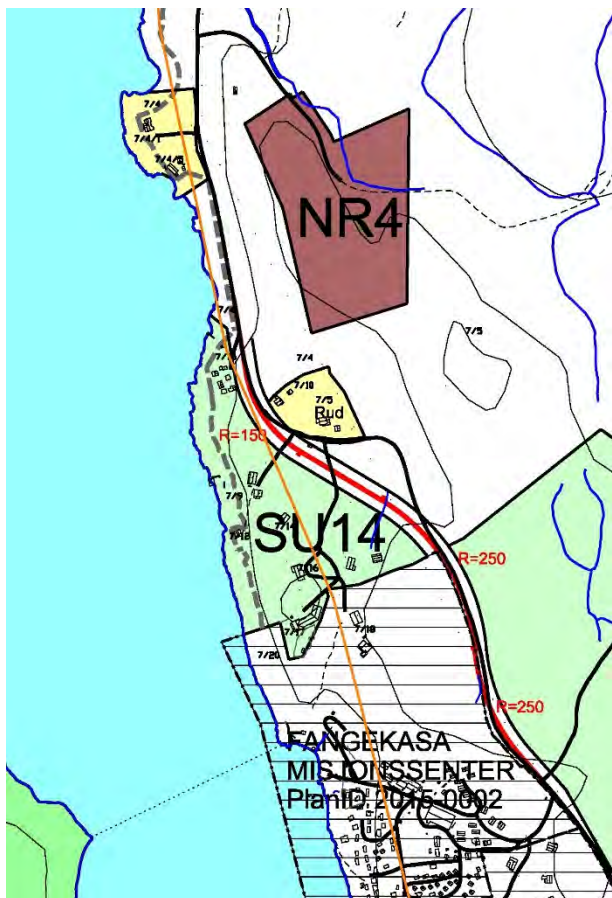
SU5 er et utbygget eksisterende hyttefelt (Mørkevik), som er videreført fra forrige kommuneplan.

I forhold til gammel kommuneplan er nordlig og sydlig del av hytteområdet (som ikke er utbygd) endret fra byggeområde for hytter, til område SU5 mot Aremarksjøen.

Byggegrensen er her lagt på 25m, stedvis justert i forhold til eksisterende bebyggelse.

I forhold til eksisterende bebyggelse er byggegrensen lagt slik at eventuelle utvidelser ikke vil komme mot sjøsiden, men «bak» hytta i forhold til Aremarksjøen.

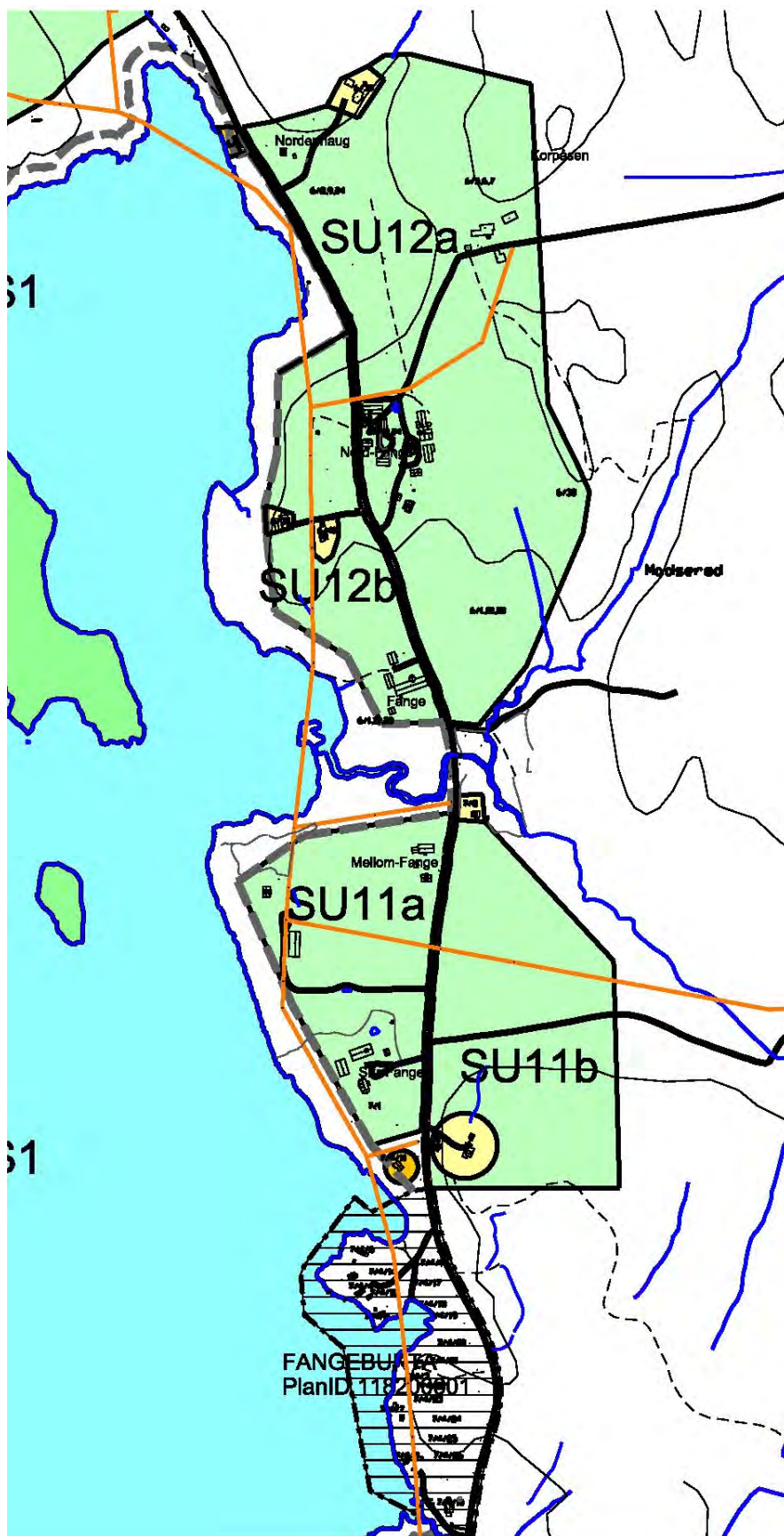
Byggeområdet er her altså noe redusert i forhold til gjeldende plan.



Område **SU14** ligger umiddelbart nord for Fangekasa Misjonscenter og Skjulstad hytteområde.

Det ligger allerede en del eksisterende bygninger i området, og vassdrags-strekningen fra og med hytteområdet, over camping- og stevneområdet til Misjonscenteret, og videre nordover til veien møter vassdraget fremstår som bebygd.

Det er derfor lagt inn 25m byggegrense på SU14.



Nord for Fangebukta (regulert) ligger Fangegårdene, som preger landskapet helt opp til krysset mot Strømsfoss.

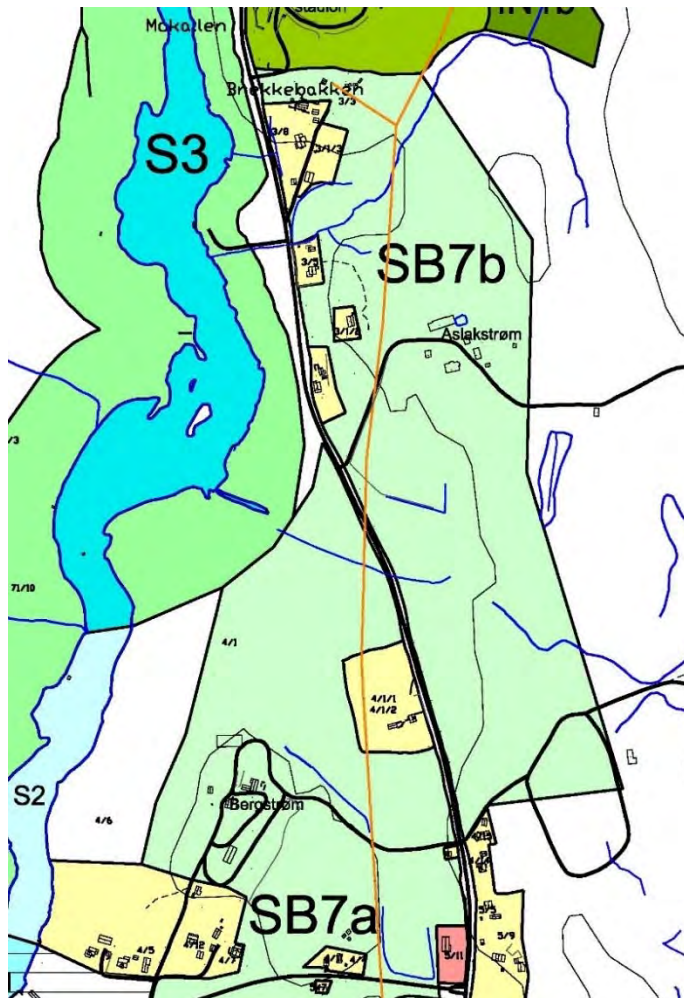
Det ligger også enkelte boliger og hytter her.

I nordlig del av **SU12** er fylkesveien benyttet som naturlig grense mot Aremarksjøen, og ellers varierer byggegrensen mellom 50 og 100m.

For **SU11** varierer byggegrensen typisk mellom 50 og 75 meter.

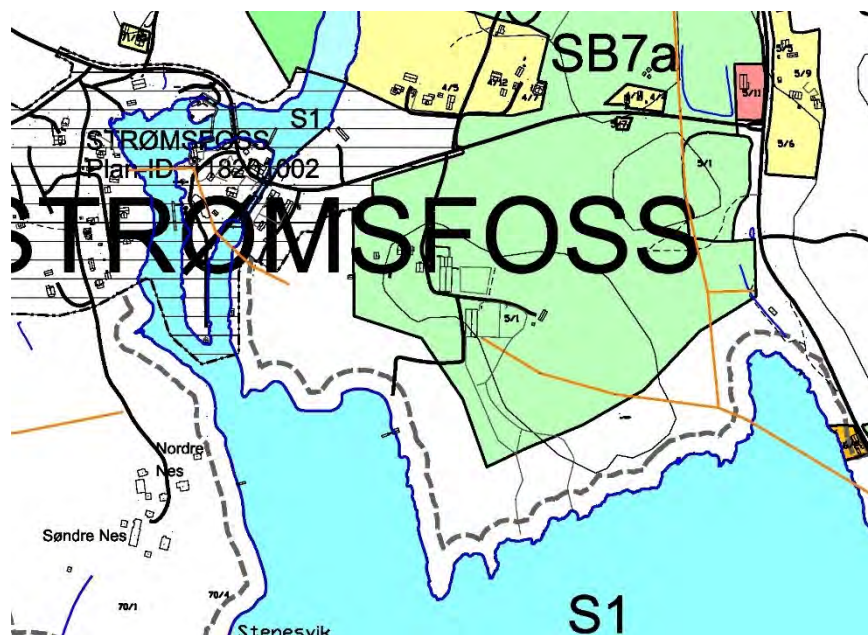
SU16 på Tolsby ligger ikke i 100m-beltet langs Store Le.

4.2.2 SB-områdene (Kp5210 – spredt boligbebyggelse) inntil vassdragene



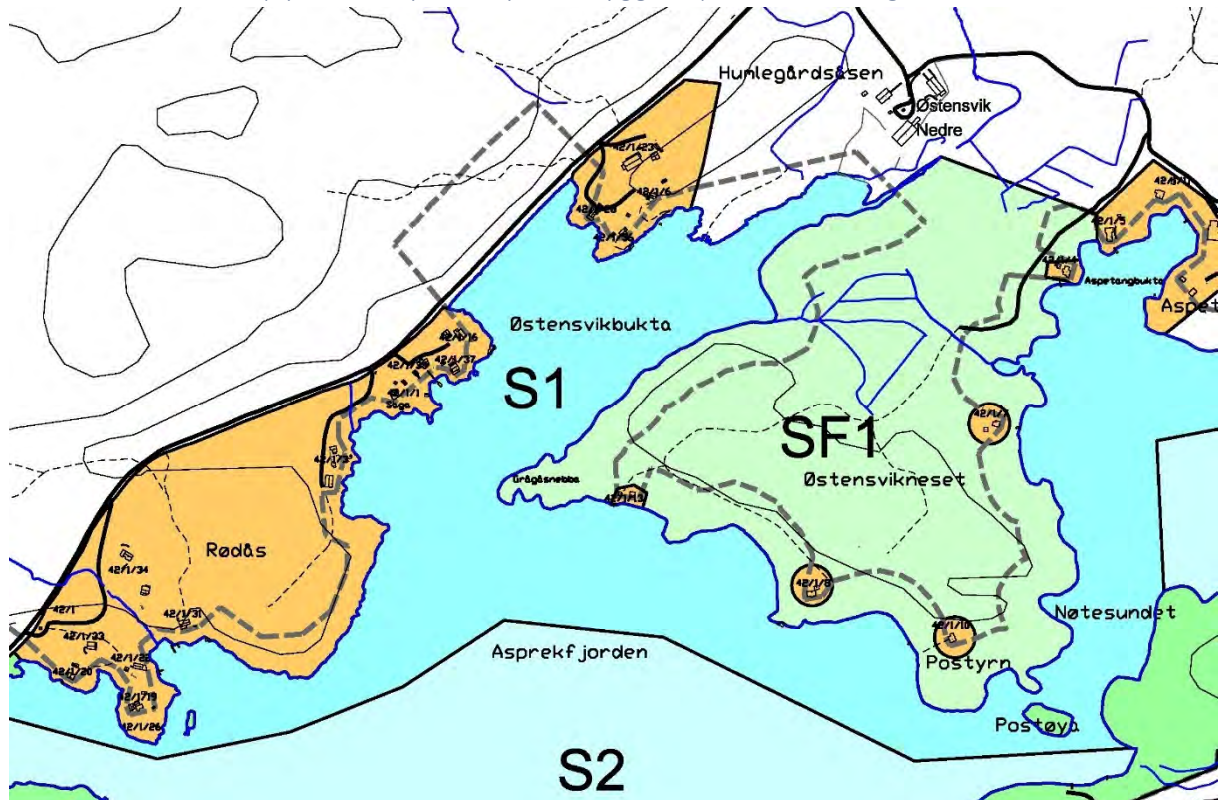
Område **SB7b** ligger (med et lite unntak i nord ved Brekkebakken – 70m) 100m eller mer fra vassdraget.

Område **SB7a** på Strømsfoss Øst ligger 100m fra vassdraget, og 150m fra sluseområdet.

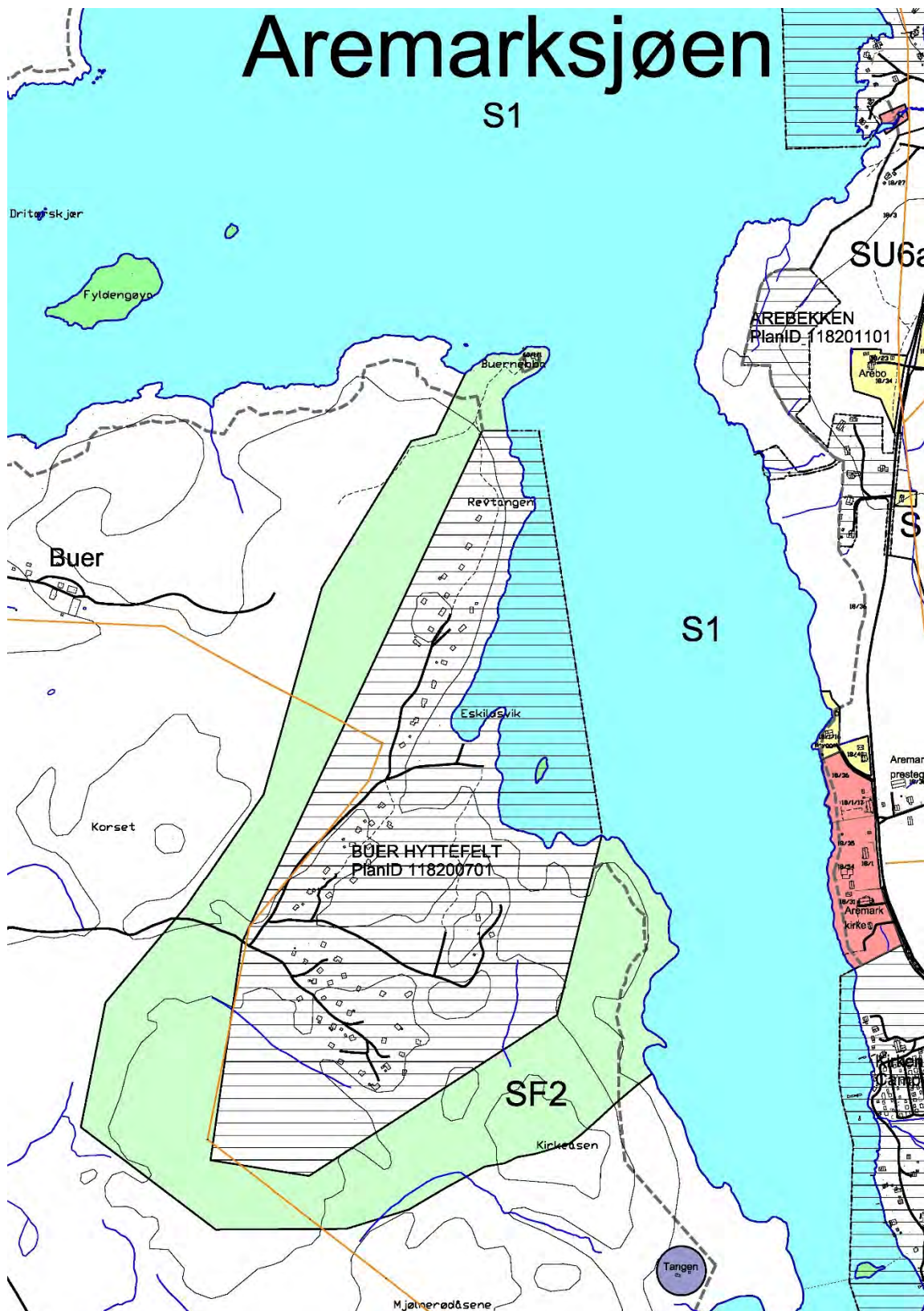


KONKLUSJON: Det ligger ingen områder med tillatt spredt boligbygging i 100m-beltet langs verken Haldenvassdraget eller Store Le i Aremark.

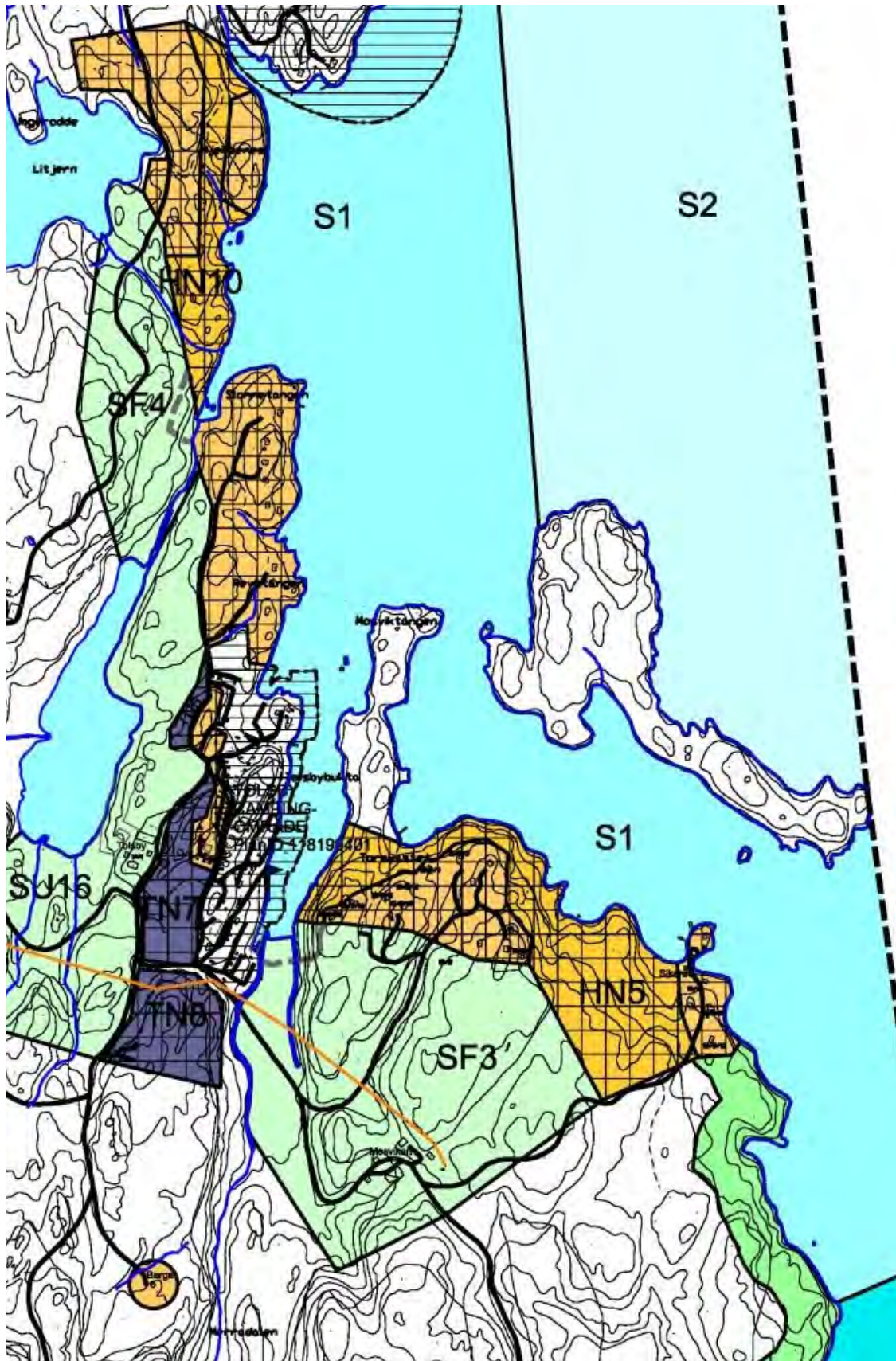
4.2.3 SF-områdene (Kp5220 – spredt hyttebebyggelse) inntil vassdragene



På Østsvikneset helt syd i kommunen (mot Halden) og områdene rundt ligger det en god del eksisterende hytter. Dette er ikke et urørt naturområde. Østsvikneset er derfor avsatt som LNF-område **SF1** der spredt hyttebygging innenfor fastsatte bestemmelser kan tillates, innenfor en 50m byggegrense mot vassdraget. Byggegrensen er i forhold til de eksisterende hytter som ligger nærmere enn 50m, lagt rundt hytta, men på en slik måte at eventuelle tilbygg må komme på «baksiden» av bygningen – altså fasade som ikke vender mot vassdraget.



I randsonen rundt Buer hyttefelt (regulert område) er det lagt inn et belte **SF2** for spredt hyttebygging, som på sikt vil fungere som en mulighet til forsiktig utvidelse (ønske fra grunneier). På områdene mot vassdraget er det lagt inn 50m byggegrense. På Buernebban ligger en hytte som har fått egen byggegrense rundt seg, plassert slik at et eventuelt tilbygg må komme på «baksiden» av bygningen – altså fasade som ikke vender mot vassdraget.



På områdene **SF3** og **SF4** på Tolsby er det lagt inn 50m byggegrense mot buktene i Store Le. SF3 ligger ellers mellom 200-300m fra Store Le. SF3 er redusert mot syd i forhold til forrige høring.

4.2.4 Vurdering av LNF-spredtområder langs vassdragene

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 Kolsbubukta (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)	90
SUM	150

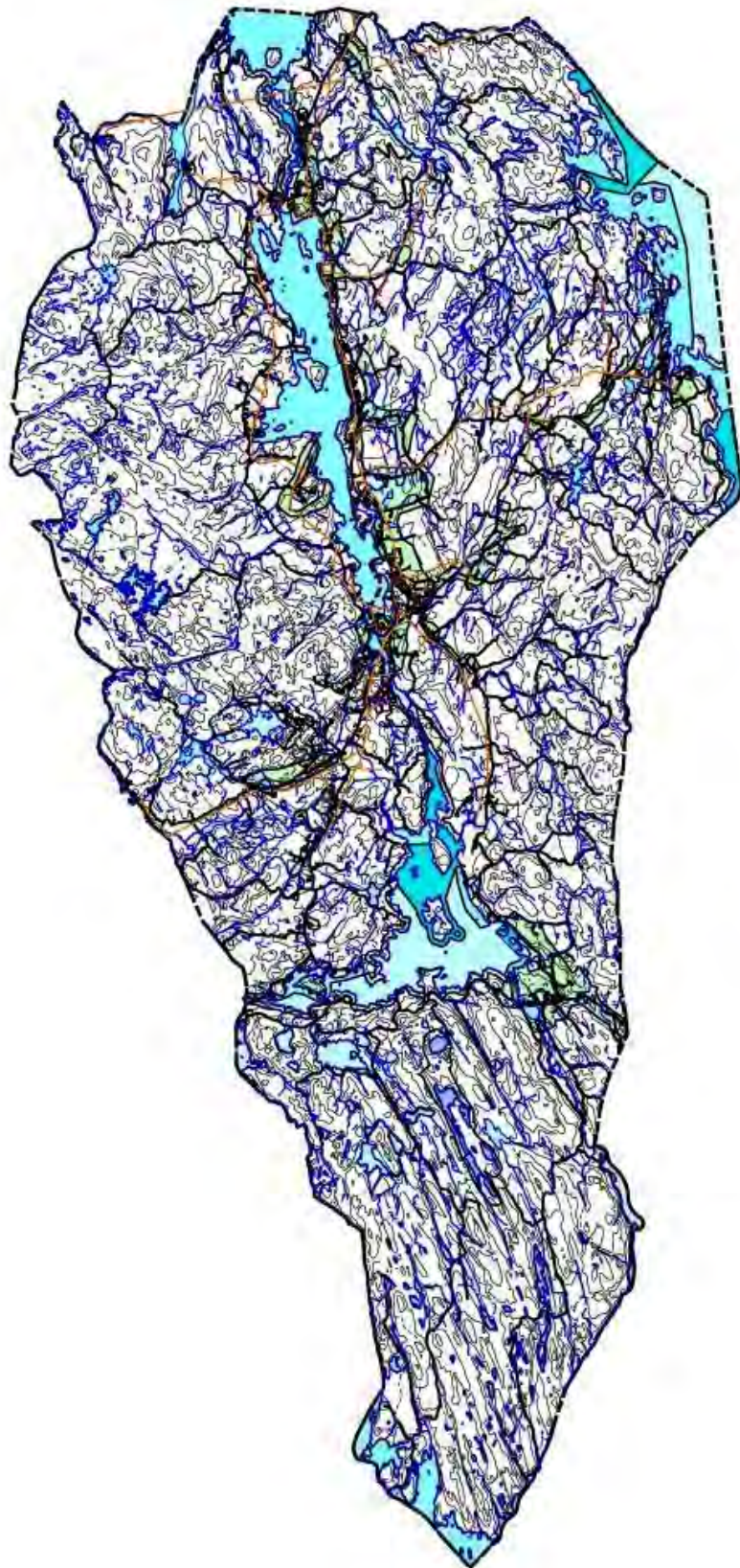
Den delen av LNF-spredtområdene i Aremark som har kystlinje mot Haldenvassdraget utgjør 3,8% vassdragets lengde.

I alle disse sonene er det tegnet inn byggegrense, med avstander som er *avsatt og vurdert i forhold til grad av områdets urørthet, sårbarhet, og avstand til nærmeste bebyggelse*. Byggegrensene fremgår detaljert av kartutsnittene over, og er 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.

4.2.5 Samlet vurdering av LNF-spredtområder langs vassdragene

SU1b+d, SU1a, SU2a+b, SU7, SU10, SU5, SU14, SF1, SF2, SF3, SF4



TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	+	Berører verken nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	+	Berører ikke viktige eller vernede/sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i naturbasen.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke dyrket mark. Ingen vesentlig betydning for skogbruket.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. Berører ikke i vesentlig grad viktige kulturmiljø eller kulturlandskap.
STØY OG FORURENSNING	+	Området er ikke utsatt for forurensning.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området berøres ikke av fareområder.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	Området har god tilgjengelighet og infrastruktur. Etter forholdene akseptabel kollektivdekning, og trafiksikker tilkomst for gående og syklende.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Området har rimelig nærhet til barnehage, barneskole, og et enkelt lokalt servicetilbud
SAMFUNNSDELEN	+	Området/ tiltaket er i tråd med samfunnsdelens arealstrategi og føringer.
Kommentarer		

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 byggegrensen 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. Samlede konsekvensene for vassdragenes 100m-belter i forhold til spredt utbygging er dermed 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 overfløydige. 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.

4.3 Eksisterende boliger og hytter langs vassdragene

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-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 Fylkesmannen har reist innsigelse til at eksisterende bygninger i Aremark er lagt inn som eksisterende bygninger (byggeområde) i 100m-beltet langs vassdragene. Fylkeskommunen og Fylkesmannen 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 (og nedfelt i arealdelen med byggegrenser og bestemmelser).

4.4 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-spredd 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 ligg 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 Ulrød 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 østsiden 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 5.5 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 eldst har kun tomtedelingsplaner, eller er så gamle at det ikke ble utarbeider 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 5.5 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 innfor de rammer og byggegrenser arealdelen nå har satt, er ikke mulig å anse som verken nasjonal eller regional trussel mot vassdraget.

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 5.5 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.

4.5 Eksisterende reguleringsplaner for hyttefelt langs vassdragene

Tabellen gir en oversikt over eksisterende hyttefelt som inngår i reguleringsplan. Alle regulerte felt er tatt med i oversikten (selv om ikke alle ligger i 100m-beltet langs vassdragene). Det er også tatt med noen tidlige disposisjonsplaner fra 70-tallet (som ble lagt inn i tidligere kommuneplan for Aremark, som eksisterende hyttefelt).

Det er gått inn i hver enkelt reguleringsplans bestemmelser, og tatt ut grad av utnytting og høyder, for en sammenligning med kommuneplanens bestemmelser for hytter.

Utdrag fra kommuneplanforslagets § 2.11.3: *Det tillates maksimalt 150 m² BRA innenfor samme bruksenhet/tomt, og 110 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. Terrengtilpassning skal vektlegges.*

Navn	dato	BYA totalt	BYA uthus/ anneks	Mønehøyde
Disposisjonsplan Buer	21.06.1969	Mangler	Mangler	Mangler
Disposisjonsplan Aarbu	29.05.1972	Mangler	Mangler	1 etasje
Detaljplan Mosviken	20.08.1974	Mangler	Ikke tillatt	1 etasje
Tolsby, Slommetangen	27.04.1989	Mangler	Mangler	Mangler
Tolsby campingområde	28.04.1994	Mangler	Mangler	Mangler
<i>Utvidelse av Skodsbergåsen*</i>	22.06.2000	Mangler	Mangler	Mangler
<i>Aarbu hyttefelt II**</i>	21.06.2001	90 m ² BYA	Kan tillates	5,5m
Kolløya-Denes hytteområde	06.03.2003	95 m ² BRA	15 m ² Bør ligge til hytta. Anneks ikke tillatt.	1 etasje
Skjulstad hytteområde	18.12.2003	90 m ² BYA	+ bod 5 m ²	5,5m
Fangebukta	28.06.2006	120 m ² 12% BYA	Anneks, garasje/ carport, bod og uthus tillatt	5,5m
Buer hyttefelt	27.09.2007	120 m ² BRA 80m ² i 100m- beltet	Bør ligge til hytta. Anneks ikke tillatt.	6,0m 5,0m i 100m- beltet
Kirkeng/Sjøvik	14.02.2008	18% BYA	Tillatt	5,0m
Moe hyttefelt	12.06.2008	95 m ² 25% BYA + parkering	15 m ²	5,5m
Arebekken hytteområde ***	15.09.2011	120 m ² BRA 12% BYA	Garasje/ carport, bod og uthus tillatt	6,5m – hems og full kjeller tillatt

* Utvidelse Skodsbergåsen ligger ca 1 km fra vassdraget. Bestemmelser mangler, og det er isteden vist til kommuneplanens arealdels bestemmelser for perioden 1999 - 2011.

** Aarbu hyttefelt II ligger ca 2,3 km fra vassdraget.

*** Arebekken har byggegrenser tilsvarende 100m fra vassdraget.

Av gjennomgangen fremgår det at gjennomsnittlig tillatt byggehøyde over planert terreng i reguleringsplanene typisk ligger på 5,5m, med variasjoner fra 6,5m (med full kjeller) til 5.0m

4.6 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-spredt-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 (byggeforsbud) 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 Bønstjernet/ Øymarksjøen.

Rundt Bønstjernet 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 eiendomsflater, og antall sirkler således redusert. Antallet sirkler er dermed noe tilfeldig (skyldes manglende oppmåling), og forholdet til vassdragets 100m-belte endres ikke om de blir eller hadde vært oppmålt. 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 (som de også vil være for de bygningene som er lagt inn med polygoner). Bestemmelsene for hytter fastlagt i arealdelen vil dermed komme til anvendelse og sikre uønsket prangende eller skjemmende byggverk. Det er satt grenser for både volum og høyde, terrengtilpasning og eventuell brygge, og stilt krav til estetikk og landskaphensyn, 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 alltid bedrer 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.

4.7 Vurdering av nye boliger langs vassdragene

Det er i bestemmelsene 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. Se også kapittel 5.2 over.

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, grønstruktur 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 (byggegrenser, 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 detaljerte område-vise konsekvensutredning 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 (Forsby) ligger over en halv kilometer fra vassdraget. Område BN3 (Kalvehagen) ligger ca 200m fra vassdraget, og dessuten ligger Aremark kirke med prestebolig samt fylkesveien mellom vassdraget og Kalvehagen. Det vises til avsnitt 4.1.2 over.

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.

4.8 Vurdering av nye hytter langs vassdragene

Det er i bestemmelsene satt 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. Se også kapittel 5.2 over.

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, grønstruktur 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 (byggegrensener, 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 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 er redusert i forhold til det som ble utlagt på høring. Fylkeskommunen har reist innsigelse mot vesentlig utvidelse av begge disse feltene, slik at også Skodsbergåsen er 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 fylkeskommunen reist innsigelser til alt som ligger i 100m-beltet mot Store Le i Tolsby-området, og dermed er det nå på Tolsby kun snakk om en mindre utvidelse av Torskastet (som ligger utenfor 100m-beltet).

Det ligger nå *ingen* nye byggeområder for hytter i 100m-beltet mot verken Haldenvassdraget eller Store Le. Det kan dermed 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 ingen planer om erverv for sanering av eksisterende hytter mot vassdraget.

4.9 Vurdering av nye bygninger innenfor LNF-spredt-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.

Der er nå derfor lagt inn en ny fellesbestemmelse for LNF-områdene (§ 2.13.5), som sikrer at de som regionale myndigheter får melding straks kommunen mottar en søknad. Dersom Viken fylkeskommune eller Fylkesmannen i Oslo og Viken mener søknaden om oppføring av ny bolig, fritidsbolig eller næringsbebyggelse innfor de avsatte soner til slikt formål strider mot nasjonale eller regionale hensyn (eventuelt at antall nye bygg er overskredet) skal kommunen varsles om dette innen 14 dager etter melding. Dersom ikke kommunen hører noe innen 14 dager (tilsvarer nabovarlingsperioden), kan saksbehandlingen fortsettes i tråd med bestemmelser, byggegrenser og rammer fastsatt i arealdelen, og avgjørelse i saken fattes lokalt.

Oppføring av eventuelle ny bebyggelse utenfor de avsatte LNF-spredt-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.

5 Samlet vurdering av øvrige forhold

5.1 RPR for vernede vassdrag og soneinndeling av vassdraget

Som det fremgår 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, og byggegrenser er 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 også 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-bebyggelse, kulturlandskap og tettsteder/ småbygder, 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 ikke 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. 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 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 samråde mellom regionalt og lokalt nivå, i forhold til målet med de rikspolitiske retningslinjene og kommunens vedtatte samfunnsdel.

5.2 Husbåter

Fylkesmannen i Oslo og Viken mener kommunen ikke har tydelig beslutningsgrunnlag for å legge inn planbestemmelse 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, er nå bestemmelsen 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 er fjernet lød slik: 2.14.6 Ferdseil 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).

5.3 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 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 § 2.11.1/ 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.

Marker kommune ønsker i sin kommuneplan å videreføre bestemmelsen, og av hensyn til RAM-samarbeidet/ like regler for vassdraget ønske også Aremark kommune å ha en slik tilsvarende bestemmelse. Bestemmelsen gjelder kun for eiendommer med strandlinje bebygget med hus eller hytte, og ikke generelt. Mange av disse har allerede brygge, og ved tiltak på eksisterende slik, samt nye, vil bestemmelsen om utforming (bredde/ lengde, ikke rekkverk, maks 2 plasser) komme til anvendelse. Eventuelt felles-brygge som erstatning for flere enkelt-brygger, men da etter søknad, behandling og godkjenning.

5.4 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». Bestemmelsen § 2.13.1 er derfor revidert i tråd med veilederen. Det er også i tillegg utarbeidet ny retningslinje (3.3) basert på samme.

5.5 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 hensynssoner.

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.

På denne bakgrunn er § 2.5.5 *Plassering av enkeltturbin-anlegg* og §2.5.6 *Anlegg med 2-5 turbiner* fjernet fra bestemmelsene, da hensikten med disse foreslåtte bestemmelsene opprinnelig var å gjøre det enklere, ikke vanskeligere.

6 Samlet overordnet vurdering av arealdelen

Det er avslutningsvis her 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 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 planressurser 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 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 er utsatt, i påvente av forhandlinger med disse innsigelsesmyndighetene.

6.1 Vurdering av måloppnåelse i forhold til vedtatt felles planstrategi RAM

Overordnet målsetting planstrategi RAM:

Øke regionens konkurransekraft i forhold til næringsutvikling, opplevelser og bosetting.

Uttrykt slik:

Gjennom engasjement og deltakelse vil vi arbeide for å utvikle en attraktiv region der folk finner seg til rette og trives, og der menneskene og de naturgitte ressursene er i sentrum.

Temaer som ble vurdert/ lagt til grunn i planstrategien

- Stedsutvikling
- Levende bygder
- Næringsutvikling
- Infrastruktur
- Klima (henvisning til foreliggende felles Energi- og klimaplan for Indre Østfold: 50 konkrete tiltak i kommende periode)
- Folkehelse
- Internasjonalt samarbeid
- Regionalpark Haldenkanalen
- Ungdom
- Utvikling av landbruket

Videre ble Østfold fylkeskommunes regionale planstrategi lagt til grunn.

Her er tekst hentet fra de kommunevise strategiene:

Utfordringer og strategier Aremark

Aremark har et godt utbygget kommunalt tjenestetilbud. Det gjelder på alle områder av kommunens drift. Det er liten eller ingen ventetid på for eksempel barnehageplass og sykehjemsplass. Ved Aremark skole finnes det skolefritidstilbud. Kommunen har idrettshall og ungdomsklubb. Det kommunale tjenestetilbudet er således godt tilrettelagt for barnefamilier. Kommunen har alle forutsetninger for å bli en god bokommune.

Kommunen samarbeider med kommunene Marker og Rømskog om fagkompetanse på områdene skog, byggesak, spredt avløp, plansaker og oppmåling/eiendomsregistrering.

Spesialiserte tjenester på områdene skole og helse kjøpes av Halden kommune.

Når det gjelder privat tjenestetilbud er tilbudet i kommunen begrenset. Det er Halden som er senteret for private tjenester og service i Aremark. Halden dekker behovet for slike tjenester på alle områder.

Aremark kommune har i dag en godkjent arealdel til kommuneplanen som ble sluttbehandlet av kommunestyret etter meging med fylkesmyndighetene i 2010.

Samfunnsdelen er fra 1999. Den skal som kjent revideres i fellesskap med Marker og Rømskog.

Kommunens utfordringer de kommende årene.

Opprettholde og skape grunnlag for en befolkningsvekst. Etablere et fortettet kommunesenter (Fosby) som ikke medfører vesentlig nedbygging av jordbruksareal. I tillegg opprettholde spredt bosetting i kommunen der det er ønskelig.

I tillegg må det kommunale tjenestetilbudet opprettholdes og helst forbedres for at kommunen skal være attraktiv som bokommune.

Tjenestetilbud i kommunen som ikke kan endres.

En fullverdig skole, barnehage og et godt fungerende sykehjem er tjenestetilbud som bør opprettholdes uendret i kommunen.

Et kommunalt tjenestetilbud vil alltid endres i form og innhold forhold til forutsetninger som økonomi, samarbeidsløsninger, personellsituasjon, fagkompetanse og statlige rammebetingelser.

Forholdet til fylkesplanen med hensyn til jordvern, fortetting og andre planforhold.

Forutsetningene i fylkesplanens arealdel passer dårlig til en kommune som Aremark med et stort areal til rådighet, lavt innbyggertall og behov for å kunne opprettholde et spredt bosettingsmønster.

Samtidig bør vi følge opp fylkesplanens målsetting om ikke å bygge ned jordbruksarealet. Vi har krav på oss til å fortette befolkningsmønsteret. Dette vil det være mulig å gjøre noe med i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette gjelder spesielt for kommunesenteret.

Det skal blant annet tas stilling til senterets avgrensning og utstrekning samt utarbeides en sentrumsplan og stedsutviklingsprosjekt (Trans in Form-prosjektet).

Det er viktig for Aremark kommune å bygge opp et kommunesenter. Første steg vil være å legge et reguleringsmessig grunnlag for blant annet å kunne bygge opp et tilbud av leilighetsbygg, muligens kombinert med næringslokaler og møtesteder/plasser for publikum. Dette er selvfølgelig noe som må sees i et 50 års perspektiv, men grunnlaget må nok legges nå.

Det bør i planperioden utarbeides en kommunedelplan for arealer i tilknytning til vassdraget som beskriver arealanvendelse av slike områder.

Det er i denne forbindelse viktig med et tett samarbeid med nabokommuner, fylkeskommunen og forståelse fra statlige myndigheter.

Resultater fra Swot-analyse/ work-shop i Aremark:

Landbruk Aremark

Styrke	Svakhet
<ul style="list-style-type: none"> • Naturgitte forutsetninger • Nærhet til foredling og konsumenter • Østfold er sterke på landbruk • Levende gårdsmiljø (beitende dyr) • Stedbunden næring 	<ul style="list-style-type: none"> • Vanskelig å komme i gang med nye tiltak i landbruket • Kunne vært bedre oppfølging fra kommunens side

Mulighet	Begrensning/ hinder
<ul style="list-style-type: none"> • Større satsing/ ambisjoner • Bedre og mer offensiv oppfølging og tilrettelegging fra kommunens side • Levende bygd, gir synergi-effekter på all annen virksomhet • Mer foredling lokalt • Kortreist mat 	<ul style="list-style-type: none"> • Økonomi • Fristende å leie ut jorda, lett å få jobb andre steder (Nexans) • Dalende idealisme • Rovdyr

Turisme og reiseliv Aremark

Styrke	Svakhet
<ul style="list-style-type: none"> • Haldenkanalen regionalpark • Samarbeid mellom kommuner og fylke • Kirkeng Camping • Stora Lee Camping • Hytter • Elgfestivalen • Strømsfossdagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sesongbetont • Lav risikovillighet

Mulighet	Begrensning/ hinder
<ul style="list-style-type: none"> • Knoppskyting/ alternative og nye næringer i tilknytning til Haldenkanalen regionalpark • Fullføre områderegulering Strømsfoss • Forskjønnelse og utvikling i sentrum, reguleringsplan for sentrum. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kapitalkrevende • Vassdragsplan (mangler) – samordning nødvendig

Bosetting Aremark

Styrke	Svakhet
<ul style="list-style-type: none"> • Lave tomtepriser • Idyllisk beliggenhet og omgivelser 	<ul style="list-style-type: none"> • Kort vei til Halden • Vanskelig å få nye folk til å bosette seg • Få/ ingen leiligheter • For lite utviklet sentrum
Mulighet	Begrensning/ hinder
<ul style="list-style-type: none"> • Legge ut flere boligtomter • Tilrettelegge for leiligheter • Flere boliger i sentrum • Lage reguleringsplan for sentrum av Aremark 	<ul style="list-style-type: none"> • Dårligere tilbud enn i byer i nærheten – vanskelig å konkurrere • Dårlig tilgang til uteleiligheter (lav standard)

Næringsliv og sysselsetting Aremark

Styrke	Svakhet
<ul style="list-style-type: none"> • Rask saksbehandling og beslutninger • Ledige ferdig regulerte industritomter • Rimelige tomter (40 kr/ m²) • Østfold bedriftssenter • Aremark næringsforum • Innovasjon Norge • Beliggenhet mellom E6 og E18 • Lokalt næringsfond 	<ul style="list-style-type: none"> • Logistikk • For små/ lav produksjon/ lite kvantum • Konkurransen fra Halden og Ørje • Mangel på arbeidsplasser - utpendling
Mulighet	Begrensning/ hinder
<ul style="list-style-type: none"> • Få orden på industrifeltet (opprydding og markedsføring) • Oppgradere hastighet/ stabilitet på bredbåndet • Ledige kontorlokaler i Bank-bygget 	<ul style="list-style-type: none"> • Dårlig markedsføring/ ingen profilering • Ikke ledige industribygg/ lokaler • Lett å få jobb i Halden – passiviserer • Noe innpendling av arbeidskraft (svenske helsearbeidere)

Oppvekst Aremark

Styrke	Svakhet
<ul style="list-style-type: none"> • Trygg oppvekst – stabilt miljø • Idrettshall, svømmebasseng, ballbaner, ballbinge, allbrukshus, bygdekino • BMX-bane • NMK Aremark - Brekka • Bra med gang- og sykkelveger • Full barnehagedekning (beredskap for tilbygg) • Én skole – samler/ binder bygda sammen • Mange lag og foreninger 	<ul style="list-style-type: none"> • Færre tilbud enn tilliggende byer og tettsteder • Fritidsklubben stenger 1.mai • Mye foreldrekjøring • Mangler barnehagetilbud syd i kommunen

Mulighet	Begrensning/ hinder
<ul style="list-style-type: none"> • Bygge fotgjengerovergang i sentrum - trafiksikkerhet • Ny (privat?) barnehage syd i kommunen • Naturbarnehage 	<ul style="list-style-type: none"> • Nærhet til Halden • Økonomi/ drift • Mangler fotgjengerkryssing i sentrum

VURDERING:

I forhold til arealplanbehovet, 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;

Om man følger innsigelsesmyndighetens vurderinger, blir det ikke noen markant satsing på en 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. Kommunen har et annet syn på dette i forhold til innsigelsesmyndighetene, og vil legge til grunn en viss satsing, men noe mer begrenset enn det som ble lagt ut på høring.

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.

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.

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

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. Selv om det er møtt med innsigelser fra fylkesutvalget og Fylkesmannen, ønsker kommunen allikevel å legge ut et lite felt (HN4) på Bjørkebekk, i et forsøk på å opprettholde en viss befolkning med tilhørighet til det lille tettstedet. Det er ikke nå snakk om et stort felt (42 dekar), da det ble redusert etter konsekvensutredningen (dyrket mark og 2 fornminner).

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.) På sikt kan det også komme et boligfelt litt syd for sentrum (Sommerro), men her det det utbyggingsrekkefølge (trygg skolevei), som gjør at dette i så fall blir en stund til.

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 motor-stadion i Brekka, og i forhold til næringsutvikling er det lagt inn en liten utvidelse av industri-området på Sommerro.

6.2 Måloppnåelse i forhold til vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen i Aremark

Overordnede mål for samfunnsutviklingen i Aremark kommune:

1. Vi vil ha fornøyde innbyggere, i alle grupper og lag av befolkningen. Vi vil at det skal være spesielt gode oppvekstvilkår for barn og unge i Aremark.
2. Vi vil opprettholde vårt lokalsamfunn uavhengig av hvordan kommunen er organisert i framtiden.
3. Vi vil utnytte potensialet for gode tjenester som ligger i at Aremark er en liten og oversiktlig kommune.

Å sikre befolkningsgrunnlag i lokalsamfunnet anses som en primær oppgave for å oppnå de overordnede målene i planen. Folk skal bo og jobbe i Aremark.

Kommunen skal utvikle et bredere spekter av boligtyper og større variasjon i boligtilbudet. Disse skal være stedstypiske og utnytte stedenes nærhet til skog og vassdrag til å lage unike bokonsepter som skiller seg fra det øvrige markedet i Østfold og Oslo-regionen. Kommunen ønsker også å stimulere til en mer kompakt bebyggelsesstruktur i sentrum.

Kommunen skal identifisere arealer med naturskjønne kvaliteter tilknyttet vassdraget. Disse skal utvikles for stedstypiske boliger. Til gjengjeld for å potensielt ligge innenfor 100-meters sonen fra vassdraget skal områdene være arealmessig konsentrert, av høy arkitektonisk kvalitet og være allment tilgjengelige. Kommunen ønsker fortsatt å satse på attraktive eneboligtomter i naturskjønne omgivelser, for å tiltrekke seg unge familier.

Kommunens boligstrategi kan oppsummeres slik:

- Fortsatt fokus på attraktive tomter for unge familier
- Hovedvekten av boliger skal knytte seg til området omfattet av kommunedelplan Fosby sentrum
- Det skal være tilgang på boliger med henvendelse til vassdraget og naturkvaliteter
- Det skal tilbys større bredde av boligtyper enn i dag
- Kommunen skal søke å utvikle boligtyper som er egnet både som bofellesskap og leiligheter – rent konkret reservere område i arealdelen til økolandsby i tilknytning til sentrumsplanområdet på Fosby

For å oppnå målsetningene ovenfor skal det, gjennom kommuneplanens arealdel tilrettelegges for at hovedvekten av tettstedsutviklingen skjer i sentrumsområdet i Fosby og på Strømsfoss.

Produktutvikling i landbruksnæringen innenfor Haldenkanalen skal gis prioritet:

- Merkevare
- Opplevelsesnæring
- Stedsutvikling
- Primærnæring

Utbygging av fritidsboliger har gitt tilleggsinntekter og anses som næringsutvikling. Eiere av fritidsboliger anses også som «Aremark-ambasadører» som bidrar til å selge merkevaren Aremark utad. Denne kommuneplanprosessen tar sikte på å avklare hvilke områder som bør settes av til fritidsboliger, og hvilke som bør skjermes. Dette avklares juridisk i kommuneplanens arealdel.

Kommunen ønsker å styrke turistnæringen og markere seg som en natur- og friluftslivkommune.

Kommunen ønsker å markedsføre motorsport-anlegget i Brekka og tilrettelegge for videre aktivitet og utvikling.

Følgende mål fra samfunnsdelen vil være styrende for areal-strategien:

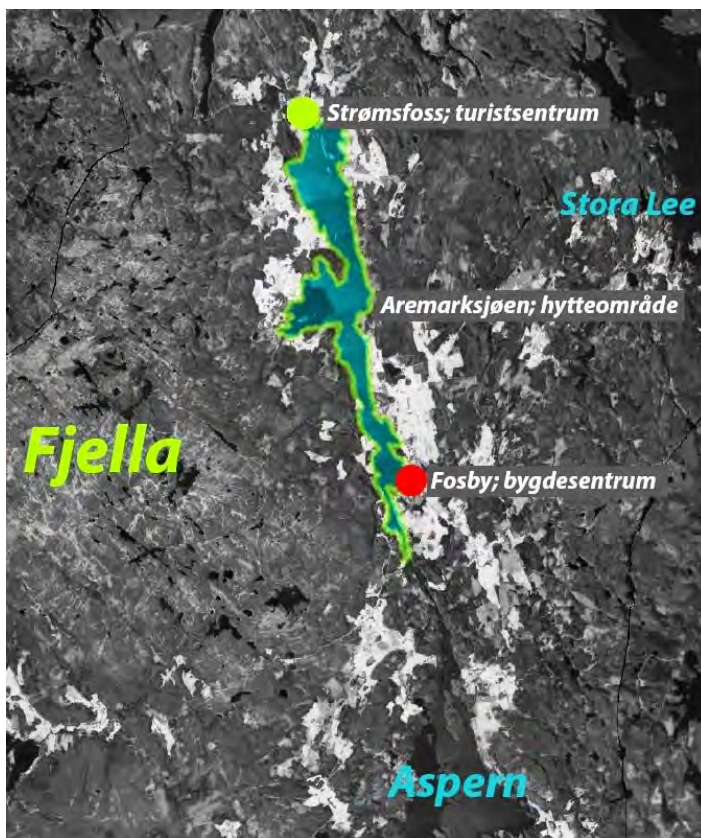
- Å legge opp til en boligsammensetning og bebyggelsesstruktur som tilrettelegger for et godt liv for en aldrende befolkning.
- Å legge til rette for et levende lokalsamfunn med nyskapingsevne, verdiskaping, kulturelt mangfold, frivillig innsats og like muligheter for alle.
- Å legge til rette for utvikling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

I arealstrategien bakerst i samfunnsdelen har **fritidsbebyggelse** fått et eget kapittel:

Tettheten av fritidsbygninger er høyere enn boliger, og Aremark er slik sett å anse som en turistkommune. Sommermånedene holder liv i lokalbutikkene.

Kommunen er en populær fritidsboligkommune, og opplever pågang på dette området.

Fritidsboligmarkedet representerer et stort økonomisk potensiale for kommunen så vel som lokale utviklere, entreprenører og handelsstand. Det bidrar også til økt aktivitet i kommunesenteret på Fosby og på turismeknutepunktet på Strømsfoss. I tillegg bidrar fritidsboligbefolkningen med positiv omdømmebygging og fungerer som ambassadører for Aremark i sine hjemkommuner.



Aremark ønsker seg mer fritidsboligbebyggelse, og det er ønskelig at denne i størst mulig grad er med på å aktivisere Fosby og Strømsfoss. Tilknytning til vassdraget ansees som avgjørende for at fritidsboligbebyggelsen skal være attraktiv nok til å tiltrekke seg de utviklerne og kjøperne som er kvalitetsbevisste.

Aremark kommune ønsker å utvikle eksisterende fritidsboligfelt videre. Grunnleggende sett mener Aremark kommune det er hensiktsmessig å være liberal på utbygging i de områdene som allerede er "tatt hull på", og å være mer restriktiv i områder som er mindre berørt. Basert på dette prinsippet ønsker Aremark kommune å føre en liberal strandsone- og utbyggingspolitikk i allerede berørte områder, og sikre urørte naturområder mot ny utbygging.

6.3 Vurdering

I forhold til evaluering av måloppnåelse når det gjelder boligbygging og tilbud/ variasjon, skjedde dette allerede ved vedtak av reguleringsplanen for Strømsfoss og kommunedelplan for sentrum (Fosby), og fortsetter videre ved forventet vedtak av reguleringsplan av Fladebyåsen II.

Slik sett er det i praksis ikke kritisk at det omtrent ikke er lagt ut nye områder av betydning til boligbygging ellers i arealdelen. Dessuten svarer de to mindre nye områdene 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. Det er viktig å ha i mente at dette gjelder søknadspliktige arbeider på eksisterende bolighus, og ikke oppføring av nye boliger.

Når det gjelder satsingen på nye hyttefelt som skal utnytte og bygge på vassdragets attraktivitet, er det kun et lite felt på Bjørkebekk som gjør dette, men da for så vidt ved Asperen og ikke ved

Aremarksjøen. Fra før av er det regulert et lite boligfelt på Bjørkebekk, og målet nå er at også et regulert hyttefelt kan virke støttende for lokal-samfunnet.

Skodsbergåsen har et eksisterende del-felt (mot nord) der det er regulert småbåthavn, men utvidelsen (samt utvidelsen på Aarbu-feltet) ligger for langt unna til at vassdragets rolle får noen særlig direkte innvirkning.

Plan- og høringsprosessen for ny rullert arealdel har vist at fylkesmyndighetene har et annet syn på behovet kommunen har for å kunne tilby nye og attraktive boliger og hytter i kommende planperiode. Høringen har også vist at innsigelsene i det store og hele er basert på vern av 100m-beltet langs Halden-vassdraget og Store Le.

Foreliggende arealplanforslag ligger et stykke unna de mål som ble satt av Aremark kommune i vedtatt samfunnsdel, i forhold til ønsket langsiktig utvikling i kommunen. Det er også et stykke unna 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. Imidlertid redder Aremark kommune seg på at kommunen allerede har en vedtatt sentrumsplan, en vedtatt reguleringsplan for Strømsfoss, og reguleringsplan under utarbeidelse for utvidelse av boligfelt i sentrum (Fladebyåsen II).

6.4 OPPSUMMERING

Det er i konsekvensutredningen av planenes samlede effekt ikke identifisert risikoforhold som skulle være til hinder for gjennomføring av planen. På noen delområder er det imidlertid nødvendig med gjennomføring av tiltak, noe som er nærmere beskrevet i konsekvensutredningen av enkeltområdene.



Aremark kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Dato: 10.02.2020

Utarbeidet av: Natur, Plan og Utvikling, Grensevegen 811, 2240 Magnor

Epost: post@naturplanutvikling.no

Telefon: 93 28 72 55

Innhold

1. INNLEDNING	4
2. METODE.....	4
2.1 Overordnet metode	4
2.2 Sannsynlighet, konsekvens og risiko	5
2.3 Uønskede hendelser som er vurdert.....	7
3. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL	9
3.1 Viktige generelle planbestemmelser for risiko og sårbarhet.....	9
3.1.1 Hensynssoner	9
3.1.2 Forhold som skal avklares i reguleringsplanprosess	10
4. VURDERING AV HVERT FORESLÅTTE FELT FOR UTBYGGING	11
4.1 Boligbebyggelse.....	11
4.1.1 BN1 utvidelse boligfelt Fosby.....	11
4.1.2 BN3 Kalvehagen.....	12
4.1.3 BN4 Sommerro	13
4.2 Fritidsbebyggelse.....	15
4.2.1 HN11 Aarbufeltet	15
4.2.2 HN12a Skodsbergåsen.....	15
4.2.3 HN4 Bjørkebekk.....	15
4.2.4 HN5 Torskastet.....	16
4.2.5 HN10 Lexerød Hjerpenes	16
4.3 Fritids- og turistformål	17
4.3.1 TN6-9 Utvidelse Tolsby camping- og turistsenter.....	17
4.3.2 TN1 Skolleborg, Kalveneset.....	18
4.3.3 TN2 Kolonihage på Fladlandsteigen Kollerød	19
4.4 Næringsbebyggelse	19
4.4.1 NN1 Utvidelse av Sommerro industrifelt	19
4.5 Idrettsanlegg.....	20
4.5.1 Utvidelse av Brekka bilcross-stadion.....	20
4.6 Steinbrudd /massetak.....	21
4.6.1 NR1 Utvidelse av massetak Mokallåsen R14.....	21
4.6.2 NR2 Utvidelse av Moene massetak.....	22
4.6.3 NR3 Sydlig utvidelse av Torgetmosen-Strømsmosen torvuttak	22
4.6.4 NR4 Fange Fjelltak.....	23
4.7 LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse	24
4.8 Eksisterende hyttebebyggelse i hensynssone H-550_4	25

4.9 Annet	26
5. HELHETLIG VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET	27
5.1 Temaer som skal vurderes	27
6. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON	31

VEDLEGG 1 FARE FOR FLOM OG FARE FOR RAS

VEDLEGG 2 REGIONALT/NASJONALT VIKTIGE KULTURMILJØER

1. INNLEDNING

Plan og bygningsloven § 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse stiller krav om at det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av arealplaner for utbygging:

«§ 4-3.Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.»

For kommuneplanens arealdel skal analysen foretas for alle nye felter som legges ut til utbyggingsformål. Det skal utredes for relevante temaer som har betydning for den planlagte utbyggingen, både som følge av den og som kan påvirke den. Generelle planbestemmelser som er viktige for risiko og sårbarhet, og generelle hendelser som kan oppstå som følge av utbygging skal vurderes.

Det er i denne risiko- og sårbarhetsanalysen tatt utgangspunkt i reviderte planbestemmelser av 13.11.2019 og revidert arealplankart av 13.11.2019, med unntak av at det er lagt til hensynssoner i plankartet og bestemmelser for hensynssone faresone flom og faresone ras/skred.

2. METODE

2.1 Overordnet metode

Veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017) utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet skal legges til grunn for utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse for et område. I forhold til tidligere veileder legger den mer vekt på samfunnssikkerhet, dvs. vurdering av hendelser med konsekvenser for samfunn og innbyggere. ROS-analysen kan deles i to:

- Vurdering av forhold som kan avgjøre arealets egnethet for den planlagte utbyggingen
- Vurdering av om den planlagte utbyggingen kan medføre endringer i risiko- og sårbarhetsforhold

ROS-analyser skal ha fem trinn:

1. Beskrive planområdet
2. Identifisere mulige uønskede hendelser
3. Vurdere risiko og sårbarhet gjennom vurdering av sannsynlighet/konsekvens/usikkerhet
4. Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

5. Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

Miljø, beredskap, samfunnsfunksjoner og økonomiske verdier inngår i begrepene analysetemaene. Temaer som naturmangfold og kulturminner, skal i hht.ny veileder utredes i planbeskrivelsen.

I ROS-analyser skal følgende samfunnsverdier og konsekvenstyper vurderes:

Samfunnsverdier	Liv og helse	Trygghet	Eiendom	
Konsekvenstyper	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	

2.2 Sannsynlighet, konsekvens og risiko

I veilederen s.20 er viktige begreper definert som skal ligge til grunn for en risiko- og sårbarhetsanalyse:

- **Sannsynlighet:** Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelsen inntreffer i planområdet innenfor et visst tidsrom.
- **Sårbarhet:** Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene og evt. barrierer, og evnen til gjenopprettelse.
- **Konsekvens:** Virkningen den uønskede hendelsen kan få i planområdet eller utbyggingsformålet.
- **Usikkerhet:** Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for ROS-vurderingen.
- **Barrierer:** Eksisterende tiltak, f.eks. flom/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri, eller varslingssystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse.
- **Tiltak:** I oppfølging av funn fra ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

Sannsynlighet vurderes etter fire kategorier, gitt i tabell 1.

Tabell 1. Skala for vurdering av sannsynlighet.

Kategori	Sannsynlighet over tid at uønsket hendelse inntreffer
Ikke/lite sannsynlig	Teoretisk sjanse for at hendelsen skal inntreffe/ mindre enn hvert 50. år.
Mindre sannsynlig	En gang i løpet av 10-50 år.
Sannsynlig	En gang i løpet av 1-10 år.
Svært sannsynlig	Oftere enn en gang per år.

Konsekvens vurderes etter fire kategorier, gitt i tabell 2.

Tabell 2. Skala for vurdering av konsekvens.

Skala	Vurdering av konsekvens
Ubetydelig/Ufarlig	Ingen/ubetydelige person- eller miljøskader. Uvesentlige systembrudd. Ubetydelige økonomiske tap.
En viss fare	Få/små personskader. Mindre, lokale miljøskader med restitusjonstid < 1 år. Midlertidig systembrudd som krever reservesystem for å unngå skader på miljø/person/økonomi. Økonomiske tap på < 0,5 mill. kr.
Alvorlig	Alvorlige behandlingskrevende personskader. Miljøskader som krever tiltak. Skader av regional betydning. Restitusjonstid > 1 år. Systembrudd over flere døgn/lengre tid, og andre systemer settes ut av drift midlertidig. Kostnader som omfatter mer enn enhetens budsjettammer/ Tap opptil 2,5 mill.kr.
Svært alvorlig/katastrofalt	En eller flere døde. Varig skade på natur og miljø. Ikke reversible. System settes ut permanent av drift. Kostnader ut over enhetens budsjettammer/ Tap > 2,5 mill.kr.

De aktuelle temaene oppsummeres i en risiko- og sårbarhetsmatrise, se tabell 3.

Tabell 3. Risikomatrixe

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENS			
	Ubetydelig/Ufarlig (1)	En viss fare/kritisk (2)	Alvorlig (3)	Svært alvorlig/katastrofal (4)
Svært sannsynlig (4)				
Sannsynlig (3)				
Mindre sannsynlig (2)				
Ikke/lite sannsynlig (1)				

For de temaene som faller inn i gul sone, skal tiltak beskrives og veies opp mot nytte og kostnad.

For temaene som faller i rød sone, er tiltak for å redusere sannsynlighet og konsekvenser nødvendig og skal beskrives. En samlet vurdering av hvert felt oppsummeres sammen med risikomatrixen.

Risikoklassen gis ved sannsynlighetsklasse x konsekvenskategori, f.eks. 1x1 gir risikoklasse 1.

Sannsynlighet og konsekvens er vurdert når beskrevne avbøtende tiltak følges.

2.3 Uønskede hendelser som er vurdert

I vurderingen brukes en sjekklister for mulige uønskede hendelser, se tabell 4. for hvert felt er disse temaene vurdert. Der det ikke anses at temaene er relevante for det enkelte felt, Der temaet ikke anses relevant for de aktuelle feltene, er det ikke nevnt i det aktuelle feltet.

Dette utelukker likevel ikke at svært lokale forhold i det aktuelle feltet, kan identifiseres ved detaljregulering av samme felt.

Vurderingene som er gjort, er på bakgrunn av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel med konsekvensutredning, den helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen, lokal kunnskap og kartkilder som:

- Kartinnsynsløsninger hos Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) for skred, flom og kvikkleire m.m., www.nve.no
- Kartinnsynsløsninger hos Norges geologiske undersøkelser (NGU) om løsmasser, radon, marin grense m.m., www.ngu.no.
- Kartinnsynsløsninger hos Statens vegvesen, www.vegvesen.no
- Kartinnsynsløsninger hos Miljødirektoratet, www.naturbase.no, grunnforurensning.miljodirektoratet.no, og miljoatlas.miljodirektoratet.no
- Kartinnsynsløsningen Kilden på www.nibio.no

Tabell 4. Vurdering av sannsynlighet og konsekvenser for uønskede hendelser.

	Hendelse/ forhold	Aktuelt ?	Sannsyn- lighet	Konse- kvens	Kommentar
	<i>Natur- og miljøforhold</i>				
	<i>Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>				
1	Masseras; kvikkleire; steinsprang				
2	Snø-/is-/ sørperas				
3	Ras i tunnel				
4	Flom				
6	Radongass				
7	Vind				
8	Store nedbørsmengder				
9	Overvann				
10	Isgang				
11	Farlige terreng- formasjoner (stup o.l.)				
12	Annen naturrisiko				
	<i>Vann og arealbruk m.m.</i>				
	<i>Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>				
13	Drikkevann				
14	Kulturlandskap				
15	Viktige landbruksområder				
16	Parker og friluftsområder				
17	Område for idrett/lek				
18	Andre sårbare områder				

<i>Teknisk og sosial infrastruktur</i>					
<i>Kan planen få konsekvenser for:</i>					
19	Vei, bru, tunnel, knutepunkt				
20	Havn, kaianlegg, farleder				
21	Sykehjem; skole, andre institusjoner				
22	Brann, politi, ambulanse, sivilforsvar (utrykningstid, brannvann mm)				
23	Energiforsyning				
24	Telekommunikasjon				
25	Vannforsyning				
26	Avløpsanlegg				
27	Forsvarsområde				
28	Tilfluktsrom				
29	Annen infrastruktur				
<i>Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold</i>					
<i>Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:</i>					
30	Akutt forurensning				
31	Permanent forurensning				
32	Forurensning i grunn / sjø				
33	Støv, støy, lukt (trafikk, industri, landbruk o.l.)				
34	Sterkt/forstyrrende lys				
35	Vibrasjoner				
36	Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)				
37	Skog-/gressbrann				
38	Større branner i bebyggelse				
39	Dambrudd				
40	Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm				
41	Endring i grunnvannsnivå				
42	Gruver, åpne sjakter, steintipper o.l.				
43	Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver/ radioaktivitet osv)				
44	Avfallsbehandling				
45	Oljekatastrofeområde				
46	Ulykke med farlig gods				
47	Ulykke i av-/påkjørslar				
48	Ulykke med gående/syklende				
49	Vær/føre – begrensninger i tilgjengelighet til området				

50	Andre ulykkespunkt langs vei/bane				
51	Potensielle sabotasje-/terror mål (i seg selv/i nærområdet?)				
52	Annen virksomhetsrisiko				
Gjennomføring av planen					
<i>Medfører tiltaket risiko for:</i>					
53	Ulykke ved anleggs-gjennomføring				
54	Andre spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring				

3. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

3.1 Viktige generelle planbestemmelser for risiko og sårbarhet

Det er flere bestemmelser som er viktige for risiko og sårbarhet i samfunnet, og de mest sentrale gjennomgås under.

3.1.1 Hensynssoner

Hensynssonene er markert i arealplankartet i kommuneplanen.

Hensynssone drikkevann, 1.1 – bestemmelsene setter restriksjoner på aktiviteter, fysiske tiltak og bruk av plantevernmidler og andre forurensende stoffer og væsker. Dette vil sikre hensyn til drikkevannskvalitet for Aremark, og i tillegg til disse bestemmelsene gjelder drikkevannsforskriften og forurensningsforskriften uavhengig av kommuneplanens arealdel. Hensynet til drikkevann anses godt ivaretatt.

Hensynssone friluftsliv, 1.2 – bestemmelsene setter begrensninger for de to statlig sikrede friluftsområdene Tripperød og Fossbyskjæra. Sistnevnte felt inngår i kommunedelplan for Fosby, vedtatt 2014. Servituttene for feltene gjelder foran planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og med en markering i plankartet og gitt bestemmelser, anses hensynene godt ivaretatt.

Hensynssone kulturmiljø, 1.5 – bestemmelsene setter begrensninger for tiltak/inngrep og bygninger og kulturlandskap skal bevares. I tillegg er det generelle bestemmelser som skal ivareta hensynet til kulturmiljø og kulturminner. Med dette anses hensynene godt ivaretatt om ikke annet er gitt i ROS-analyse for hvert felt eller den overordnede ROS-analysen.

Hensynssone landskap, 1.3 – bestemmelsene settes begrensninger rundt inngrep og tiltak i hensynssonen, bl.a. for Vestfjella.

Hensynssone for naturmangfold, 1.4 – bestemmelsene følger regler/forskrift for hvert areal vernet etter naturmangfoldloven. Dette gjelder arealer som er vernet etter naturmangfoldloven. Hensynet til naturmangfold er dermed godt ivaretatt.

Faresone for høyspent, 1.8 – netteiers sikkerhetsregler om bebyggelse og tiltak i terrenget og anleggsarbeider er innført i spesielle soner over høyspentlinjer i luft. Hensynet til høyspent anses ivaretatt. Høyspentkabler i jord må ivaretas i hht. netteiers regler. Ved byggesak og regulering skal lavspent og høyspent ivaretas ihht. generelle utredningskrav i plan- og bygningsloven.

Faresone for flom, 1.9 – ved regulering og byggesak skal flom vurderes. Med en markering av flomsoner i plankartet og tilhørende bestemmelser, anses hensynet til flom ivaretatt generelt. I tillegg må hensynet til flom og flomveier generelt ivaretas gjennom krav ved byggesak og regulering, se vurdering av hvert felt og kapittel 5 samt vedlegg 1.

Faresone for ras, 1.10 – i Aremark er marin grense 171 m.o.h., og det er flere arealer som er berørt under dette nivået, både langs hovedvannstrengen i Haldenvassdraget og spredte forekomster, se vedlegg 1. Det er likevel lave høydeforskjeller i terrenget slik at det aldri vil bli store jordskred, og det er langt fra alle steder med marin leire der hellingen er 30 grader eller mer. Mesteparten, ca. 70%, av arealene i Aremark består av bart fjell og tynt humusdekke, jf. løsmassekart hos NGU, www.ngu.no. Bestemmelsene til faresonen angir at ved regulering og byggesak skal fare for skred i områder med marin leire vurderes. Bestemmelsene til faresonen og faresonen markert i plankartet samt generelle regler for regulering, ivaretar hensynet til ras. I saksbehandlingen kan også NGU sine kart for løsmasser og marine forekomster brukes.

3.1.2 Forhold som skal avklares i reguleringsplanprosess

Det er flere krav til utforming av reguleringsplaner, men de viktigste i fht. risiko og sårbarhet er følgende:

- Estetikk og bruk av miljøvennlige materialer, 2.2.1
- Fylkesveier, 2.2.2, trafikkikkerhet, veiens tåle-evne og avkjørselsspørsmål skal være avklart.
- Støyende virksomhet, 2.2.3, kan ikke etableres eller utvides uten at det foreligger støyfaglig utredning med støysonkart. Det skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016.
- Vann og avløp, 2.2.4, skal være så langt mulig være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Evt. fellesanlegg skal godkjennes av kommunen, og enkeltanlegg og egne brønner skal unngås.
- Planteskadegjørere, 2.2.5, skal søkes kartlegges og nødvendige tiltak skal iverksettes for å unngå spredning.
- Miljøvennlige oppvarmingsformer, 2.4.1 skal vurderes og om mulig innarbeides ved regulering for boligbebyggelse.
- Tilkoblingsplikt for fritidsbebyggelse 2.4.2 – de som skal ha innlagt vann og avløp, omfattes av mer detaljerte løsninger for å sikre at forurensningsforskriften og drikkevannsforskriften oppfylles.

- Vindkraftverk, 2.1.2 og 2.5, skal reguleres når det er mer enn en vindturbin/enkeltturbin. Det er også fastsatt byggesøknadsplikt. Ved formål landbruksdrift er det satt enklere regler.
- Utbyggingsavtaler, 2.6 – det ble i 2013 fastsatt rammevilkår for forhandlinger om utbyggingsavtaler ved reguleringsplanlegging. Disse er innarbeidet i planbestemmelsene, og utbyggingsavtaler kan gi bedre forutsetning for at tekniske infrastrukturiltak opparbeides og sikres vedlikehold og drift.
- Rekkefølgekrav om arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, 2.7.1, kan ikke utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning og adkomst er tilstrekkelig etablert.
- Rekkefølgekrav for boligfeltet BN4 Sommerro, 2.7.2, om at ny boligbebyggelse ikke kan oppføres før det er sikret skolevei. Dette vil sikre forhold innen trafiksikkerhet.
- Byggegrenser og krav om godkjente avkjørslar av Statens vegvesen er innarbeidet i planbestemmelsene, 2.8 a).
- Universell utforming, 2.8 b), skal vurderes ved plan- og byggesaksbehandlingen, og universell utforming skal legges til grunn for utforming av leke- og oppholdsarealer samt overflate på gang- og sykkelveg.
- Høyspenningsanlegg, 2.8 d), er beskrevet med nye nettstasjoner og elektromagnetiske felt med krav om vurdering ved oppføring av ny bebyggelse.
- Kulturminnevern og verneverdige miljøer og bebyggelse, 2.10, er gitt vernehensyn ved regulering og byggesaksbehandling. Ny bebyggelse skal tilpasses i form, volum og uttrykk til det verneverdige. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.
- Drikkevannskilder er gitt eget vern i bestemmelse 2.14.2.

4. VURDERING AV HVERT FORESLÅTTE FELT FOR UTBYGGING

Feltene er vurdert, men dette utelukker ikke at det kan fremkomme forhold ved reguleringsplanlegging som ikke fremkommer under. Flere temaer må avklares ytterligere på reguleringsplannivå, f.eks. overvannshåndtering, støy, støv o.l. Dette skyldes at alle forhold ikke er klare før et reguleringsplanforslag foreligger.

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 BN1 utvidelse boligfelt Fosby

Feltet, BN1, tilgrenser dagens bebyggelse øst i Fosby. Det er i kommuneplanens arealdel tatt med i sentrumsavgrensningen for Fosby. Arealet består av skog ca. 112-125 m.o.h., og det drenerer delvis mot øst mot fv. 1320. Det er flere stier i feltet. Arealet ligger på stedvis bart fjell og tynt humusdekke i øst, steinbreavsetning mot nord og vest, og et smalt belte med mulig marin leire mot syd og sydvest. Feltet er ubebygget.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
-----------------------	-----------------	----------------------------

1 Masseras; kvikkleire, steinsprang	Sannsynlighet for marin leire/kvikkleire syd og sydvest i feltet. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 2 Risikoklasse: 2 grønn	Temaet marin leire/kvikkleire må belyses nærmere i reguleringsplanleggingen.
16 Parker og friluftsområder	Det er et stinett i feltet. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Stier bør hensyntas i en viss grad for å sikre noe stiforbindelse ut i skog evt. veiforbindelse til stier utenfor feltet.
47 Ulykke i av- og påkjørsler	Gode siktforhold. Fartsgrense 60 km/t. Lav trafikkmengde. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Adkomst og avkjørsel må vurderes og tilpasses i reguleringsplan, og trafiksikkerhet må sikres. Avkjørsel bør vurderes lagt til eksisterende avkjørsel.
48 Ulykke med gående/syklende	Lav trafikkmengde. Kort avstand til sentrum og gang- og sykkelveier. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Flere muligheter for sykling og gåing gjennom boligfeltene til skole og barnehage.

4.1.2 BN3 Kalvehagen

Feltet, BN3, er på 30 dekar. Det er ikke bebygd. Det ligger i øst inntil Lilledalstjernet på ca. 80 dekar eller 80 000 m², og i vest vender det mot Aremark kirke og fv. 21. Det ligger nord for Fosby.

Arealet er ganske flatt ca. 113-115 m.o.h. Det er en flomsone rundt Lilledalstjernet, og det er kartlagt av NVE som sannsynlig med lokal/tynn forekomst av marin leire. Rett nord for feltet er det stor sannsynlighet for marin leire.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
1 Masseras; kvikkleire, steinsprang	Mulig marin leire. Liten sannsynlighet grunnet ganske flatt landskap i og utenfor feltet. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 3 Risikoklasse: 3 grønn	Det må være et tema ved reguleringsplanlegging og belyses nærmere der.
4 Flom	Flomsone rundt Lilledalstjernet går inn i feltet i øst. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 1	På grunn av høyspentføring i luft er det markert faresone over store deler av arealene i feltet med flomsone. I denne faresonen vil det ikke

	Risikoklasse: 2 grønn	bli tillatt oppføring av boliger eller leke- og uteoppholdsarealer.
14 Kulturlandskap	Arealet er >100 meter fra strandlinjen på hovedvannstrengen i Haldenvassdraget, men det er godt synlig fra vannstrengen om det blir høye bygninger. Det er i et blandet landskap med bebyggelse, fv. 21, jordbruksareal, vannflater og skog. Arealet er relativt lite. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 2 Risikoklasse: 2 grønn	Det bør settes krav i reguleringsplan om landskapstilpasning bl.a. lav byggehøyde som maksimum 1,5 etasjes bygg, og dette framkommer delvis av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.
33 Støv, støy, lukt (trafikk, industri, landbruk o.l.)	Nærhet til fv. 21 betyr at støy fra trafikk tidvis kan gi støy til boligbebyggelse. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 2 grønn	Temaet trafikkstøy må vurderes nærmere ved reguleringsplanlegging. Plassering av innerom, bygninger og leke- og uteoppholdsarealer må tilpasses evt. trafikkstøy.
36 Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Kraftlinje i luft øst i feltet. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1	Faresonen slik det er gitt i bestemmelser og plankart må følges.
47 Ulykke i av- og påkjørsler	Gode siktforhold. Fartsgrense 60 km/t. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Adkomst og avkjørsel må vurderes og tilpasses i reguleringsplan, og trafiksikkerhet må sikres. Avkjørsel bør legges til eksisterende avkjørsel.
48 Ulykke med gående/syklende	Godstrafikk på vei og periodevis økt trafikkmengde med turisttrafikk. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 2 Risikoklasse: 2 grønn	Gang- og sykkelvei er etablert langs fv. 21. Krysningspunkt over fv. 21.

4.1.3 BN4 Sommerro

Feltet, BN4, er på 144 dekar. Det er ikke bebygd i dag. Avstand fra Fosby sentrum er ca. 1,4 km. Av dette er ca. 500 meter fra fv. 21. Mellom feltet og fv. 21 er det jordbruksarealer, skog og et industriområde/næringsbebyggelse.

Arealet ligger på stedvis bart fjell og tynt humusdekke. Det er en andel av arealet mot nord som ligger på steinbreavsetning. En bekk sør i området er utenfor det avsatte feltet, BN4.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
4 Flom	Det er ikke flomfare i området. En lokal bekk sør for planområdet og en mindre bekkeføring/-drag i feltet BN4. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Det kan vurderes å utarbeide en mindre utredning med beregning av flomveier for lokale bekker i og utenfor planområdet. Evt. rør og stikkrenner må dimensjoneres for 200-års flom. Åpne bekker må vurderes.
14 Kulturlandskap	Deler av feltet er <100 meter fra hovedvannstrengen i Haldenvassdraget. Feltet er imidlertid vesentlig høyere enn den smale vannstrengen i området slik at utbyggingen vil få lav/ingen landskapsmessig konsekvens. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	En tett eller mindre tett smal vegetasjonssone bør vurderes i feltet ut mot vassdraget.
33 Støv, støy, lukt (trafikk, industri, landbruk o.l.)	Nærhet til industriområde betyr fare for støv, støy, lukt og trafikk. Grøntbelte mellom felt BN4 og industriområde. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Temaene må vurderes nærmere ved regulering, og en egnet plassering av boligbebyggelse og leke- og uteoppholdsarealer må velges.
47 Ulykke i av- og påkjørsler	Gode siktforhold. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 2 Risikoklasse: 4 grønn	Forhold må vurderes tilpasses i reguleringsplan, og trafiksikkerhet må sikres.
48 Ulykke med gående/syklende	Godstrafikk på vei og periodevis økt trafikkmengde med turisttrafikk i fartsgrense 80 km/t. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 2	Rekkefølgekrav i planbestemmelsene om gang- og sykkelvei før boligbebyggelse kan bygges/tas i bruk. Evt. krysningspunkt over fv. 21

	Risikoklasse: 4 grønn	må velges ut fra trafiksikkerhet.
--	-----------------------	-----------------------------------

4.2 Fritidsbebyggelse

4.2.1 HN11 Aarbufeltet

Feltet er på 387 dekar, og det er utvidelse av et eksisterende hyttefelt. Feltet HN11 består av utvidelse med feltene HN11a og HN11b. Feltet ligger ved Holevannet sørøst i kommunen. Arealet er i all hovedsak over marin grense, og unntaket er de strandnære arealene. Feltene dekkes i all hovedsak av skog og eksisterende fritidsbebyggelse.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
4 Flom	Det er begrenset flomfare rundt Holevannet. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Byggegrense er satt i grense for 200-års flom.

4.2.2 HN12a Skodsbergåsen

Feltet Skodsbergåsen HN12 to felt, a og b, på totalt 160 dekar, og de ligger sørvest for Fosby, vest for fv. 21 og Haldenkanalen. De ligger som utvidelse av dagens hyttefelt på Skodsbergåsen.

Det er ingen flomfare i kart viser ingen flomfare siden feltet ligger vesentlig høyere i terrenget enn hovedvannstrengen i Haldenvassdraget. Feltet ligger over marin grense eller på arealer der marin leire stort sett eller helt er fraværende. Det er kun i øst det kan være en viss sannsynlighet for spredte tynne forekomster.

Det er ikke funnet temaer som berører risiko og sårbarhet.

4.2.3 HN4 Bjørkebekk

Feltet Hyttefelt Bjørkebekk HN4 er et ubebygd felt på 42 dekar sørøst for Aspern. Feltet ligger utenfor aktsomhetssonen for 200-års flom.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
1 Masseras; kvikkleire	Arealet har ingen forekomst av marin leire, men et tilgrensende større felt i øst har svært stor sannsynlighet for marin leire. Marin leire må da vurderes i reguleringsplanprosess. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1 grønn	Temaet må vurderes i reguleringsplanprosess.

14 Kulturlandskap	Feltet ligger delvis i 100-meters sonen. Det er god synlighet fra vassdraget. Det er begrenset i areal. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 2 grønn	Landskapsbilde må vektlegges ved utforming av reguleringsplan og bestemmelser.
-------------------	---	--

4.2.4 HN5 Torskastet

Feltet Torskastet HN5 er på 136 dekar, delvis bebygd og ligger ved Store Le nordøst i Aremark. Flomsone berører feltet nesten bare i strandsonen der det er byggeforbudssone. Resten av feltet ligger høyere i terrenget. Feltet har ingen eller svært liten forekomst av marin leire.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
4 Flom	Det er begrenset flomfare. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Flom må utredes/belyses nærmere ved regulering.
14 Kulturlandskap – vassdrag	Arealet er nesten helt ubebygd med veiforbindelse og inntil et eksisterende mindre hyttefelt ved Tolsby campingområde. Konsekvens og sannsynlighet er vurdert ifht. urørthet og beliggenhet sammen med øvrige hyttefelt/-bebyggelse. En øy ligger rett øst i Store Le og demper landskapsvirkningen av en utbygging. Sannsynlighet: 3 Konsekvens: 2 Risiko: 6 Grønn Ved avsetting av vegetasjonsbelte blir sannsynlighet 2 og risiko 4.	Det må i kommuneplanens arealdel legges inn en vegetasjonssone langs strandlinjen mot Store Le, og den bør minimum være 15 meter bred for å sikre hensyn til landskap. Evt. flytebrygge bør avsettes i vika som fellesanlegg eller være en del av Tolsby campingområde. Det bør legges opp til naturtomter med vegetasjon mellom i detaljplan.

4.2.5 HN10 Lexerød Hjerpenes

Feltet Lexerød Hjerpenes HN10 er på 57 dekar og ligger ved Store Le og Litjern nordøst i Aremark. Feltet er tilgrensende Store Le, og det er spredt fritidsbebyggelse sør for feltet. Felt HN10 ligger i nær avstand til vei/har veiforbindelse. Det er stort sett fraværende av marin leire.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
4 Flom	Det er begrenset flomfare. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Byggegrense er satt i grense for aktsomhetsområde 200-års flom.
14 Kulturlandskap – vassdrag	Arealet er ubebygget med veiforbindelse. Konsekvens og sannsynlighet er vurdert ifht. urørthet og beliggenhet sammen med øvrige hyttefelt/-bebyggelse. Sannsynlighet: 3 Konsekvens: 2 Risiko: 6 gul Dersom 20-30 meter bred vegetasjonssone legges inn i plankartet langs Store Le, blir sannsynlighet 2 og risiko 4.	Det må i kommuneplanens arealdel legges inn en vegetasjonssone for å sikre hensyn til landskap, og den bør være minimum 20 -30 meter fra strandlinjen. Evt. flytebrygge bør avsettes i vika som fellesanlegg. Det bør legges opp til naturtomter med vegetasjon mellom i detaljplan. Bebyggelse må tilpasses landskap for å dempe landskapsvirkningen.

4.3 Fritids- og turistformål

4.3.1 TN6-9 Utvidelse Tolsby camping- og turistsenter

Feltene TN 6, 7, 8 og 9 innebærer 147 dekar som utvidelse av Tolsby camping- og turistsenter. Feltene ligger ikke tilgrensende hverandre, men det ligger så nær i avstand at de blir behandlet som ett.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
1 Masseras; kvikkleire, steinsprang	Feltene TN6, 7 og 8 berøres delvis av en sone med sannsynlighet for lokale og tynne forekomster av marin leire. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 2 grønn	For feltene TN6-8 temaet marin leire vurderes nærmere. Ut fra helling i terrenget skal faren være lav.
4 Flom	Det er begrenset flomfare rundt Gubberødtjernet og bekk. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	TN6-8 inngår ikke i aktsomhetsområde for 200-års flom. Felt TN9 inngår langs Gubberødtjernet og langs bekk øst for tjernet. Byggegrense i felt TN9 er satt i grense for

		aktsomhetsområde 200-års flom, både langs bekk og langs tjernet. Flomsoner må utredes nærmere og innarbeides i reguleringsplan og bestemmelser.
14 Kulturlandskap – jordbruk og vassdrag	<p>Feltene ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse, campingplass og div. anlegg ved Store Le. Feltene vil medføre inngrep i jordbruksareal og inntil tjern. Feltene er i liten grad mindre enn 100 meter fra Store Le.</p> <p>Den planlagte utbyggingen er på ca. 147 dekar med noe vegetasjon mellom feltene. I tillegg legges det opp til spredt bebyggelse (SU16) mellom feltene. Det er positivt at feltene er begrensede og inntil eksisterende Tolsby campingområde i stedet for nye separate felter.</p> <p>Sannsynlighet: 3 Konsekvens: 1 Risiko: 3 grønn</p>	Det må i reguleringsplan legges vesentlig vekt på landskapsbilde for å sikre tilpasning av utbyggingen til landskapet.
36 Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	<p>Flere høyspentlinjer i luft gjennom området. En linje gjennom felt TN8.</p> <p>Sannsynlighet: 3 Konsekvens: 1 Risiko: 3 grønn</p>	Faresoner må avsettes i plankart og bestemmelser. Netteiers sikkerhetsregler må følges.

4.3.2 TN1 Skolleborg, Kalveneset

Feltet TN1 ligger ved Aremarksjøen, vest for innsjøen og rett øst for Fosby sentrum. Det er et i hovedsak ubebygde felt med brygge. Det er ingen eller svært liten forekomst av marin leire i feltet.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Flom	Det er begrenset flomfare langs Aremarksjøen og bekk grunnet terrengforskjeller. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Byggegrense i felt TN1 er satt i grense for aktsomhetsområde 200-års flom. Forholdene for bekk tilgrensende planområdet må vurderes nærmere i reguleringsplanprosess.
14 Kulturlandskap	Feltet ligger ved Aremarksjøen vis a vis Fosby, og alle tiltak vil være godt synlig fra sjøen og landområdene i øst. Feltet er i dag delvis bebyggt. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 2 Risiko: 4 grønn	Ved regulering må det innarbeides bestemmelser som hensyntar landskapsbilde, gjennom utnyttingsgrad, grunnflate og høyde på nye bygg og installasjoner.

4.3.3 TN2 Kolonihage på Fladlandsteigen Kollerød

Felt TN2 omfatter et felt på 94 dekar langs fv. 863 øst i Aremark. I feltet inngår bekkedrag, noe kulturlandskap/innmark skog og et eldre torp.

Feltet eller dess nære omgivelser er ikke omfattet av forekomster av marin leire eller aktsomhetsområde flom. Det er ikke påregnelig med vesentlig trafikkøkning på fv. 863 som følge av tiltaket.

Ingen temaer inngår i risiko og sårbarhet. Temaene må vurderes nærmere i ROS-analyse i en reguleringsplanprosess.

4.4 Næringsbebyggelse

4.4.1 NN1 Utvidelse av Sommerro industrifelt

Feltet NN1 er en utvidelse av Sommerro industrifelt med 22 dekar.

Feltet eller dess nære omgivelser er ikke omfattet av forekomster av marin leire eller aktsomhetsområde flom.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
9 Overvann	Ved store mengder tette flater kan det bli større mengder overvann. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1 grønn	Forholdene for overvann og tette flater må vurderes nærmere i reguleringsplanprosess.
33 Støv, støy, lukt (trafikk, industri, landbruk o.l.)	Ved virksomhet som skaper støy, støv og/eller lukt kan det bli risiko for spredning til	Avveining av tålegrenser mht. støy, støv og lukt må vurderes nærmere og settes

	planlagt boligfelt BN4 sørøst for NN1. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1	grenser for i reguleringsplanprosess. Støy er innarbeidet i KPL planbestemmelse 2.2.3.
23 Energiforsyning 36 Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	En høyspentføring i luft går inn i området. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1	Energiforsyning og stråling må hensyntas og løses i en reguleringsplanprosess. Det kan være aktuelt å legge høyspentkabel i bakken.
47 Ulykke i av-/påkjørsler	Feltet vil ha avkjøring gjennom eksisterende industrifelt til fv. 21. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 2 Risiko: 2 grønn	Trafikksikkerhet og -avvikling samt økning i trafikkmengde på fv. 21 må vurderes i reguleringsplanprosess.

4.5 Idrettsanlegg

4.5.1 Utvidelse av Brekka bilcross-stadion

Feltet IN1 er to felter som er en utvidelse av dagens avsatte felt for bilcross. De to nye feltene utgjør 22 dekar. Felt IN1b er øst for dagens bane, stadion og fv. 21, og felt IN1a er vest for dagens bane, stadion og fv. 21. Feltene ligger øst for hovedvannstrengen i Haldenvassdraget.

Feltet eller eksisterende stadion og bane ligger ikke i aktsomhetsområde for flom.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
1 Masseras; kvikkleire, steinsprang	Det er ifølge NGU ikke marin leire i felt NN1. Det er sannsynlig lokal, tynn forekomst av marin leire i det eksisterende avsatte feltet for bilcross og stadion. Terrengforskjellene er små i det avsatte og utvidede feltet, IN1. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Forholdene for marin leire må vurderes nærmere i reguleringsplanprosess.
23 Energiforsyning	Det går en høyspentføring i luft tilgrensende felt IN1 i det eksisterende feltet	Høyspentføringer i luft omfattes av KPL planbestemmelse 1.8.

	avsatt til stadion og crossbane. Ved utvidelsen vil det bli mer aktuelt å legge opp til en bilcross-trasè under høyspentføring i luft. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risikoklasse: 1 grønn	Forholdet til og avgrensning av faresone høyspent må vurderes og hensyntas i reguleringsplanprosess.
32 Forurensning i grunn/sjø	Det er lavere risiko for forurensning i grunnen. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1	Temaet bør belyses/utredes i reguleringsplanprosess. Evt. tiltak og presiseringer ved inngrep i forurenset grunn i planbestemmelser må følge avfallsforskriften.
47 Ulykker i på- og avkjørsler 48 Ulykker med gående og syklende	Det er felter på begge sider av fv. 21. Det fordrer to av- og påkjørsler, og gående og syklende kan krysse fv. 21. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 2 Risiko: 2	Eksisterende avkjørsel må benyttes. Temaet må utredes i en reguleringsplanprosess. Løsninger for å bedre trafiksikkerhet og oppmerksomhet hos trafikk på fv. 21 er viktig i forhold til den aktivitet som samlet skal være på banene.

4.6 Steinbrudd /masseuttak

Feltene er omfattet av krav om reguleringsplan ved nye felter og vesentlig utvidelse av eksisterende, jf. planbestemmelse 2.1.3 i kommuneplanens arealdel.

4.6.1 NR1 Utvidelse av massetak Mokallåsen R14

Feltet NR1 er en utvidelse av grustak kalt felt R14 i kommuneplanens arealdel. Feltet ligger nord i kommunen. Utvidelsen er på 28 dekar, ca. 60% mer enn arealet av det eksisterende feltet R14.

Feltet ligger utenfor aktsomhetsområde flom langs hovedvannstrengen i Haldenvassdraget. Det kan være noe stedvis marin leire i området, men det er ifølge NGU's løsmassekart breelv-/sjø-avsetning og morene, dvs. mye grus og sand. Eksisterende avkjørsel forutsettes skal brukes.

Det vurderes at ingen temaer forekommer innenfor risikoklasse. Det kan likevel være forhold i mindre målestokk som fremkommer i en reguleringsplanprosess, f.eks. trafikkavvikling og -sikkerhet.

4.6.2 NR2 Utvidelse av Moene massetak

Moene masseuttak er et grustak med fingrus og sand med opptil 15meters mektighet oppå fjell. Det er i 2015 registrert som meget viktig lokal verdi og ligger inntil fv. 21 sørvest i Aremark. Det er et av de største grustakene i Aremark. Utvidelsen er 44 dekar mot øst fra dagens grusuttak og tilsvarer omtrent en 100% økning av areal.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
23 Energiforsyning	Høyspent i luft og jord delvis i og tilgrensende feltet. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1	Temaet må belyses og hensyntas i en reguleringsplanprosess.
32 Forurensning i grunn og sjø	Avrenning kan med ulike grunnforhold og nedbørsmengder skape noe forurensning. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1	Evt. nødvendige tiltak må vurderes og innarbeides i reguleringsplanprosess.
47 Ulykke i av-/påkjørsler	Økning i trafikkmengde kan være sannsynlig. Det samme gjelder evt. ny av- og påkjørsel. Gode siktforhold. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1	Temaet må vurderes i reguleringsplanprosess. Evt. avbøtende / hensyn må iverksettes.

4.6.3 NR3 Sydlig utvidelse av Torgetmosen-Strømsmosen torvuttak

Reguleringsplan for torvuttak på Torgetmosen-Strømsmosen ble godkjent i 2013. Arealet har vist seg å være noe fuktig, og utvidelsen av arealet med felt NR3 med 15 dekar består av drenering av bekk nedstrøms myra.

Feltet er ca. 500 meter langt med bekk.

Ut fra størrelse på arealet er det påregnelig at feltet skal reguleres, jf. KPL planbestemmelse 2.1.3. En reguleringsplanprosess kan avdekke faremomenter på detaljnivå som må hensyntas.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
4 Flom	Flomveier er viktig å utrede med klimafaktor i reguleringsplanprosessen samt virkningen nedstrøms feltet. Sannsynlighet: 2	Eventuell etablering av terskler for å dempe hastighet i vannføringen må innarbeides i reguleringsplanprosessen. Konsekvens på vannføringen

	Konsekvens: 1 Risiko: 2	er viktig å beregne med klimaframskrivninger.
32 Forurensning i grunn og sjø	Avrenning kan med ulike grunnforhold og nedbørmengder skape forurensning. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 2 Risiko: 4	Nødvendige tiltak må vurderes og innarbeides i reguleringsplanprosess.
23 Energiforsyning	Høyspent i luft og jord tilgrensende feltet. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1	Temaet må belyses og hensyntas i en reguleringsplanprosess.

4.6.4 NR4 Fange Fjelltak

Felt NR4 består av 43 dekar øst for fv. 21 og Aremarksjøen. Feltet ligger i hovedsak øst- og nordvendt med lavere terrengforhøyninger mot syd og vest. Det ligger i skog. Det er en eksisterende avkjørsel til feltet fra fv. 21.

Feltet ligger utenfor arealer med aktsomhetsområde for flom, men det kan være forhold rundt bekk i feltet som må utredes og ivaretas i reguleringsplanprosess.

Det kan være forhold i en reguleringsplanprosess som vil avdekke risiko og sårbarhet på mer detaljnivå.

Type uønsket hendelse	Risikovurdering	Avbøtende tiltak/Kommentar
33 Støv, støy og lukt	Et pukkverk vil generere støy og støv som spres til omgivelsene. Sprenging, knusing og kjøring for transport vil genere støy til omgivelsene. Det er boliger som kan bli berørt. Sannsynlighet: 3 Konsekvens: 1 Risiko: 3	Vanning og andre tiltak må vurderes i reguleringsplanprosess. Det samme gjelder å begrense tillatte driftstider for støyskapende virksomhet som knusing og sprenging. Hensyn forutsettes ivaretatt i reguleringsbestemmelser. Det må spesielt settes tidsbegrensninger i helger og kveldstid på hverdager.
32 Forurensning i grunn og sjø	Avrenning kan med ulike grunnforhold og nedbørmengder skape forurensning. Sannsynlighet: 2 Konsekvens: 2 Risiko: 4	Nødvendige tiltak må vurderes og innarbeides i reguleringsplanprosess.

47 Ulykker i på- og avkjørsler	Det er eksisterende på- og avkjørsel til fv. 21. Sannsynlighet: 1 Konsekvens: 1 Risiko: 1	Temaet må utredes i en reguleringsplanprosess og sees i forhold til beregnet trafikkmengde. Eksisterende avkjørsel fra fv. 21 bør benyttes.
--------------------------------	--	---

4.7 LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse

Det er ulike LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse av ulike former. Disse er ganske store felter der det er uforutsigbart eksakt hvor det skal bygges. Feltene er generelt omtalt nedenfor. Dersom tiltakene ikke er av et slikt omfang at det kreves reguleringsplan, jf. bestemmelsene 2.13.5 og 2.1, skal ulike forhold sikres ved byggesøknadsbehandling for hvert tiltak separat.

De ulike feltene langs vassdragene er:

- LNF b-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (Kp
 - med feltene SU1, 2a og b, 5, 7a, 8, 10b, 11 a og b, 12 a og b, og 14
- LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse (Kp5210)
 - med feltene SB7 a og b,
- LNF d-områder med adgang til spredt fritidsbebyggelse (Kp5220)
 - med feltene SF1, 2, 3 og 4

I tillegg kommer:

- bebyggelse eller nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på den enkelte gårds ressursgrunnlag
- felter i LNF-områdene nevnt i kulepunktene over som ikke inngår i 100-meters beltet langs vassdragene, jf. planbeskrivelsens kapittel 3.

Av planbestemmelse 2.13.5 fremkommer at det samlet for de ulike LNF-områdene i planperioden 2019-2031 tillates inntil 16 nye boliger, 16 nye fritidsboliger og 6 nye næringsbygg totalt innenfor LNF-områder der slikt er tillatt. Totalramme for næringsbygg pr. område LNF b-område er 1000 m² BYA.

Flere av de avsatte områdene omfattes av aktsomhetsområde for flom og fare for marin leire, jf. den overordnede vurderingen av flom, ras og skred, datert 03.10.2019.

Høyspentføringer i luft og energiforsyning blir stedvis berørt. Radon er sporadisk i kommunen og må vurderes.

Trafikkavvikling og -sikkerhet kan være aktuelt tema for risiko og sårbarhet. Det siste gjelder spesielt ved etablering av næringsbygg.

Arealer er generelt omfattet av byggeforbud langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven §§1-8 og 1-6.

Generelt kan sies følgende om tiltak i disse feltene:

- Kategori for sannsynlighet, konsekvens og risiko vil variere fra tiltak til tiltak.

- Hvert tiltak vil generelt være dårligere utredet grunnet ikke krav om reguleringsplan. Kravene til hvilke forhold som må sjekkes og kvalitetssikres i byggesøknadsbehandlingen, er derfor større. Det må derfor ved hver byggesøknad i disse feltene vurderes å kreve utvidet dokumentasjon som f.eks. flomutredning, dokumentasjon av landskapsvirkning og geoteknisk vurdering.
- I de fleste tiltakene vil det være tilstrekkelig å unngå utbygging i de mest utsatte tematiske risikoområdene for å sikre tilstrekkelig kvalitetssikring av risiko og sårbarhet.
- Det bør fastsettes byggegrense i bestemmelsene for LNF-områder. Det må følge opp plan- og bygningslovens bestemmelser og intensjoner langs vassdrag, inkludert Haldenkanalen som kulturhistorisk landskap av nasjonal betydning, jf. vedlegg 2.
- For å redusere usikkerhet og risiko og ha et bedre styringsverktøy vil det være positivt å sette terskelen for reguleringsplankrav lavere enn det som er gjort i planbestemmelsene. Det kan være både å
 - redusere totalrammen for antall enheter av bolig, fritidsbolig og næringsbygg.
 - redusere størrelsen av visse felter da de kan synes overflødige i fht. etterspørselen og totalarealet. Det gjelder alle feltene SU, SB og SF.

4.8 Eksisterende hyttebebyggelse i hensynssone H-550_4

Det er i kommuneplanens arealdel plankartet markert gule punkter for eksisterende fritidsbebyggelse i Vestfjella. Det kan være tvil om hva som er hytter, koier og løer, men det er satt bestemmelser om at det ved byggesøknad må dokumenteres at eksisterende bebyggelse er lovlig oppført eller registrert som eksisterende fritidsbebyggelse. For å unngå å skape tvil om hva som er omfattet av bestemmelsene, har kommunen valgt å markere gule punkter for dette i plankartet. Det er satt klare begrensninger på ombygging /utvidelse av eksisterende bebyggelse, og oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

En gjennomgang av sjekklisten viser generelt ikke sannsynlighet for flom eller ras. Det må likevel tas hensyn til flom nær bekker, elver og tjern. Videre må det tas hensyn til evt. høyspentlinjer i luft. Det bør ikke være tillatt med innlagt vann og avløp sett i fht. risiko for utslipp og forurensning, jf. forurensningsforskriften og drikkevannsforskriften.

Det kan være hensiktsmessig å begrense utbygging i områdene for å unngå økt ferdsel som kan øke risiko for skogbrann. Det bør ikke tillates utbygging av veier til hyttene/koiene/løene da det vil føre til økt ferdsel med påfølgende økt risiko for skogbrann.

Det bør videre settes en arealbegrensning for hvilke hytter/løer/koier som kan bygges ut, f.eks. kun bygninger større enn BRA 25 m² evt. med annekts/bu totalt BRA 35 m² kan bygges ut til maksimum tillatt BRA. Videre kan tillatt maksimumsstørrelse begrenses til 60 m², og det kan vurderes om hytter/løer/koier mindre enn 25 m² kan bygges ut til maksimum 40 m².

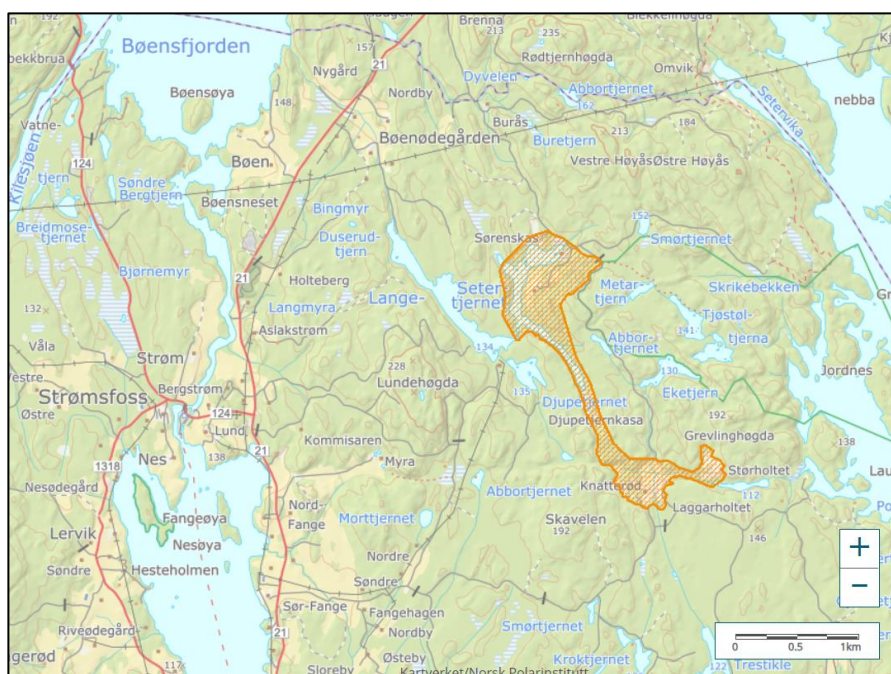
De gule punktene kan fremstilles i et temakart som det vises til i bestemmelsene. Det kan synes unødvendig å avsette punkter i plankartet da bestemmelsene kan være tydelige nok uten.

Sannsynlighet og konsekvens vurderes mht. skogbrann, drikkevann og avløp til å være hht. 1 og 1 for begge temaene dersom avbøtende tiltak over, følges. Risiko vil i alle tre temaene da være 1.

4.9 Annet

For å redusere risiko og sårbarhet gjennom en god styring i kommuneplanens arealdel bestemmelsene, anbefales å utelukke betegnelsen «retningslinjer», jf. kapittel 3 i bestemmelsene datert 13.11.2019. Begrepet retningslinjer skaper grunnlag for en diffus tolkning og blir upresist. Alle bestemmelsene er juridisk bindende i hht. plan- og bygningsloven, ikke kun retningsgivende. Det anbefales videre at kartet over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse kun brukes som et temakart og ikke som et kart som inngår i bestemmelsene.

Det kan nevnes at Miljødirektoratets database miljoatlas.miljodirektoratet.no i Aremark kun viser arealer rundt og på Bøensetre som verdifullt kulturlandskap.



Felt i gul skravur markerer verdifullt kulturlandskap i Aremark. Ett felt inngår i Aremark. Kilde: Miljødirektoratet.

Riksantikvarens rapport *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold* (2015) har pekt ut Haldenkanalen, dvs. hovedvannstrengen med nærmeste landarealer, som ett av ni landskap av nasjonal betydning i Østfold. Både installasjoner og historie er knyttet til fløtning, dampbåttrafikk, energiproduksjon m.m. Det anbefales at det i bestemmelsene vises til nevnte rapport fra Riksantikvaren, og bestemmelsene for dette arealer inngår som en del av bestemmelsene for tema kulturmiljø/kulturlandskap. Avgrensningen av landskapet i rapporten fra Riksantikvaren anses ikke å være helt eksakt, og det anses derfor ikke hensiktsmessig å avsette en hensynssone for landskapet i plankartet.

Det anbefales videre at foreslåtte naturvernområder i Vestfjella i Aremark avsettes i kommuneplankartet som hensynssone landskap eller hensynssone bevaring naturmiljø, jf. Miljødirektoratets database miljoatlas.miljodirektoratet.no. Avsetting av disse arealene er viktig for å etablere en ny kommuneplans arealdel som et godt styringsverktøy, også ifht. skogbrann.

Å stoppe skogbrann i naturreservat i skog må vurderes i hht. verneforskriftene og konsulteres vernemyndighetene. Det som er viktig er å kunne kontrollere brann slik at den ikke sprer seg mer enn ønsket.

5. HELHETLIG VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET

5.1 Temaer som skal vurderes

Identifiserte temaer for risiko og sårbarhet for kommunen som helhet, er:

- Masseras; leire
 - Som temakartet i vedlegg 1 og vurdering av hvert nye foreslåtte felt viser, er det felter under marin grense som det kan være fare for jordskred. Av disse feltene er det relativt mange som det av topografiske forhold, ikke har så bratt helling at leireras er sannsynlig. Det kan lokalt likevel gi en betydelig konsekvens. Med økt nedbør kan fuktighet i leiremasser gjøre sannsynligheten høyere. Utredning av fare for skred er innarbeidet i hensynssone for ras/skred i plan og bestemmelser
 - Sannsynlighet: 2
 - Konsekvens: 1
 - Risiko: 2 grønn
- Flom
 - I de generelle bestemmelsene og krav til regulering er flom et tema som skal vurderes evt. med flomutredning. Det er også en rekke bekker og mindre elver som kan få vesentlig økt vannføring i perioder med intens og mye nedbør. Flom inkl. flomveier skal være et tema ved regulering, og det må reguleres hensynssoner som hensyntar flom i bekker ved regulering. I de avsatte feltene er byggegrense i de aller fleste tilfellene tilpasset flom rundt tjern og hovedvannstrengen i Haldenvassdraget. Temakartet i vedlegg 1 og vurdering av hvert nye foreslåtte felt viser flomfare rundt tjern, bekker, elver og hovedvassdraget i Haldenkanalen. Byggegrense for 200-års flom er brukt mot tjern og Haldenkanalen. Det er med våtere klima noe økt sannsynlighet for flom. Evt. tiltak og forsterking av barrierer må vurderes ved regulering og byggesak.
 - Sannsynlighet: 1
 - Konsekvens: 2
 - Risiko: 2 grønn
- Radongass
 - Temalaget for radon på NGU's nettsider viser at radon forekommer stedvis svært lokalt i Aremark i kategori høy. Kategori svært høy er ikke registrert. Noen arealer er usikre, men i all hovedsak er det moderat-lav aktosmhetsgrad for radon. Ingen av de avsatte feltene for boligbebyggelse har mer enn moderat-lav grad. Dette betyr at det ved regulering og byggetiltak må vurderes og radonsperre må vurderes, jf. teknisk forskrift. Med slike tiltak vurderes faren som svært liten.

- Sannsynlighet: 1
 - Konsekvens: 1
 - Risiko: 1 grønn
- Kulturlandskap – jordbruk og vernet vassdrag
- Vedlegg 2 viser regionale viktige kulturmiljøer og landskapsområder som er viktige fordi de binder viktige kulturmiljøer sammen. Det er spesielt langs hovedvannstrengen i det vernede Haldenvassdraget, både strandsonen og arealer innenfor dette, som inngår i disse regionalt viktige miljøene. I tillegg er det kulturmiljøer som Strømsfoss og arealer mellom Haldenkanalen og Store Le. Plan- og bygningsloven har en byggegrense på 100 meter fra vannlinje, og dette blir det gjort unntak fra i noen avsatte felter til utbyggingsformål. Utenfor disse må loven følges. Med økt bebyggelse i 100-meters sonen vil noe av dette kulturlandskapet bli endret, men planbestemmelsene setter relativt høye krav til utforming av bebyggelse med tilpasning til kulturmiljø. Likevel innebærer endringene inngrep i 100-meters sonen i vernet vassdrag og et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, men endringer er begrenset til få lokasjoner og til begrenset med inngrep i hvert felt. Noen få tiltak er nødvendige, se omtale av hvert felt. I felter med tillatt spredt bebyggelse i LNF-områder gjelder i utgangspunktet plan- og bygningsloven §1-8 mht. byggegrense, og det anbefales at byggegrense for LNF-områder oppgis i planbestemmelsene om det skal være 100 meter eller kortere. Det anbefales at det inngås enighet med overordnede myndigheter om grensen.
 - Sannsynlighet: 3
 - Konsekvens: 1
 - Risiko: 3 grønn
- Vannforsyning/drikkevann
- Aremark har i dag god vannforsyning gjennom eget vannverk. Det er utarbeidet ROS-analyse for vannverket for å redusere risiko for vannforsyningen. Drikkevannsforskriften regulerer etablering, bruk og tilsyn/kontroll av andre drikkevannskilder. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel fastsetter også at fellesanlegg er ønsket der det ikke kan kobles til kommunens vannverk. Det er for øvrig gode muligheter for vannkilder i kommunen. Se kommentar i neste punkt om VA-plan ved regulering av hyttefelt m.m.
 - Sannsynlighet: 1
 - Konsekvens: 1
 - Risiko: 1 grønn
- Avløpsanlegg
- Avløpsnett i kommunen har generelt tilfredsstillende kapasitet. Det vil være mest økonomisk å ha nye felter for utbygging knyttet til eksisterende bebyggelse tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnett. For andre felt er oppgitt i bestemmelsene at det skal tilstrebes bruk av fellesanlegg. Uansett må løsningene tilfredsstillende forurensningsforskriften, og dette må sikres før ny bebyggelse kan tas i bruk. Det offentlige nettet er generelt mest sikkert ifht.

- evt. forurensning og kapasitet. Sannsynlighet og konsekvens avhenger av at løsninger følger forskrift for å unngå forurensning til vann og grunn.
- Det er lagt opp til ganske mange hyttefelt og flere boligfelt. Spesielt avløpsløsninger for fritidsboliger kan bli dyrt dersom det kun blir delvis / begrenset utbygging. Det er viktig at planbestemmelsene i detaljplan forholder seg til forurensningsforskriften slik at det blir godkjente avløpsløsninger. Risiko ved dårlige løsninger er utslipp til grunn og vann, og det kan føre til strid med drikkevannsforskriften. Det bør derfor vurderes en form for rekkefølgebestemmelser for feltene med fritidsbebyggelse: Forslag til VA-plan må kreves samtidig med at forslag til reguleringsplan med bestemmelser fremmes. Det må forutsettes at VA-plan er godkjent før bygging kan startes.
 - Sannsynlighet: 2
 - Konsekvens: 1
 - Risiko: 2 grønn
- Akutt forurensning
- Det er først og fremst fare for mindre akutte forurensninger som oljelekkasje fra landbruksmaskiner i skog og på dyrket mark. Det kan også være ulykke med kjørende godstrafikk med forurensende last. Godstrafikken er først og fremst langs fv. 21, og det er viktig å ha en beredskap ifht. slike ulykker. Skilting langs vei ved veiarbeid og svinger må utføres. Videre må øvrige risikopunkter mht. stasjonær virksomhet f.eks. næringsbebyggelse, følge gode rutiner og forurensningsloven med forskrifter. Det legges opp til lite nye arealer med stasjonær næringsvirksomhet, og faren er derfor begrenset knyttet til slike arealer. Avrenning fra masseuttak ved høye nedbørsmengder må utredes ved regulering, og evt. tiltak må settes i verk og fastsettes i bestemmelser.
 - Sannsynlighet: 1
 - Konsekvens: 3
 - Risiko: 3
- Forurenset grunn
- Det er ikke registrert arealer med forurenset grunn i feltet som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Det er likevel grunn til å vurdere temaet ved regulering og byggesak, f.eks. evt. inngrep i forurensete masser på den eksisterende bilcrossbanen. Det antas at forurenset grunn har lav forekomst i Aremark og at det er svært lokalt og begrenset geografisk ved hver forekomst. Forurensningsloven med tilhørende forskrifter regulerer inngrep i forurenset grunn.
 - Sannsynlighet: 2
 - Konsekvens: 1
 - Risiko: 2
- Støy
- Støy er i hovedsak begrenset til korntørker, trafikk og enkeltvirksomheter med begrenset drift som f.eks. pukkverk. Det finnes ikke store støyende

virksomheter i Aremark i dag, og det legges heller ikke opp til det i kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser. Støyretningslinje T-1442/2016 som er gjeldende støyretningslinje i arealplanleggingen, skal følges. Det er ved regulering og byggesaksbehandling viktig å vurdere evt. nye støykilder og planlegging nær eksisterende støykilder som f.eks. trafikk på fv. 21.

- Sannsynlighet: 3
- Konsekvens: 1
- Risiko: 3 grønn

- Skogbrann

- I Aremark har det år om annet vært mindre skogbranner som følge av gnist fra ulike aktiviteter og lynnedslag, og det vurderes at hyppigheten kan øke som følge av varmere klima, spesielt tørke sommerstid. Bebyggelse i skog og inntil skog vil være mest utsatt, og muligheten for brannsløkking vil være lavere jo lengre unna brannstasjon og jo lengre unna vannsløkkingskilde. Det vil være behov for brannvakt, tilsyn og godt varslingsystem. Bruk av brannbiler fra både Halden, Marker, Rakkestad og Aremark vil være nødvendig i svært tørre somre/vår/høst med mulighet for høy brannspredning. De nye feltene i seg selv kan øke menneskelige brannårsaker gjennom flere som griller osv. Siden alle nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel, er nær skog, er risiko høyere enn forventet. Dette betyr at brannberedskap er viktig i et framtidig og nåværende sommerklima. Dette er utenfor kontroll i en kommuneplans arealdel da det hører inn under brannberedskapen. Temaet havner derfor i gul risikosone. Beredskap er derfor nødvendig.

- Sannsynlighet: 2
- Konsekvens: 3
- Risiko: 6

- Ulykke i av-/påkjørsler

- Fylkesvei 21 er en regionalt viktig transportåre mellom Halden og Skotterud. I Aremark har fv. 21 en årlig døgntrafikk (ÅDT) på ca. 1350 kjøretøyer, derav ca. 11 % tunge kjøretøyer. Fylkesvei 21 er derfor en regionalt viktig hovedveg. Fylkesveg 863 er en lokalt viktig fylkesvei i retning Tolsby fra Fosby og videre på fylkesvei 861 i retning sørøst til Bjørkebekk. ÅDT er målt til ca. 1350 kjøretøyer, og andelen tunge kjøretøyer er 10%. Både disse og andre fylkesveier har en viss tåle-evne, spesielt de mindre viktige fylkesveiene er utsatt for telehiv. Sikten er variabel grunnet svinger og terrengforskjeller, og fartsgrensen er i all hovedsak 80 km/t. Det er derfor viktig at antallet av-/påkjørsler begrenses, og eksisterende i stor grad benyttes ved utbygging. Veibanebreddene er maksimum 5,5- 6,0 meter og ofte mindre. De foreslåtte feltene legger opp til noe økt trafikk gjennom økt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Det er ikke stor sannsynlighet for at lavere fartsgrense vil begrense kjørehastigheten.

- Sannsynlighet: 2
- Konsekvens: 2

- Risiko: 4
- Ulykke med gående og syklende
 - Generelt er det med unntak av Fosby, ingen gang- og sykkelveier langs offentlige veier. Veibreddene er relativt smale. Sikten er stedvis lav grunnet terrengforskjeller og svinger. Ulykke med gående og syklende kan oppstå. Skilting bør vurderes der det er påregnelig med flere syklistere på de mest trafikkerte veiene. Fartsgrense på 60 km/t og gang- og sykkelveg er praktisert i Fosby.
 - Sannsynlighet: 2
 - Konsekvens: 2
 - Risiko: 4

6. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Den samlede risikovurderingen skal besvare følgende:

- 1) Hvor egnet er hvert felt for den foreslåtte utbygging i hvert felt?
- 2) Kan utbyggingen påføre skade eller tap i planområdet eller i dets influensområder?

Ut fra temaanalysene for hvert felt og type områder er det i all hovedsak ikke fare for uønskede hendelser som faller i rød eller gul risikosone, jf. kapittel 2.3. Det gjelder både forhold i feltene og dets omgivelser i dag, og tiltakets påvirkning på selve feltet og influensområdet. Denne vurderingen er foretatt med følgende forutsetninger:

1. Tilstrekkelige avbøtende tiltak må foretas innenfor de identifiserte temaområdene for hvert felt gjennom reguleringsplan med bestemmelser og reguleringsplanprosess.
2. Der det er tillatte tiltak innenfor LNF-områder må det i byggesaksbehandlingen sjekkes og kvalitetssikres at ulike temaer ikke innebærer risiko og sårbarhet utover det akseptable, jf. kapittel 4.7.
3. Usikkerhet: Temaer kan avdekkes eller vise seg å ha litt annen karakter eller styrke ved detaljplanlegging i feltene og områdene slik at det kan være flere risiko- og sårbarhetsmomenter i detaljplanleggingen som identifiseres og har annen risikokategori enn vurdert overfor.

Unntakene fra dette er feltene:

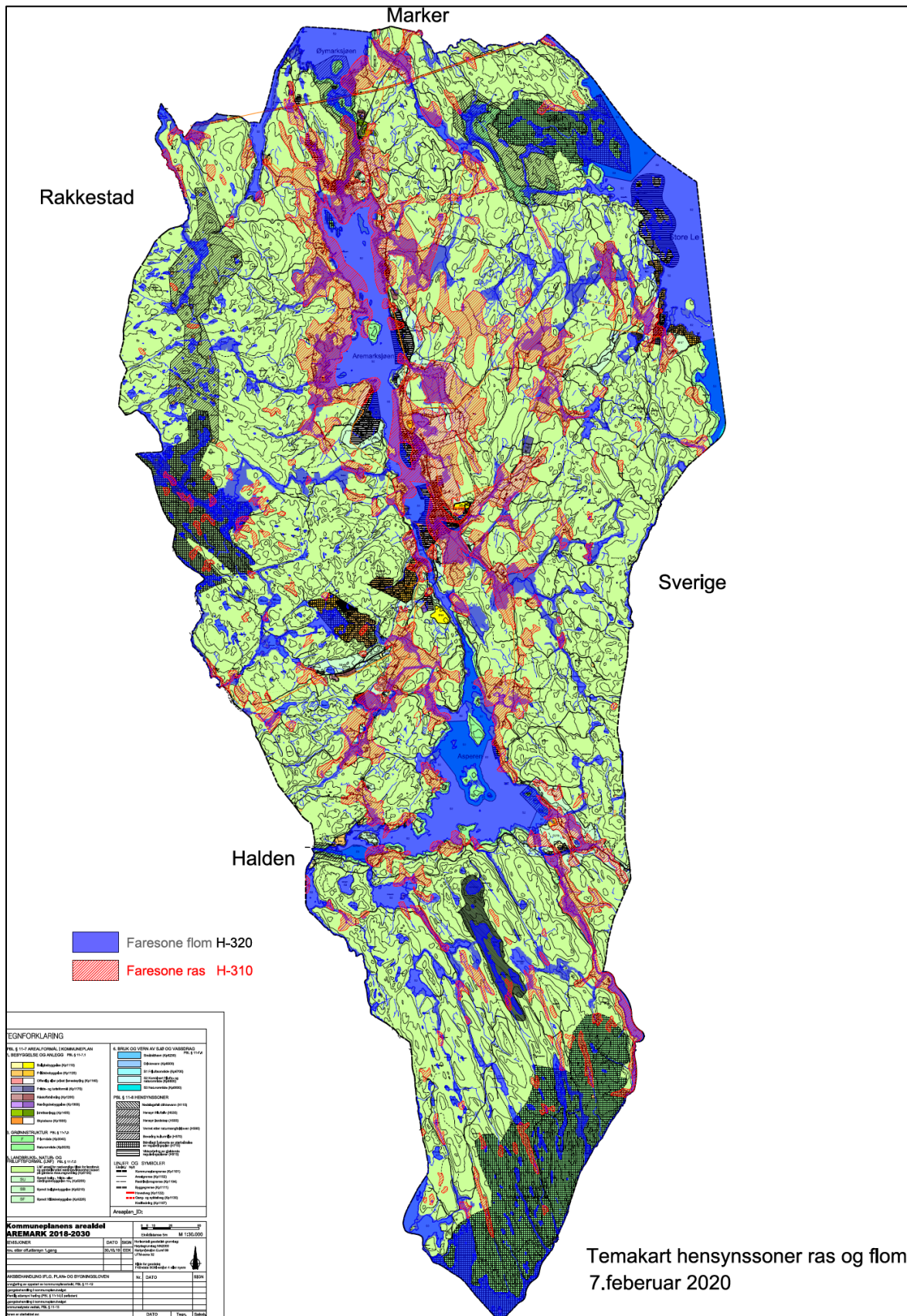
- HN5 – gul risikosone ifht. tema kulturlandskap vassdrag. Ved å avsette et vegetasjonsbelte i kommuneplanens arealdel langs strandlinjen på minimum 15 meter vil det havne i grønn risikosone, kategori 3 eller 4.
- HN10 – gul risikosone ifht. tema kulturlandskap vassdrag. Ved å avsette et vegetasjonsbelte i kommuneplanens arealdel langs strandlinjen på minimum 20-30 meter vil det havne i grønn risikosone, kategori 3 eller 4.

Av hensyn til plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 1-8, Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag samt Haldenkanalen som kulturhistoriske landskap med nasjonal interesse, konkluderes i ROS-analysen at det i kommuneplanens arealdel bestemmelsene må settes en hensiktsmessig byggeforbudsgrense i LNF-områder mot hovedvannstrengen i Haldenvassdraget. Det anbefales at denne byggeforbudssonen er mellom 50-100 meter.

Den helhetlige vurderingen av risiko- og sårbarhet gir risiko for flere uønskede hendelser. Det pekes spesielt på skogbrann som påregnelig i Aremark som følge av varmere sommerklima/ sommertørke og høy andel skogareal. Andre temaer er fare for ulykke i trafikk og avløpsanlegg. For avløpsanlegg er det foreslått som avbøtende tiltak generelt at VA-plan må være godkjent, før bygging kan startes. Det fremkommer også at Haldenkanalen er et verdifullt kulturhistorisk landskap.

Ut fra risiko- og sårbarhetsanalysen er de ulike feltene med de gitte plan og bestemmelser, i hovedsak godt egnet for den type utbygging som er planlagt, men det er flere felter og temaer der det er nødvendig med utredning / vurdering i detaljplan og /eller hensyn og avbøtende tiltak i detaljplan med bestemmelser. Det vises til kapittel 4 for nærmere vurdering av temaer og felter. Dette er beskrevet som «må» eller «bør» inngå i reguleringsplan og bestemmelser /må inngå i vurdering i en reguleringsplanprosess. Flere forslag og tilrådninger er gitt til bestemmelser og plankartet i kommuneplanens arealdel.

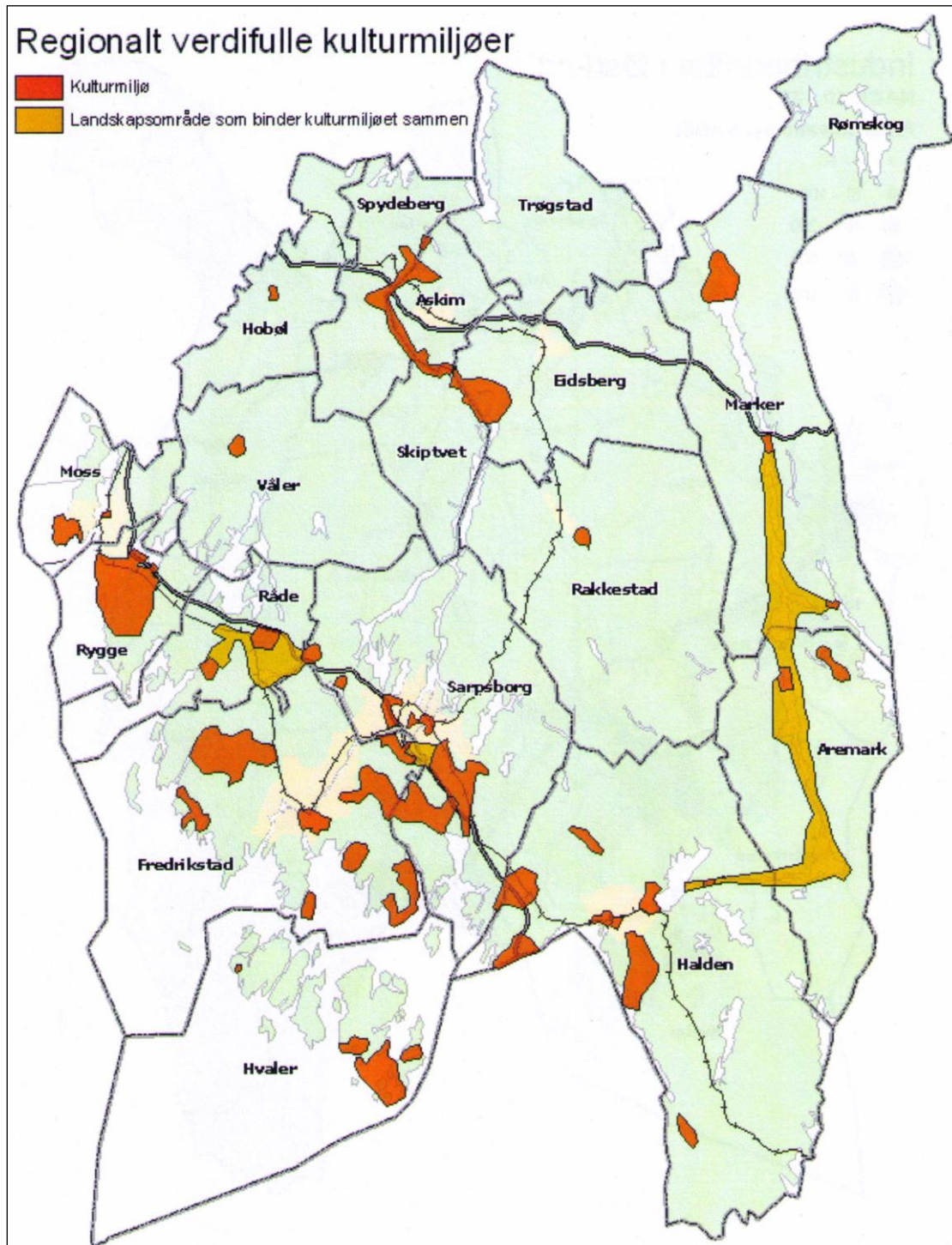
VEDLEGG 1 FARE FOR FLOM OG FARE FOR RAS



Figur 1. Faresone for flom i blå skravur og faresone ras i rød skravur over et utkast til kommuneplan arealdel for Aremark. Sonene er basert på kartanalyse fra Fredrikstad kommune og data fra NVE.

VEDLEGG 2 REGIONALT/NASJONALT VIKTIGE KULTURMILJØER

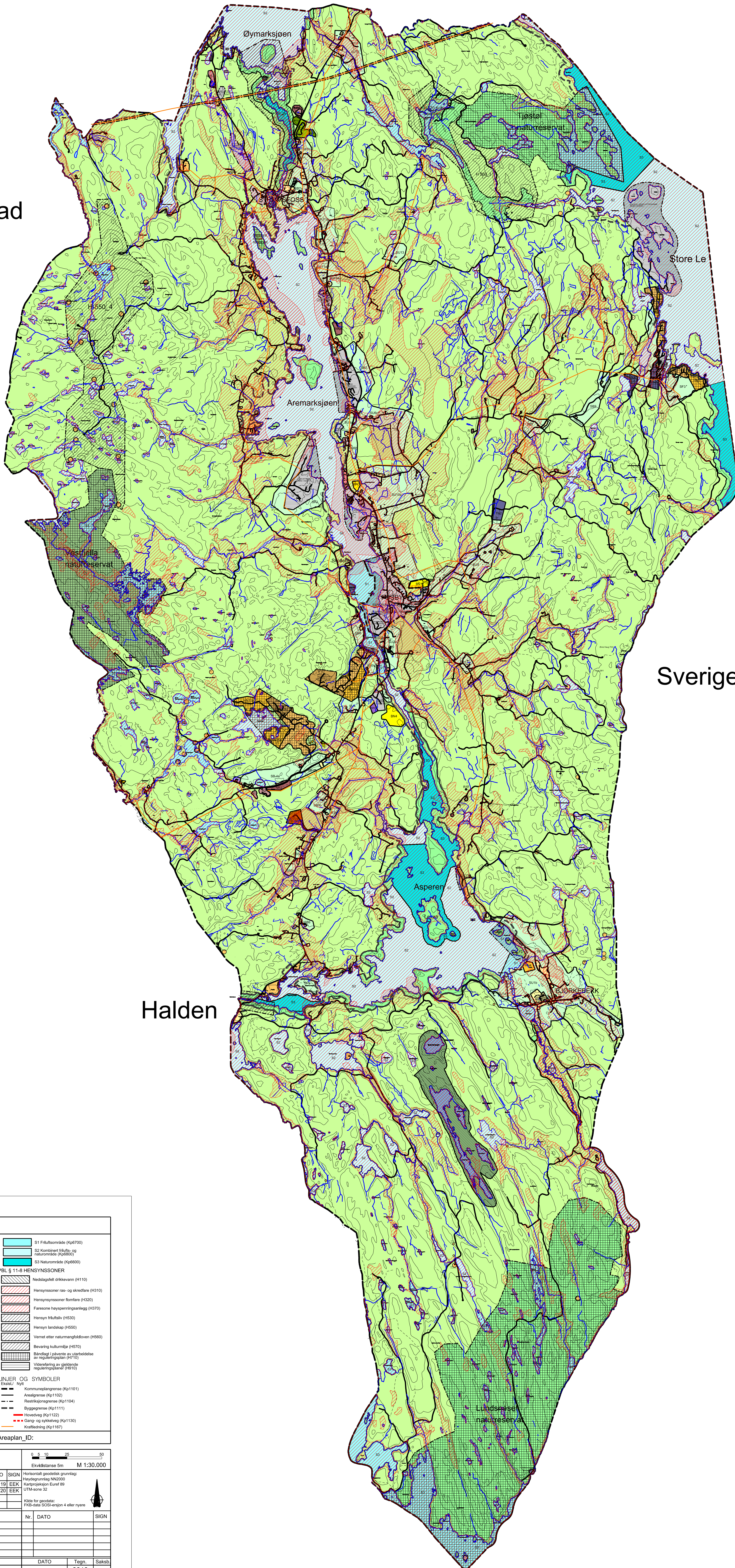
Kilde: Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold, 2013



Oversikt over regionalt viktige kulturmiljøer i form av 1) kulturmiljø og 2) landskapsområde som binder kulturmiljøet sammen. Haldenkanalen ble av Riksantikvaren i 2015 oppjustert til et nasjonalt viktig landskap av kulturhistorisk interesse i Østfold.

Marker

Rakkestad



Sverige

Halden

TEGNFORKLARING

PBL § 11-7 AREALFORMAL I KOMMUNEPLAN

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 11-7.1

- Bilbyggelse (Kp110)
- Fritidsbyggelse (Kp1120)
- Offentlig eller privat tenesteyting (Kp1160)
- Fritids- og turistformål (Kp1170)
- Rasertutvinning (Kp120)
- Nettbygging (Kp130)
- Nettsanlegg (Kp140)
- Skytstane (Kp150)

3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7.3

- Froneområde (Kp3040)
- Naturområde (Kp3020)

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL (LNF) PBL § 11-7.5

- LNF-areal for nødvendige flak for landbruk og jakt/ferie eller naturgrønneområde basert på jordens ressursgrunnlag (Kp510)
- Sprett bolig, hestes- eller hæringsbyggelse mv. (Kp200)
- Sprett boligbyggelse (Kp210)
- Sprett fritidsbyggelse (Kp220)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 11-7.8

- Småbåttavn (Kp230)
- Dråkevann (Kp600)

PBL § 11-8 HENSYNSONER

- Nedslagsfelt dråkevann (H110)
- Hensynssoner ras- og skredfare (H310)
- Hensynssoner flomfare (H320)
- Fasone spenningsanlegg (H370)
- Hensyn friluft (H530)
- Hensyn landskap (H550)
- Vernet etter naturangårdsloven (H560)
- Bevaring kulturelle (H570)
- Båndlagt løpene av utarbeidelse for reguleringsplan (H70)
- Videreføring av gjeldende naturreservater (H910)

AREALPLAN_ID:

Kommuneplanens arealdel AREMARK 2020-2032

0 5 10 25 50
Elevkdistanse 5m M 1:30.000

REVISJONER	DATO	SIGN	Horisontalt geodetisk grunnlag:
A rev. etter offentlig ettersyn 1.gang	30.10.19	EKK	Hydrogrunnlag NN200
B rev. Hensynssoner, vegetasjonsbøtter HNS og HN10	19.02.20	EKK	Kartprosjekt Buref 99
			UTM-sone 32

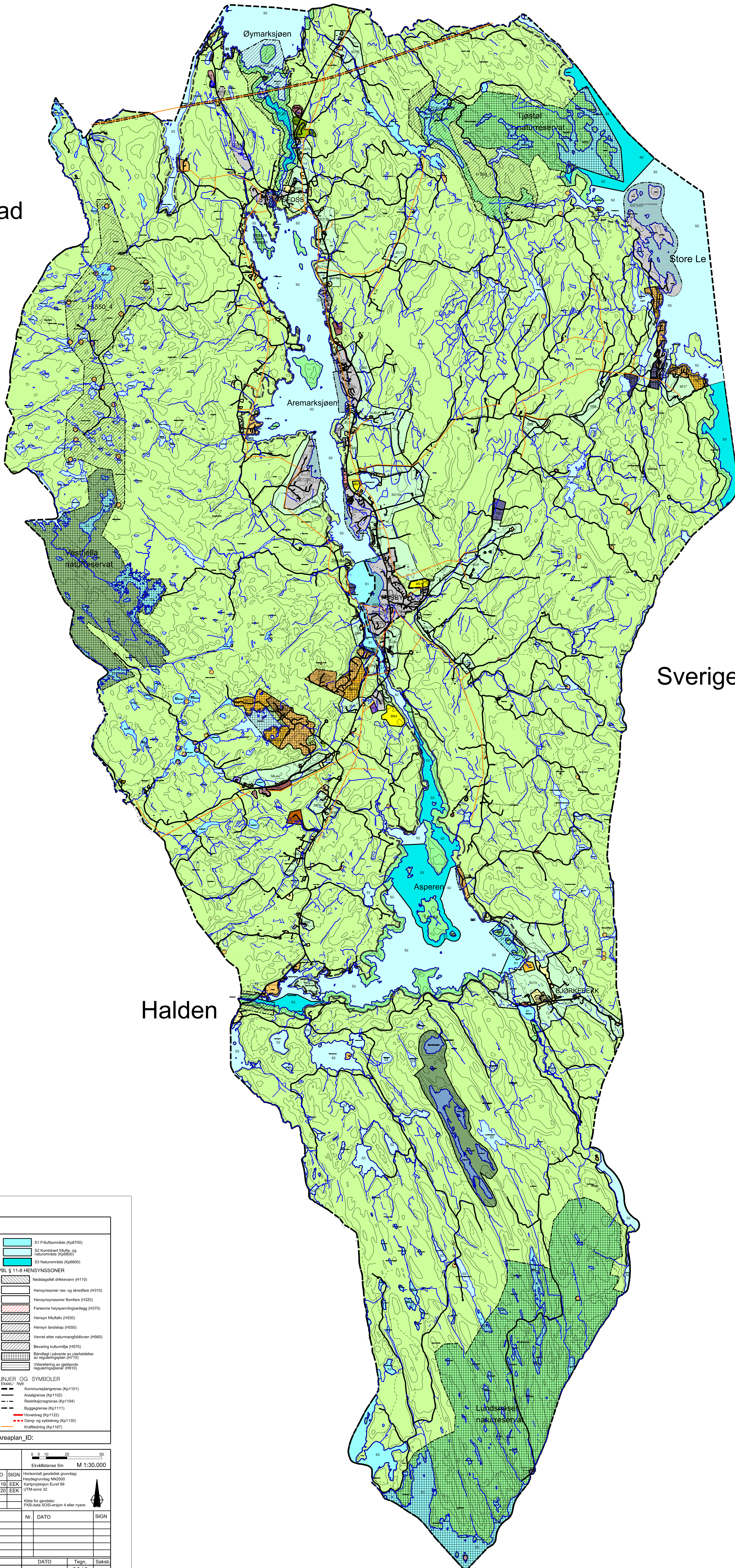
Kilde for geodata:
FNB-data GDS-enjøn 4 eller nyere

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Nr.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart av kommuneplanarbeid, PBL § 11-12			
1.gangsbehandling i kommunestyret			
Offentlig ettersyn i henning (PBL § 11-14) i perioder:			
2.gangsbehandling i kommunestyret			
Kommunestyrets vedtak, PBL § 11-15			

Plannen er utarbeidet av:

DATO	Tegn.	Saksb.	EKK
08.06.2016	2213-02B		

halden arkitektkontor as
Halden arkitektkontor as
Halden arkitektkontor as
Halden arkitektkontor as



TEGNFORKLARING

PBL § 11-7 AREALFORMAL I KOMMUNEPLAN

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 11-7.1

- Bilbebyggelse (Kp1110)
- Fritidsbebyggelse (Kp1120)
- Offentlig eller privat tenesteyting (Kp1160)
- Fritids- og turistformål (Kp1170)
- Rasloftutvinning (Kp1200)
- Heieringsbebyggelse mv. (Kp1300)
- Heieringsbebyggelse (Kp1400)
- Skytstiane (Kp1500)

3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7.3

- Froneområde (Kp3040)
- Naturområde (Kp3020)

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL (LNF) PBL § 11-7.5

- LNF-areal for nødvendige flak for landbruk og jakt/ferie eller naturgrønneformål basert på jordens ressursgrunnlag (Kp5100)
- Sprett bulg, 1000- eller heieringsbebyggelse mv. (Kp2200)
- Sprett bulg/bebyggelse (Kp2210)
- Sprett fritidsbebyggelse (Kp2220)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 11-7.8

- Småbåttavn (Kp6230)
- Dråkevann (Kp6500)

PBL § 11-8 HENSYNSSONER

- Nedslagsfelt dråkevann (H110)
- Hensynssoner ras- og skredfare (H310)
- Hensynssoner flomfare (H320)
- Fasanevne heieringsgrunnlag (H370)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Hensyn landskap (H550)
- Vernet etter naturangårdsloven (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlagt løpene av utarbeidelse for reguleringsplan (H710)
- Vånerfaring av gjeldende naturforhold (H810)

AREALPLAN ID:

Kommuneplanens arealdel AREMARK 2018-2030

0 5 10 25 50
Elevkdistanse 5m M 1:30.000

REVISJONER	DATO	SIGN	Horisontalt geodetisk grunnlag: Høydegrunnlag NN2000 Kartprosjeksjon EuroTm99 UTM-sone 32
A rev. etter offentlig høring	30.10.19	EKK	Kilde for geodata: FikB-data GDS-enjion 4 eller nyere
B rev. hensynssoner	18.02.20	EKK	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Nr.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart av kommuneplanarbeid, PBL § 11-12			
1.gangsbehandling i kommunestyret			
Offentlig uttalelse/høring (PBL § 11-14) i perioder:			
2.gangsbehandling i kommunestyret			
Kommunestyrets vedtak, PBL § 11-15			

Planen er utarbeidet av:

DATO	Tegn.	Saksb.
08.06.2016	2213-02B	EKK

Halden arkitektkontor as
Halden arkitektkontor as
Halden arkitektkontor as



Aremark kommune

TEMARAPPORT

Vurdering av flom, ras og skred

Kommuneplanens arealdel for Aremark kommune

03.10.2019, rev tittel 19.02.2020

Halden Arkitektkontor AS

erlend@haldenarkitektkontor.no

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR AREMARK

TEMARAPPORT: Vurdering av flom, ras og skred

1. BAKGRUNN

1.1. Innsigelse fra NVE

Forslag til rullert arealdel for Aremark komme ble med vedtak av 7.februar 2019 i kommuneplanutvalget utlagt til høring og offentlig ettersyn.

I den forbindelse mottok Aremark kommune innsigelse datert 8.mai 2019 fra NVE.

NVE mente det manglet overordnede vurderinger av flom, skred og energianlegg i kommuneplanen. NVE mente også at konsekvensutredninger for enkeltområder er mangelfulle med hensyn til flom og skred.

NVE viser til at det ikke er utarbeidet flomfarekart for Haldenvassdraget, og mener da kommunen bør vedtatt generelle bestemmelser på kommuneplan-nivå for å avverge utbygging i flomutsatte områder. Alternativt kan det innarbeides hensynssoner på kartet, med bestemmelser i tråd med NVEs veiledere. Som et minimum sier NVE at flomfaren må være identifisert for alle eksisterende og fremtidige utbyggingsområder.

NVE påpeker at det finnes en del områder med marine avsetninger i Aremark, og at det kan finnes marin leire under andre løsmasse-avsetninger under marin grense, samt at det i alle områder med marin leire kan finnes kvikkleire. Det er ikke gjennomført kvikkleirekartlegging i Aremark kommune, og NVE mener derfor at kommunen ved å identifisere områder med mulig marin leire (etter deres temakart) kan avsette aktsomhetsområder som hensynssoner med tilhørende bestemmelser om krav til vurdering av skredfaren.

Som et minimum krever NVE at det må gjøres en kartlegging av aktsomhetsområder for kvikkleireskred for alle eksisterende og fremtidige byggeområder, for å identifisere mulig skredfare. NVE ønsker inntegnet hensynssoner langs regionale kraftlinjer – med tilhørende bestemmelser, og fremmer også innsigelse inntil det er gjort.

1.2 Øvrige ROS-analyser og konsekvensutredninger til arealdelen i Aremark kommune

HELHETLIG RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE FOR AREMARK KOMMUNE, er vedtatt og godkjent av kommunestyret 21.juni 2018. Denne helhetlige ROS-analysen for Aremark er det styrende dokumentet som på et strategisk nivå skal avdekke trusler mot befolkningens liv og helse, miljøet og samfunnets økonomi og hvordan kommunen er sårbare.

Plasseringer av hendelser i en risikomatrix innebærer at kommunen vurderer ulike risikoforhold i kommunen slik at disse blir identifisert og nødvendige tiltak kan iverksettes. En ferdig ROS-analyse er et levende styringsdokument. Den danner grunnlaget for det videre arbeidet med samfunnssikkerhet og beredskap i Aremark kommune.

Analysen er utført på et overordnet nivå. Derfor må de ulike kommunale virksomheter følge opp ROS-analysen gjennom sitt daglige arbeid med egne risikovurderinger og risikostyring. Dette innebærer å utarbeide ROS-analyser for sitt virksomhetsområde og å forebygge uønskede hendelser gjennom internt planverk, arbeidsrutiner og ivaretagelser av en god sikkerhetskultur.

Den helhetlige ROS-analysen for Aremark kommune av 21.juni 2018 følger kommuneplanens arealdel som vedlegg.

Aktuelle henvisninger til denne:

Pkt.13: Flom i vassdrag (F1, G1) er behandlet i kapittel 13 (s. 42) (G1 - Jord- og kvikkleirekred).

I matrisen på side 20 er hendelse 13 vurdert til grønn farge (liten konsekvens, moderat sannsynlig) i kategori liv og helse, gul farge (middels konsekvens, moderat sannsynlig) i kategori ytre miljø, og gul farge (middels konsekvens, moderat sannsynlig) i kategori samfunnsverdi.

4. Utfall av energiforsyning (C1) – langvarig strømbrudd er vurdert på side 28-29, og energiknapphet på side 30-31.

KONSEKVENsutredning AV ENKELtområder, sist revidert 13.08.2018, ble utarbeidet i forbindelse med vurdering av innkomne og nye forslag til utbyggingsområder i rullert arealdel. (Eksisterende byggeområder er ikke vurdert der.) Denne utredningen ble vedlagt på høring sammen med forslag til ny arealdel. NVE anser de vurderinger som ble gjort der for å ikke være tilstrekkelige i forhold til flom og kvikkleireskred. Dette dokument er dermed en tilleggsvurdering til allerede utarbeidet konsekvensutredning (KU) av enkeltområder, og disse må ses i sammenheng. KUen er igjen basert på den overordnede risiko- og sårbarhetsanalysen vedtatt og godkjent 21.06.2018.

OVERORDNET ROS/KU

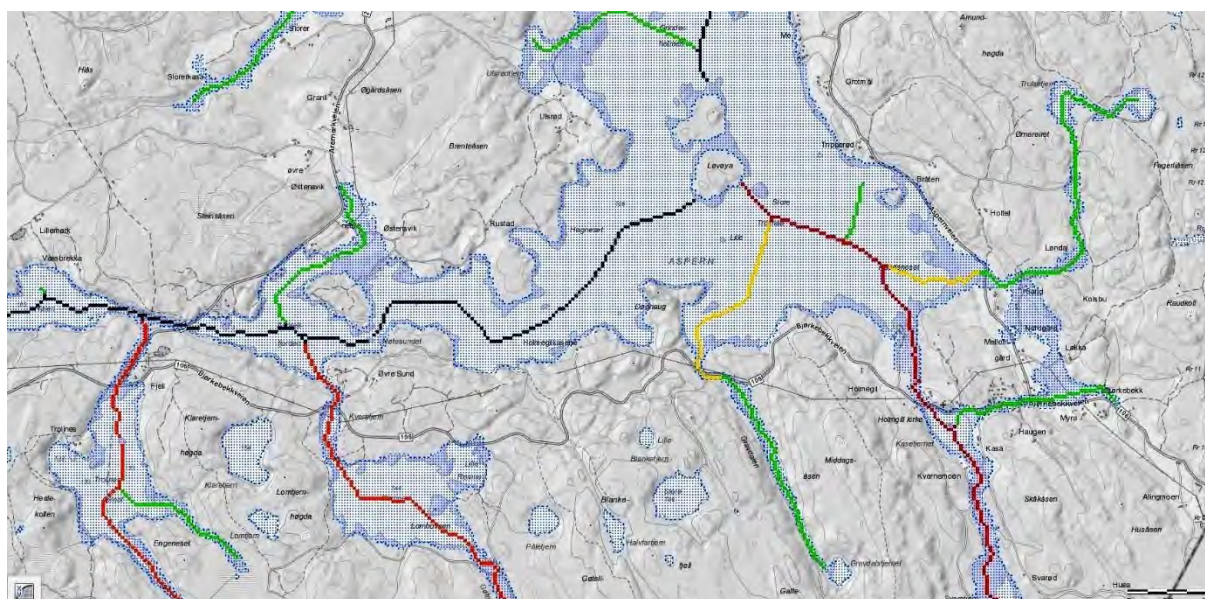
Fylkesmannen fremmet også innsigelse til forslaget til rullertarealdel i Aremark kommune, delvis begrunnet med at det er vesentlige mangler i konsekvensutredningen på overordnet nivå, og at det ikke var utarbeidet ROS-analyse. (ROS-analysen ble ved en inkurie ikke utsendt som vedlegg ved høringen av arealdelen.)

Tilsvarende fremme fylkesutvalget også innsigelse til arealplanen, delvis begrunnet med mangelfull konsekvensutredning av enkeltområder, fraværende konsekvensutredning av planens samlede virkninger for miljø og samfunn, og manglende Risiko- og sårbarhets-analyse.

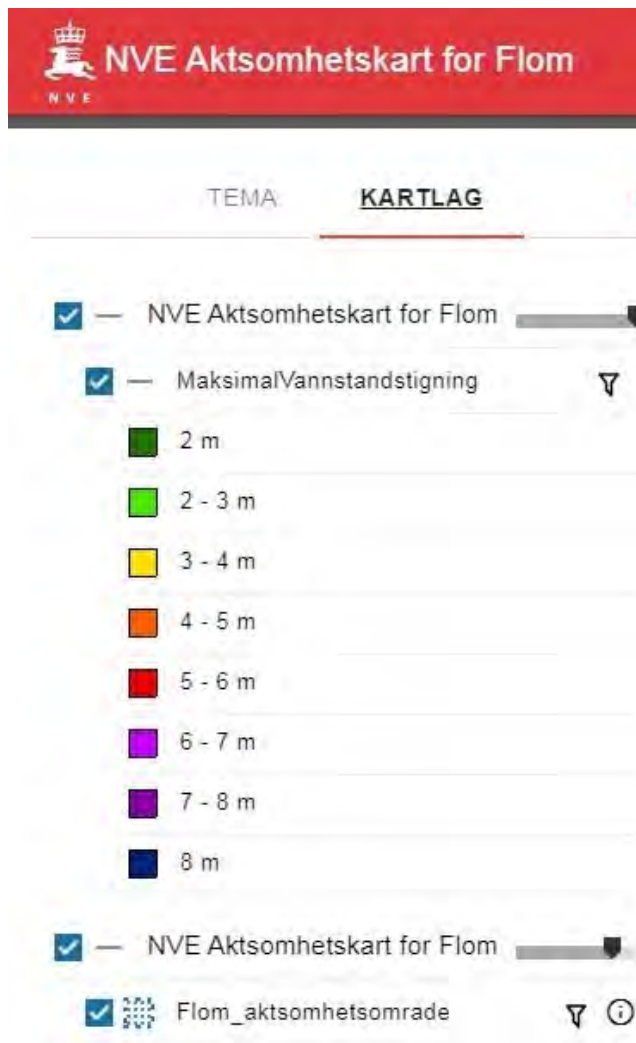
Aremark kommune har derfor nå gjennomført et ytterligere slikt ROS/KU-arbeide på overordnet nivå. Det vises også til denne.

2. VURDERING AV FLOMFARE

Det foretas her en gjennomgang av foreslåtte nye utbyggingsområder i arealdelen. Det er ikke gjennomført «tilbakevirkende konsekvensutredning» av allerede utbygde områder i Aremark, som for en stor del også inngår i gjeldende og godkjente reguleringsplaner. For eksisterende bebyggelse vises det forøvrig til HELHETLIG RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE FOR AREMARK KOMMUNE, som er vedtatt og godkjent av kommunestyret 21.juni 2018.



NVEs aktsomhetskart viser med blått de landområder som kan være utsatt for flomfare. Her vist rundt Asperen – Halden til venstre, og Sverige til høyre.



NVEs aktsomhetskart for flom viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Det vises til områdevis gjennomgang i kapittel 5.

Tegnforklaringen viser fargekodene på linjene som generer mulig stigning i meter, beregnet ut fra nedslagsfeltet.

Ved gjennomgangen er NVEs aktsomhetskart benyttet for å identifisere utsatte områder, og deretter er disse områdene vurdert i forhold til høydeinformasjon/ vektorisert kote-kart. Dersom avgrensning av nytt byggeområde kommer i mulig konflikt i forhold til flomfare, er det enten lagt inn byggegrense, eller så er områdenes avgrensning redusert og endret på denne bakgrunn. Kap. 5 redegjør nærmere for alle nye byggeområder, samt LNF-spredt-områdene.

SAMMENDRAG

Hensynet til NVEs aktsomhetskart for flom i nye byggeområder er ivaretatt. På Kalvehagen (BN3 – lite boligfelt) mot Lilledalstjernet, rundt Hølevannet (HN 11 Aarbu hyttefelt) og for HN 10 Lexerød hyttefelt mot Store Le er det avsatt byggegrenser. Tilsvarende er dette også gjort for turistområdene TN9 inntil Gubberødtjernet på Tolsby, og TN1 Skolleborg på Kalveneset. Forøvrig berøres ikke nye byggeområder av aktsomhetskartet.

For LNF-spredt-områdene er det også gjort tilsvarende vurderinger, med påfølgende områdejusteringer og inntegning av nye byggegrenser. Imidlertid er det her enkelte bekker, der randsonene til disse bør vurderes nærmere, i forbindelse med fremtidige enkelt-søknader om spredt bebyggelse. Det er utarbeidet en egen bestemmelse som ivaretar dette hensynet.

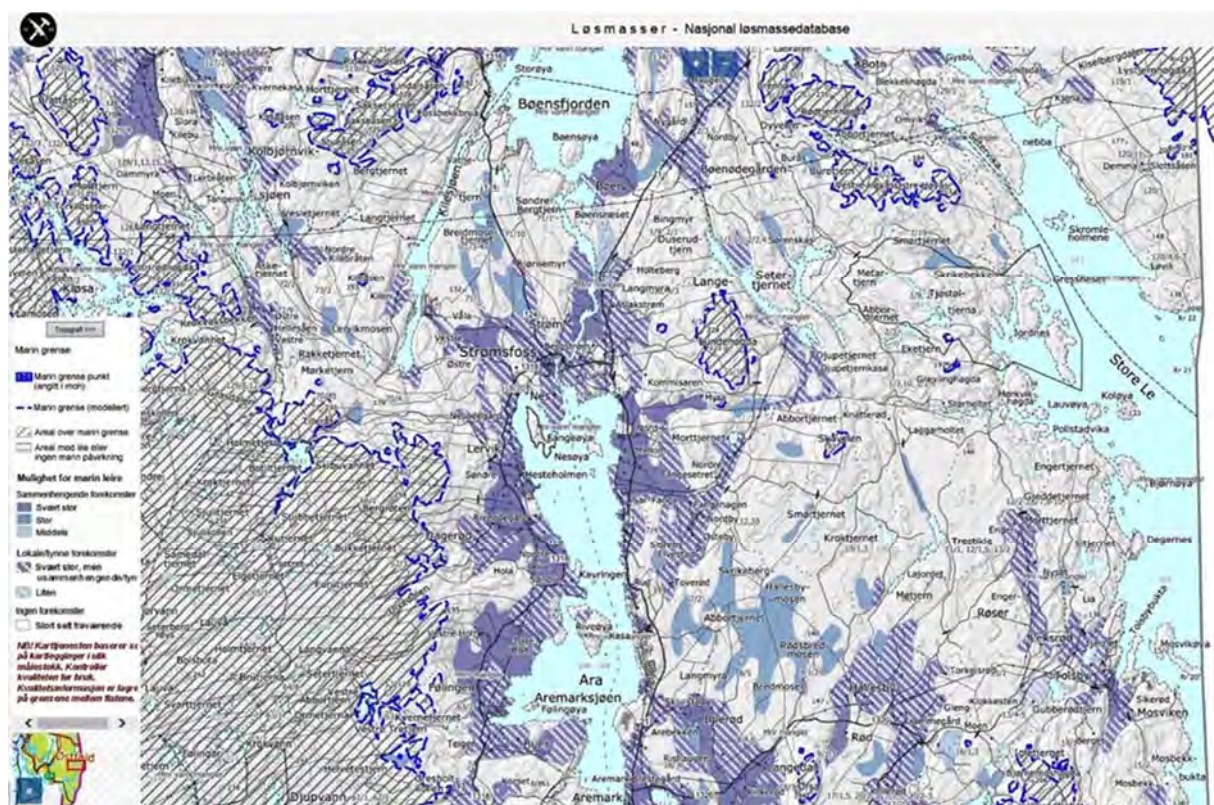
3. VURDERING AV SKREDFARE

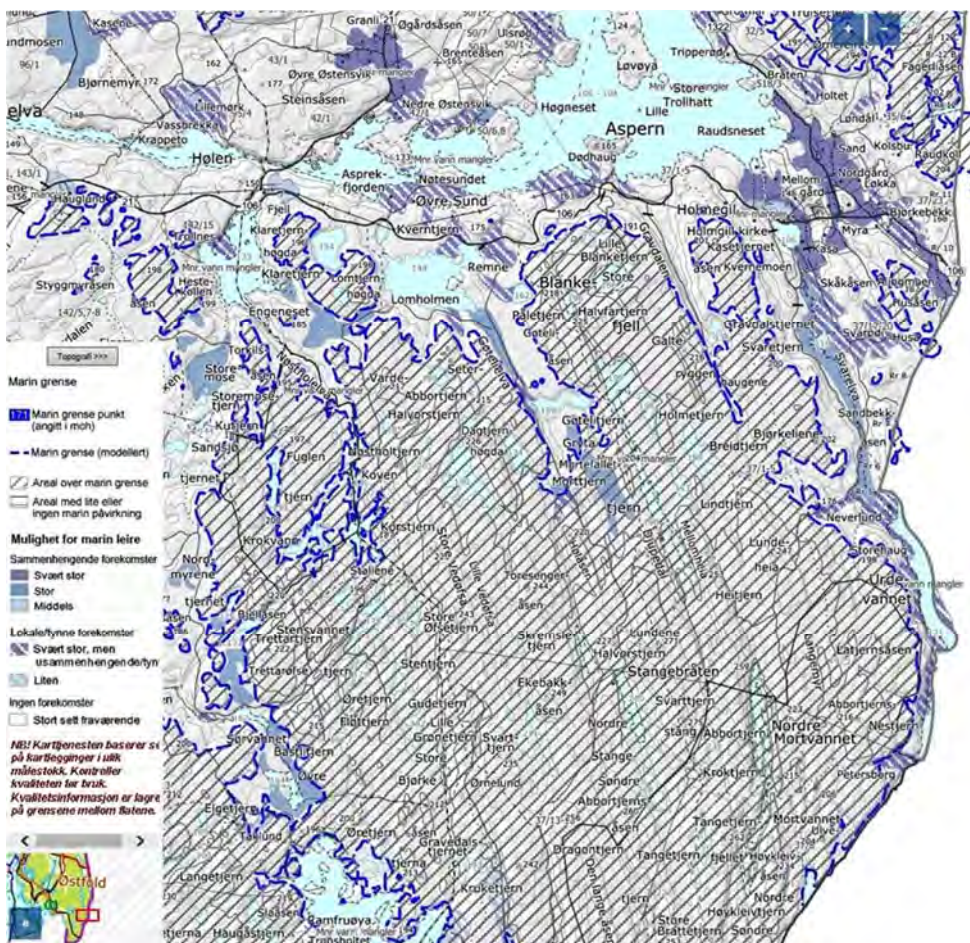
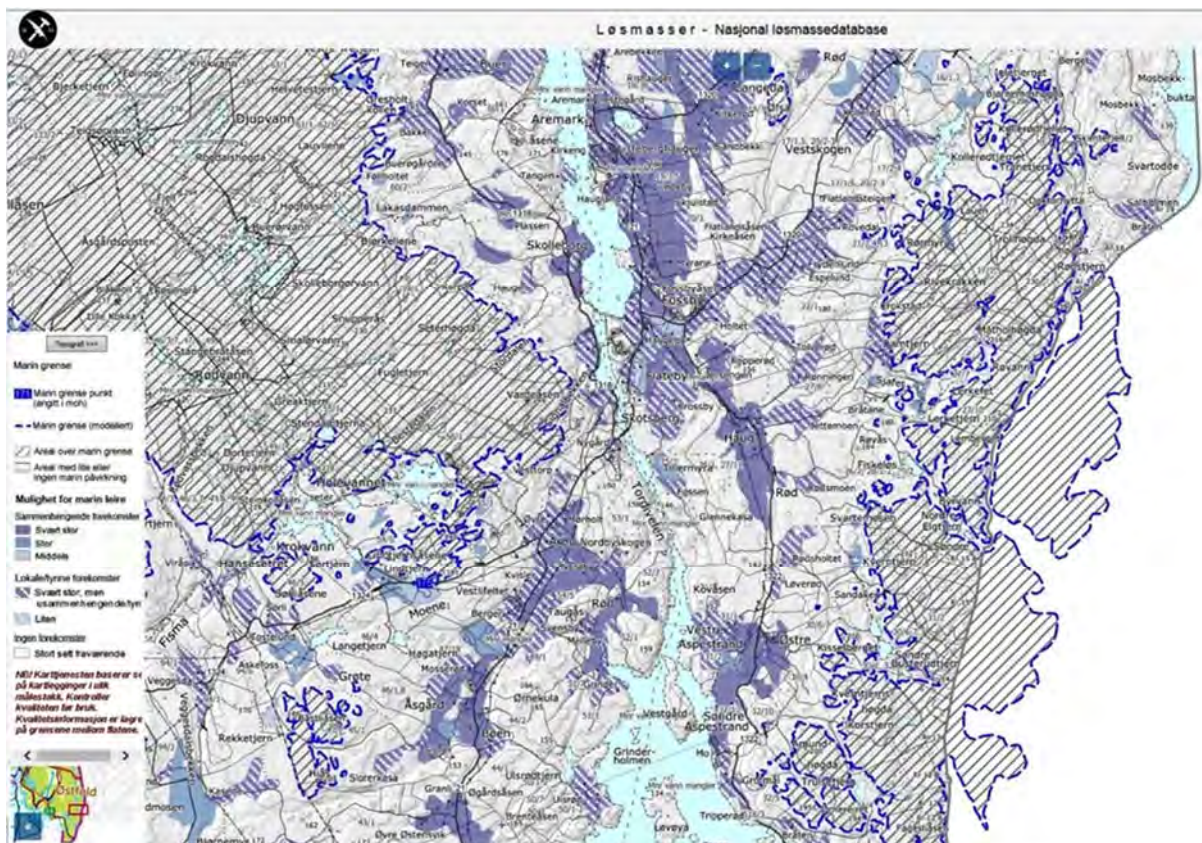
I forhold til skredfare har NVE vist til at det finnes en del områder i Aremark kommune med marine avsetninger (jf. NGUs løsmassekart www.ngu.no), og at det også kan finnes marin leire under andre løsmasseavsetninger under marin grense. I alle områder med marin leire kan det finnes kvikkleire.

Det er ikke gjennomført kvikkleirekartlegging i Aremark kommune. NVE mener kommunen derfor generelt bør tilnærme seg skredutfordringen ved bruk av avgrensning av aktsomhetsområder i tråd prosedyren i kap. 4 i NVEs kvikkleireveileder (7/2014). For en kommune som Aremark, som ligger i ytterkant av der man påtreffer marine avsetninger, kan det være en fordel å legge litt jobb i å avgrense aktsomhetsområder for kvikkleireskred på kommuneplannivå, slik at man får konsentrert områdene til der det potensielt kan være skredfare. Dette slik at ikke alle områder under marin grense automatisk blir aktsomhetsområder.

Løsmassekartene (se overordne KU/ROS) over Aremark er basert på fylkeskart (målestokk 1:250 000) og er derfor litt grove. Men de kan likevel være til god hjelp for å identifisere hvor i kommunen det kan finnes marine avsetninger, og er det beste vi har tilgjengelig. NGU har analysert kartene mht. mulighet for marin leire. Som et minimum må kartlegging av aktsomhetsområder for kvikkleireskred for å identifisere mulig skredfare for byggeområdene.

Marin grense er 171 moh, og NGUs temakart som viser denne marine grensen, kombinert med mulighet for marin leire er benyttet for en gjennomgang av de nye byggeområdene, samt LNF-spredt-områdene. Områdevis kartutsnitt følger hvert område i gjennomgangen nedenunder.





Kartene viser Aremark kommune nord, midt, og syd nederst.

4. ENERGIANLEGG

Statnetts linje er lagt inn med 40m bred hensynssone H-370 på linjenettet i arealdelskartet, slik NVE har stilt krav om i sin innsigelse. Det er ikke gjort noen konsekvensutredning av dette. Dette er et krav fra Staten (NVE og Statnett). Det er gitt egne bestemmelser til hensynssonen.



Nettanlegg

Produktark: Nettanlegg

BESKRIVELSE



Viser beliggenhet av transformatorstasjoner, master i sentral- og regionalnett, sentral- og regionalnett med spenningsnivå og eier, samt sjøkabler med spenningsnivå og eier. Pt er distribusjonsnett ikke en del av datasettet. Jordkabler er heller ikke inkludert.

Teknisk oppdeling og må sees samlet med vannkraft-datasettet.

Datasettet inngår i det offentlige kartgrunnet(DOK).

FORMÅL/BRUKSOMRÅDE

Datasettet kan benyttes ved ROS-analyser og ved utarbeidelse av hensynssoner knyttet til elektriske anlegg. NVE fraskriver seg ansvar for skade som skyldes feil i data og feil bruk av data.

Ingen begrensninger på bruk er oppgitt

EIER/KONTAKTPERSON

Norges vassdrags- og energidirektorat

Datateknisk: Ivar Peereboom, iope@nve.no

Fagekspert: Tale Eirum, atei@nve.no

DATASETTOPPLØSNING

Målestokktall: 50000

UTSTREKNINGSINFORMASJON

[Dekningsoversikt](#)

KILDER OG METODE

Norges vassdrags- og energidirektorat - 20.08.2019

Ingen prosesshistorie tilgjengelig. Målestokk 1:10 000 - 1:100 000

AJOURFØRING OG OPPDATERING

Etter behov

Status

Under arbeid

LEVERANSEBESKRIVELSE

Format (versjon)

SOSI

Projeksjoner

- EUREF89 UTM sone 32, 2d
- EUREF89 UTM sone 33, 2d
- EUREF89 UTM sone 34, 2d
- EUREF89 UTM sone 35, 2d
- EUREF89 UTM sone 36, 2d

Tilgangsrestriksjoner

Åpne data

Tjeneste

<https://gis3.nve.no/map/services/Nettanlegg1/MapServer/WmsServer?>

LENKER

[Link til metadata i Geonorge](#)

[Link til tegnregler](#)

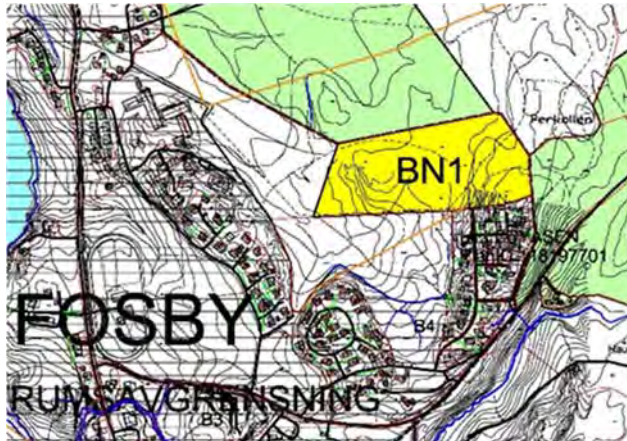
[Link til produkside](#)

5 Vurdering av forslag til nye utbyggingsområder

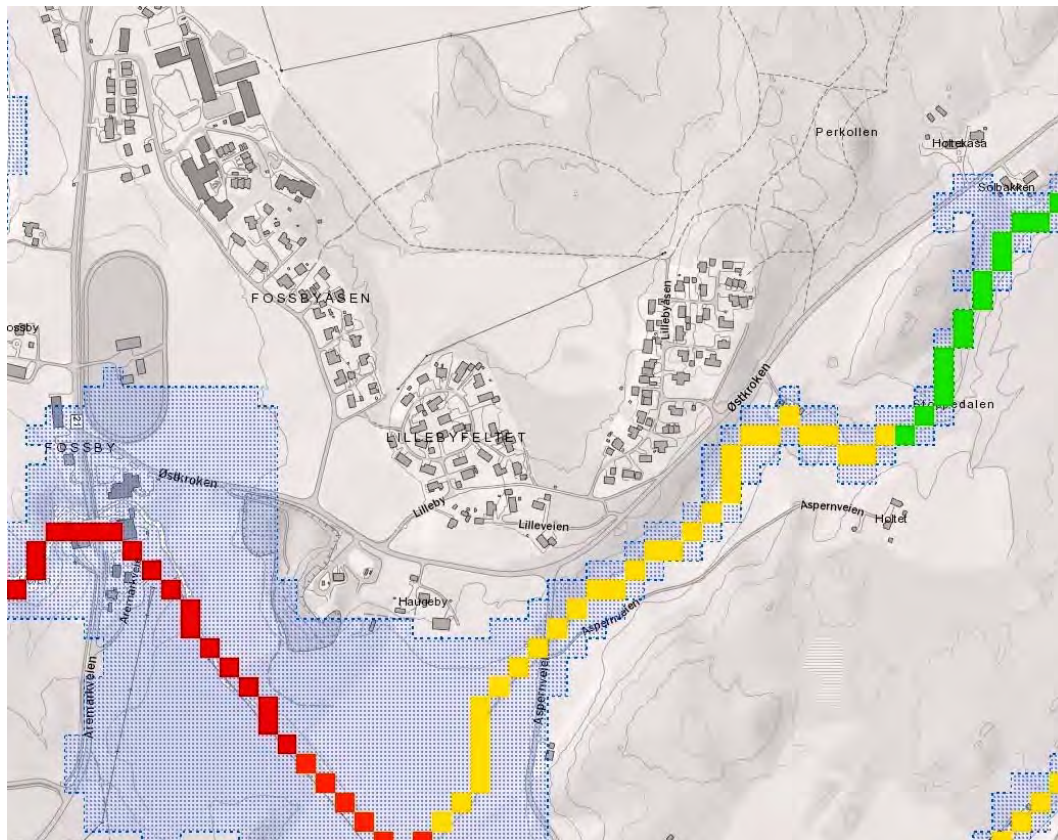
5.1. Boligområder

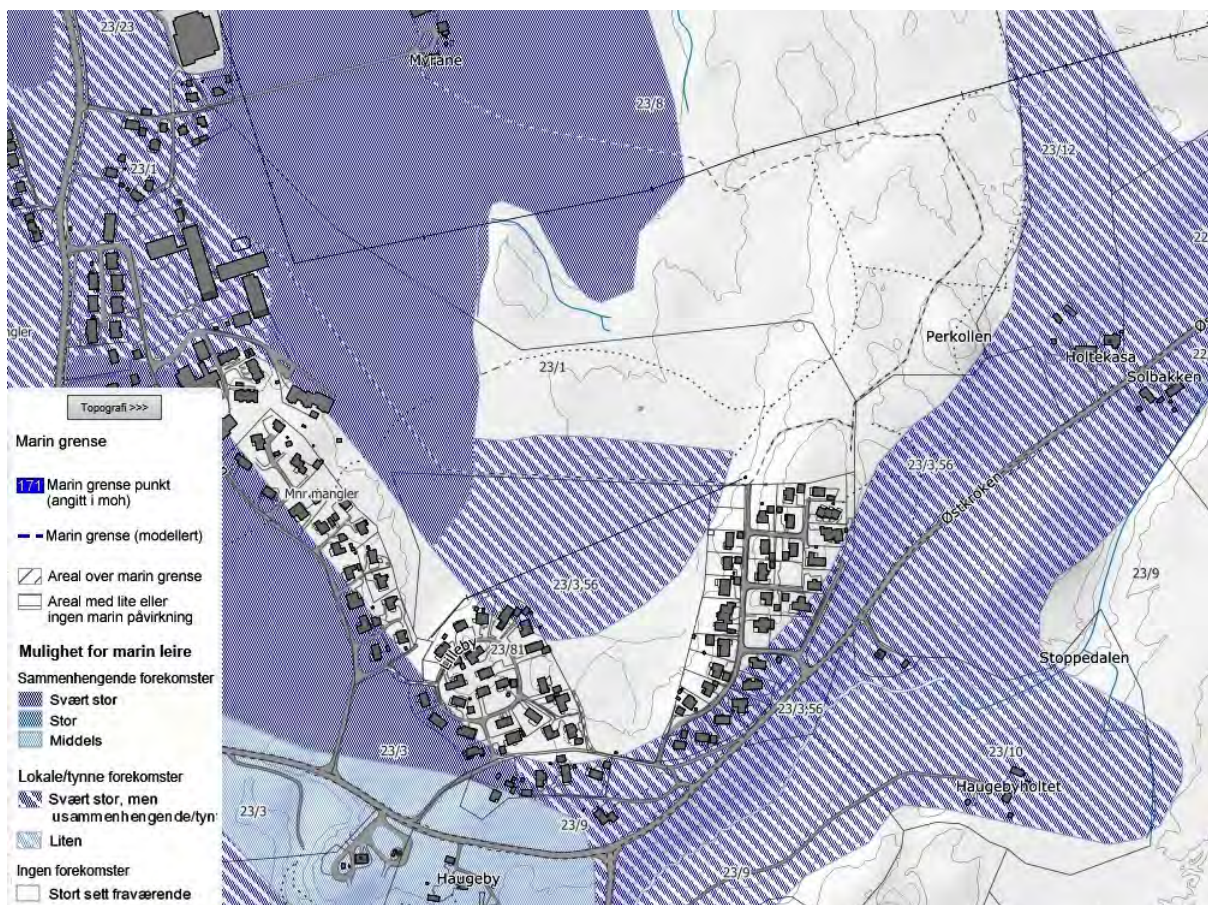
Boligområder		Dekar
	BN1, Utvidelse boligfelt Fosby, gnr.23, bnr. 3, 56	44 (+ 17 regulert i Lillebyåsen II)
	BN3, Boligfelt Kalvehagen, gnr.18, bnr.36	30
	BN4, Sommerro	144
SUM		218+17

5.1.1 BN1 – utvidelse Fosby



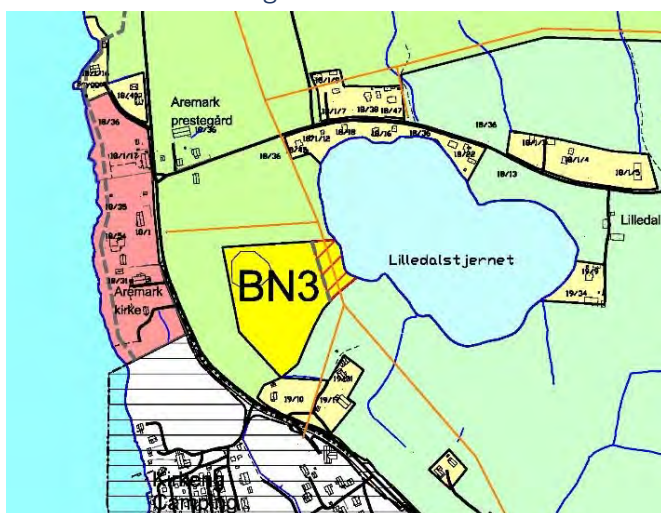
Som det fremgår av aktsomhetskartet for flom, er ikke utvidelsen av Fosby boligfelt i nærheten av flomsone ved Haugeby og Aspernveien. Feltet ligger nord for Østkroken. Området er ikke flomutsatt.





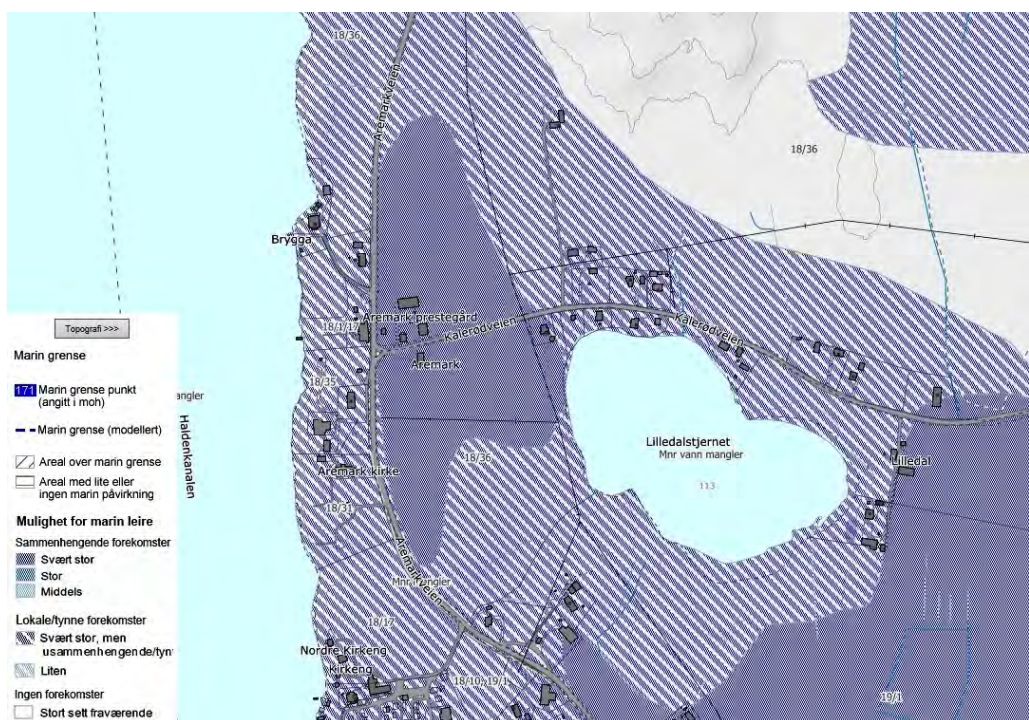
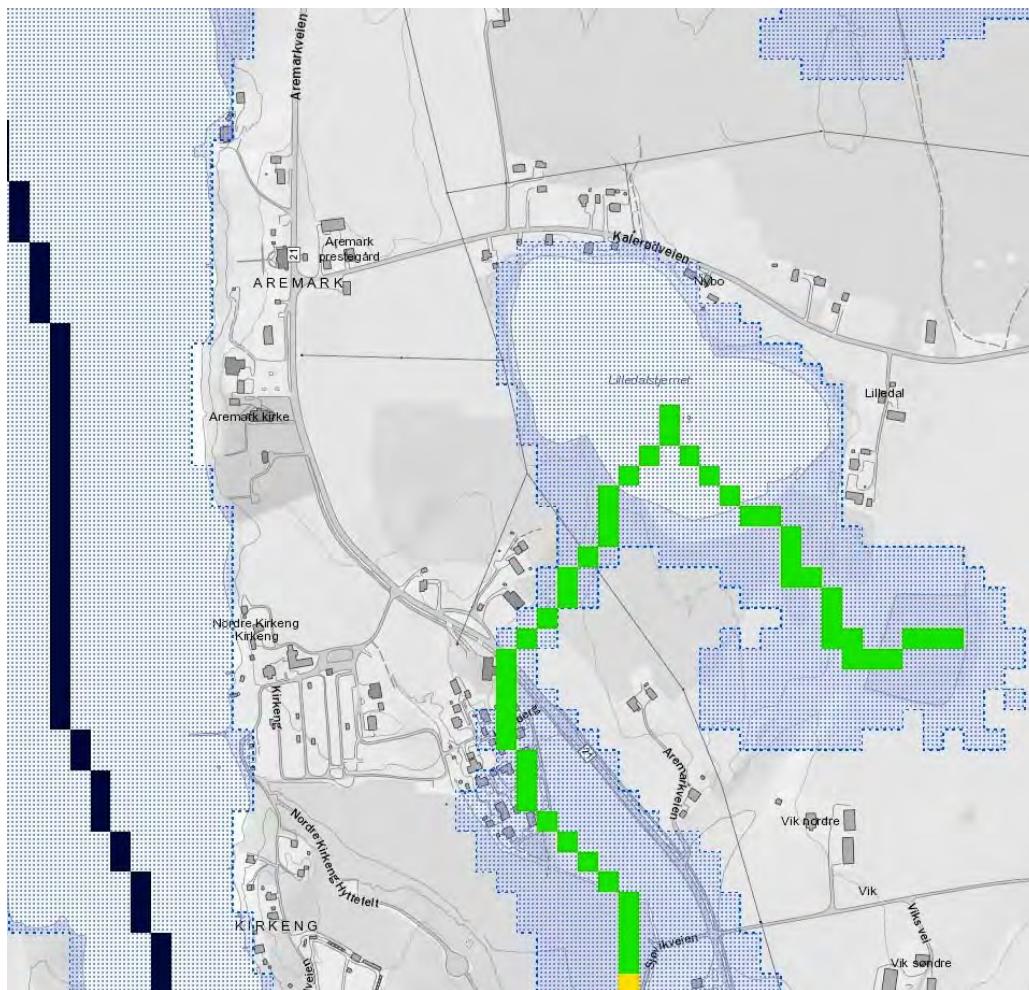
NGUs løsmasse-database viser at en sydlig rand av BN1 er markert som lokal/ tynn mulig forekomst av marin leire. Dette vil bli vurdert nærmere ved regulering.

5.1.2 BN3 – Kalvehagen



Mot Lilledalstjernet er det nå lagt inn hensynssone med fareområde høyspentanlegg etter krav fra NVE. I tillegg er det også lagt inn byggegrense mot Lilledalstjernet etter krav fra Fylkesmannen.

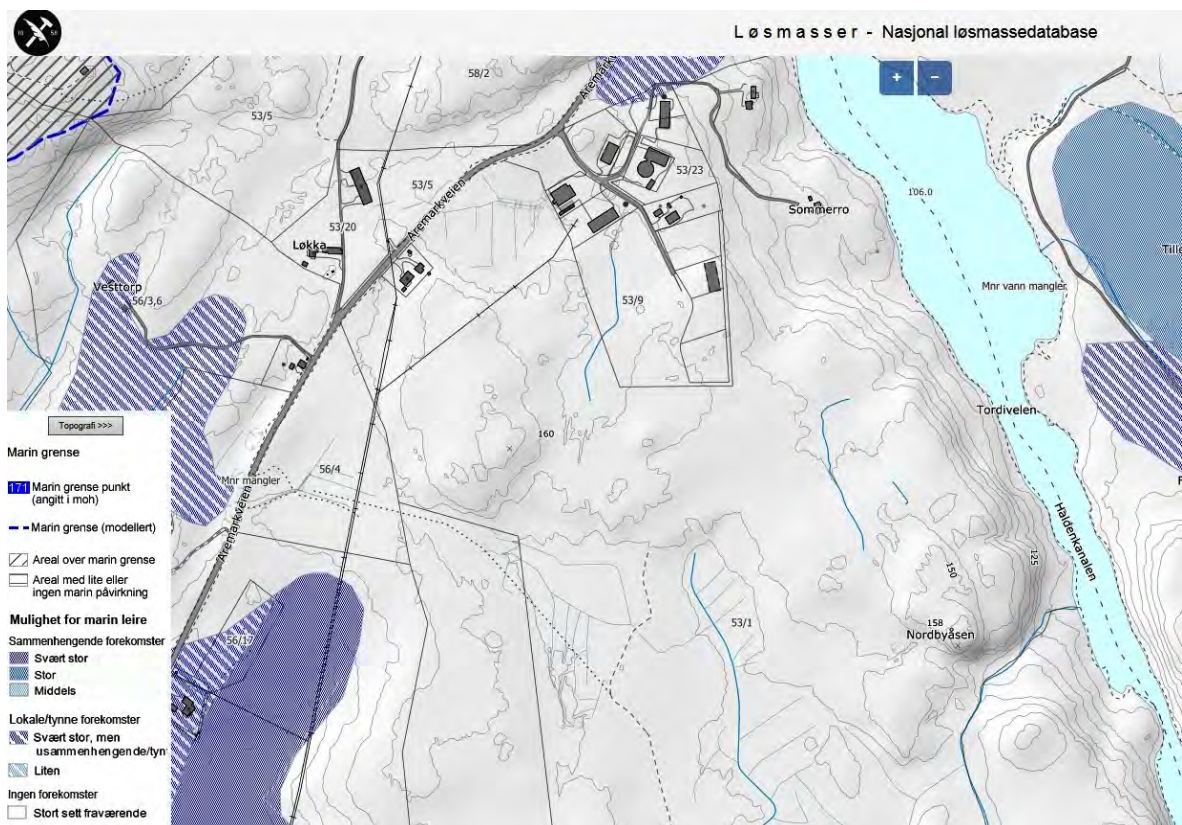
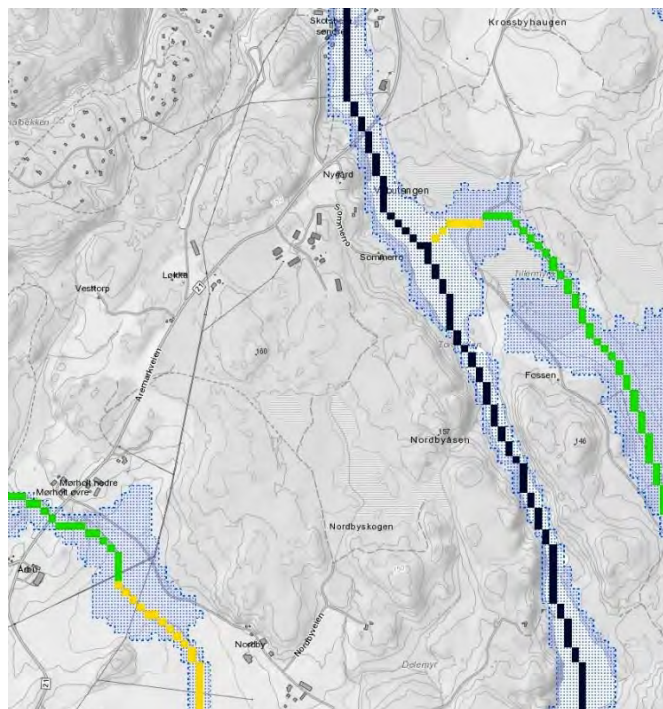
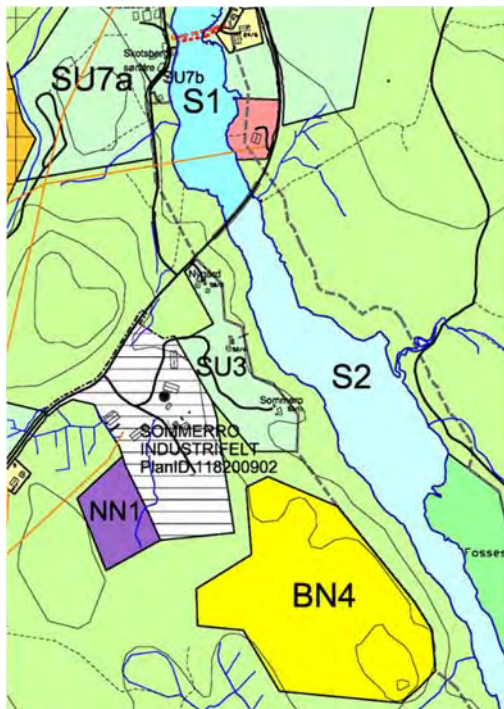
Som det fremgår under går da flomsone rundt Lilledalstjernet og bekken ikke inn på byggeområdet BN3.



NGUs løsmasse-database viser at hele BN3 er markert som lokal/ tynn mulig forekomst av marin leire. Det grenser også mot nord til mulig sammenhengende forekomst. Dette vil bli vurdert og undersøkt nærmere ved regulering.

5.1.3 BN4 Sommerro

Som det fremgår, ligger Sommerro så høyt over vassdraget, at det ikke er flomutsatt område her.



NGUs løsmassekart viser ingen forekomst av marin leire.

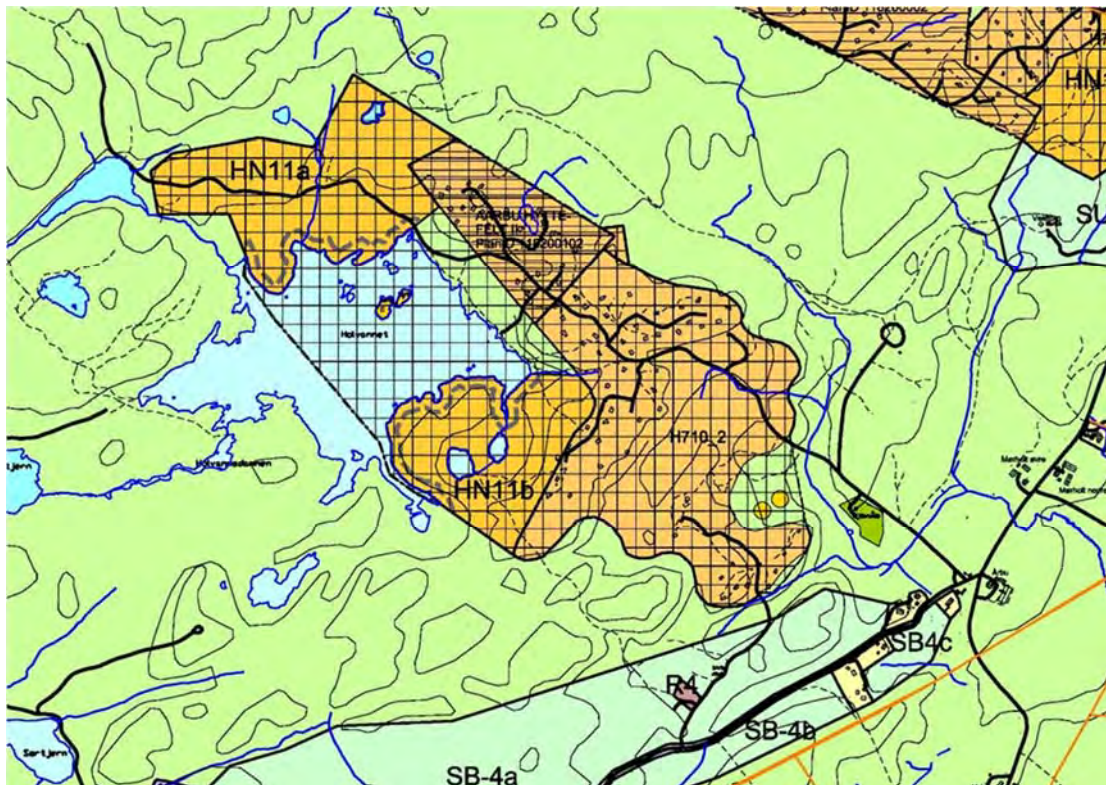
5.2 Hytteområder (fritidsboliger)

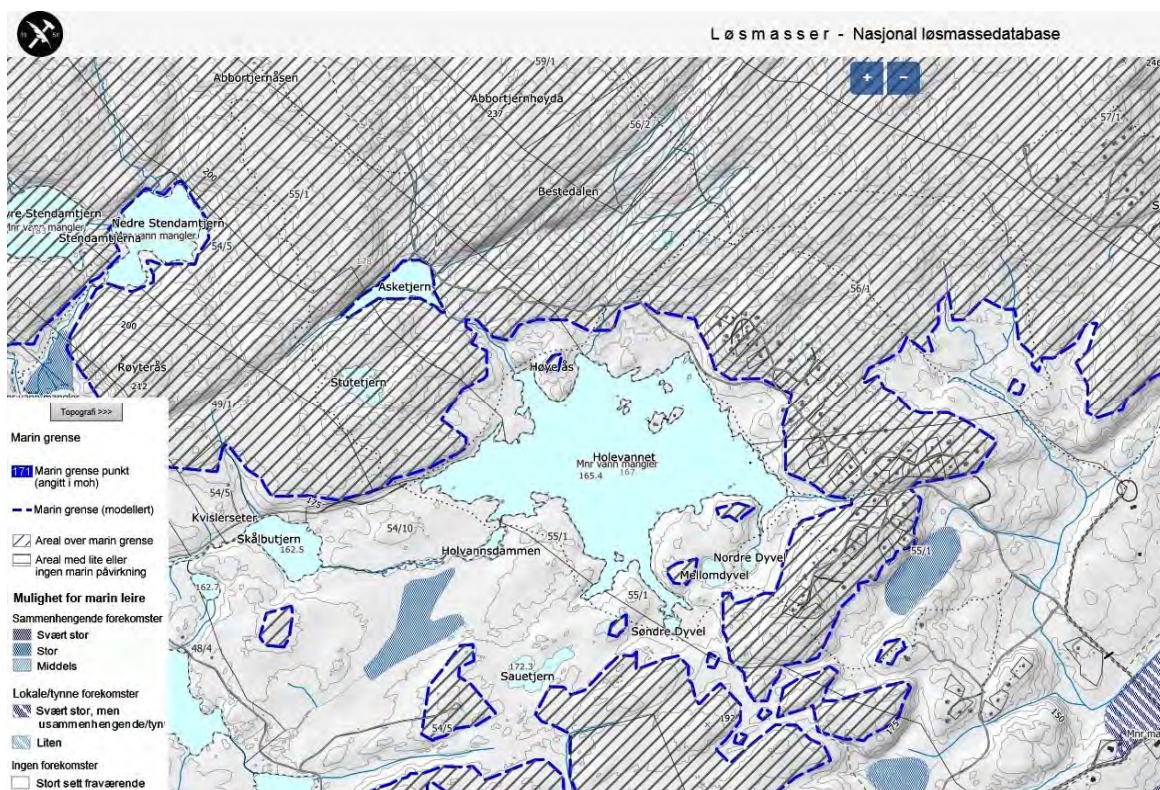
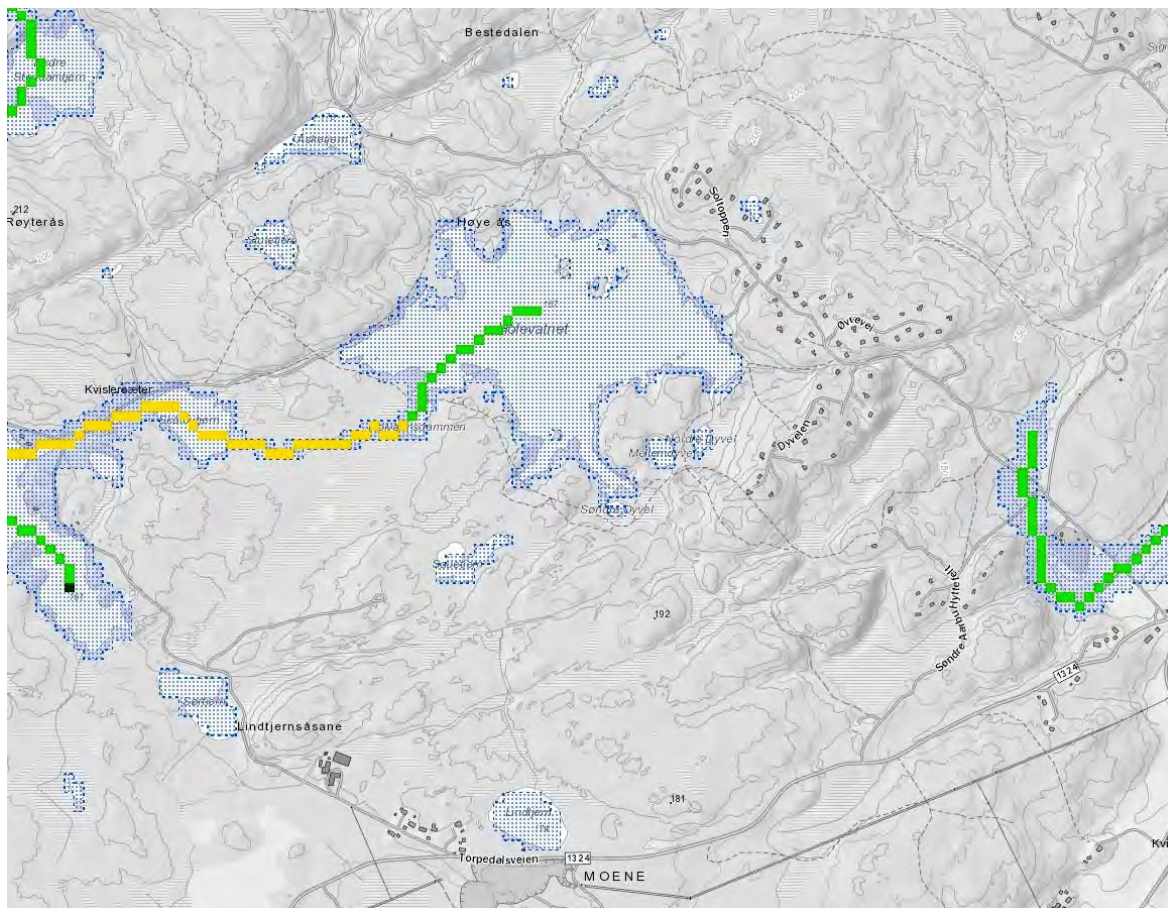
Hytteområder (fritidsboliger) i revidert høringsforslag		Dekar
	HN 11, Aarbufeltet, gnr.55, bnr.1 (reduisert)	387
	HN12a, Skodsbergåsen, gnr.53, bnr.5	160
	HN4 Hyttefelt Bjørkebekk	42
	HN5 Torskastet (reduisert)	136
	HN10 Lexerød, Hjerpenes	57
SUM		782

Forøvrig er det nå ikke lenger foreslått nye utvidelser med hyttefelt rundt Tolsby camping- og turistsenter.

5.2.1 HN 11 Aarbufeltet

Rundt Holevannet er det i arealdelen satt av byggegrense for både HN11a og HN11b, slik at eventuell flom/ vannstigning i Holevannet ikke vil berøre hyttene.

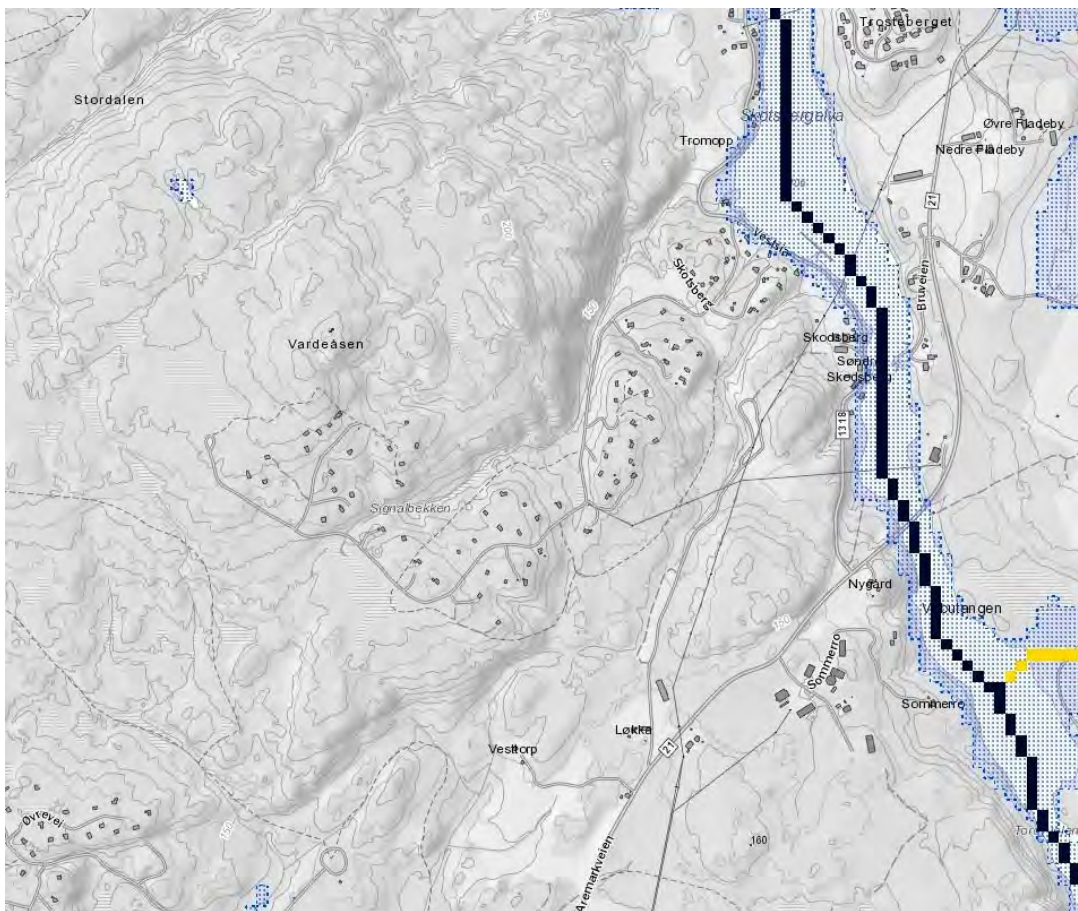
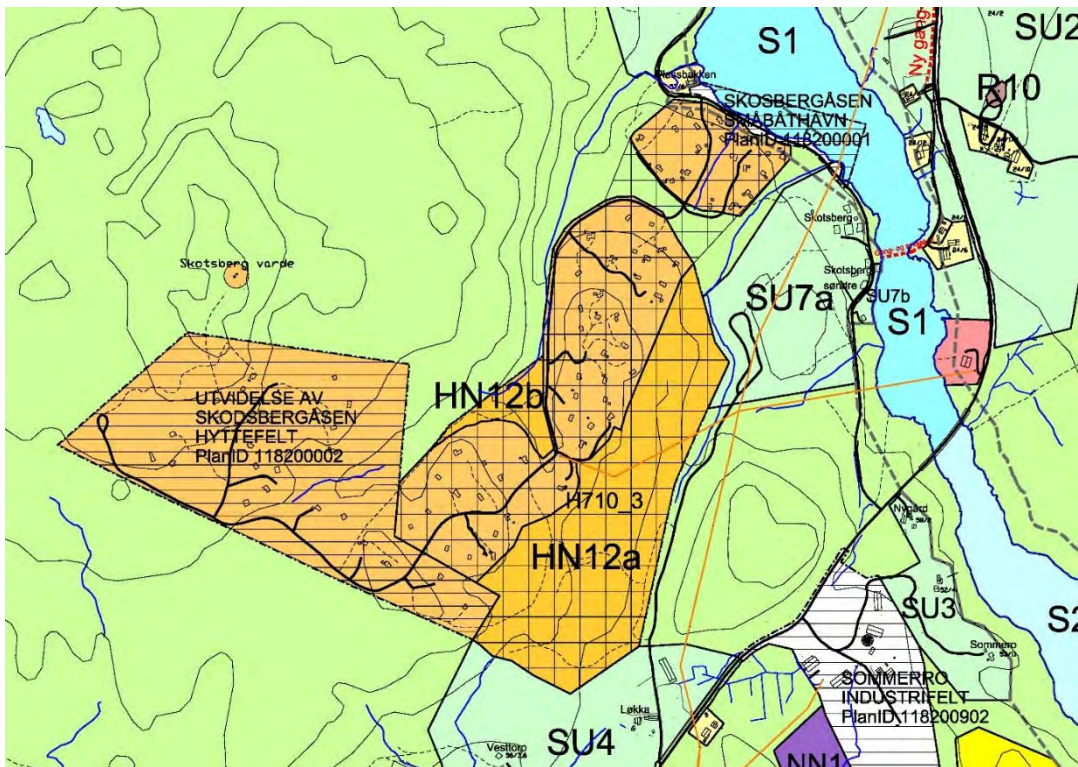


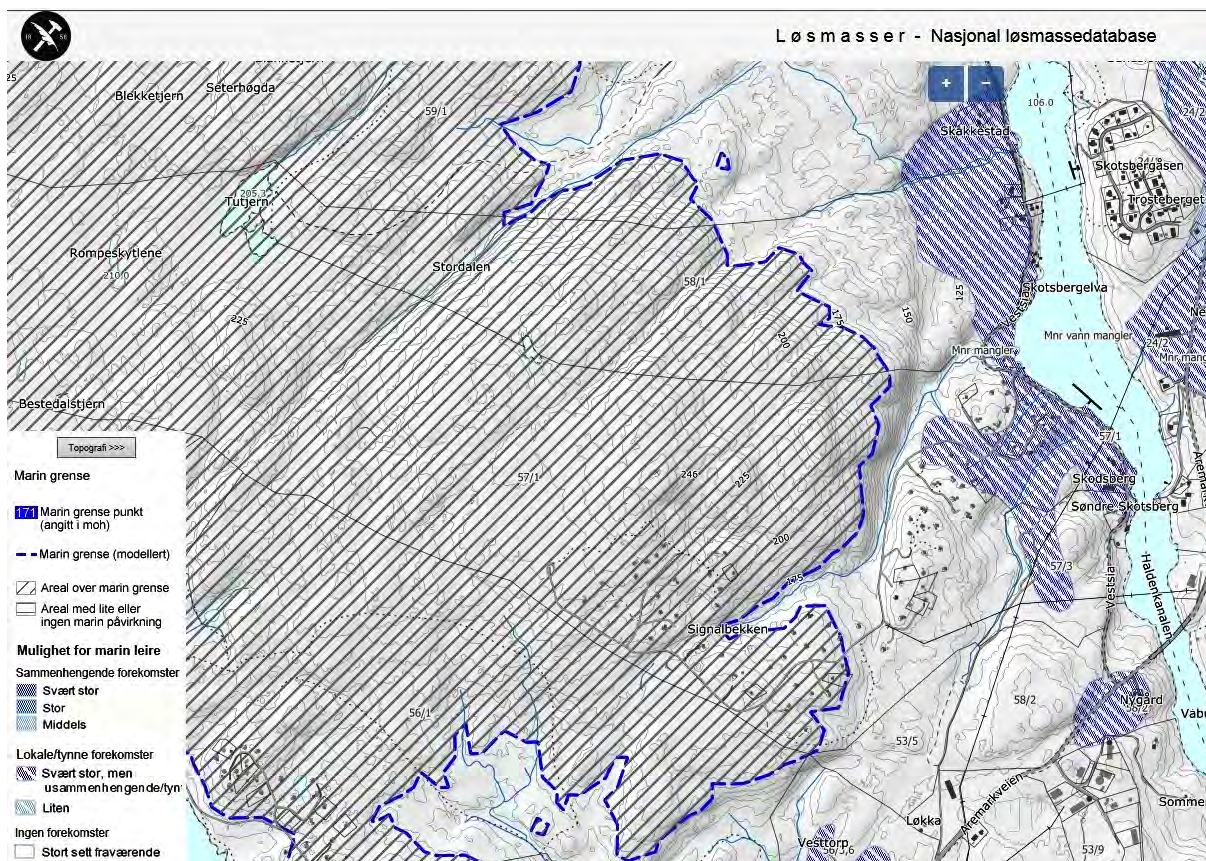


NGUs løsmassekart viser for HN11 ingen forekomst av marin leire.

5.2.2 HN 12 Skodsbergåsen

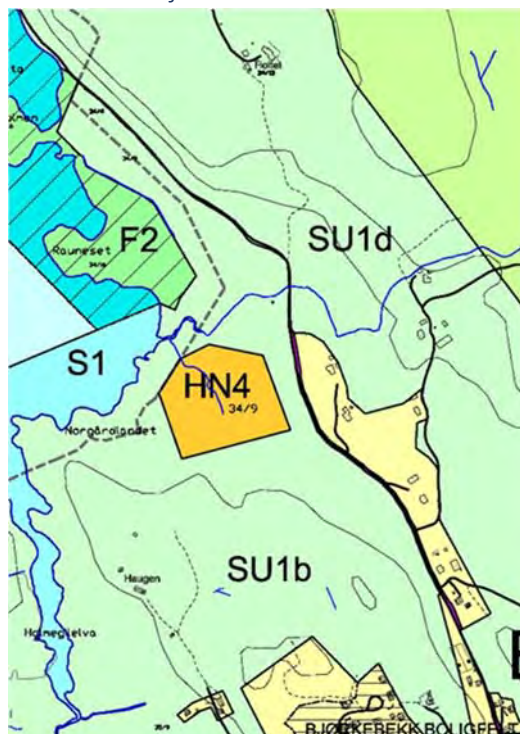
Som det fremgår er det ingen flomfare på Skodsbergåsen. Området ligger høyt over vassdraget, og det er ingen vann i området.



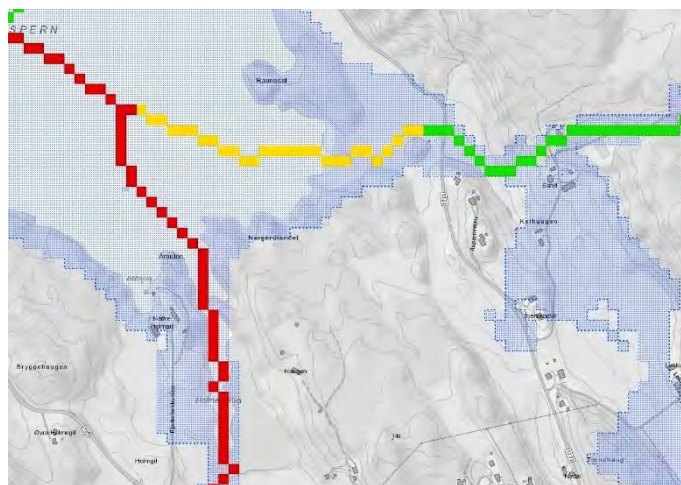


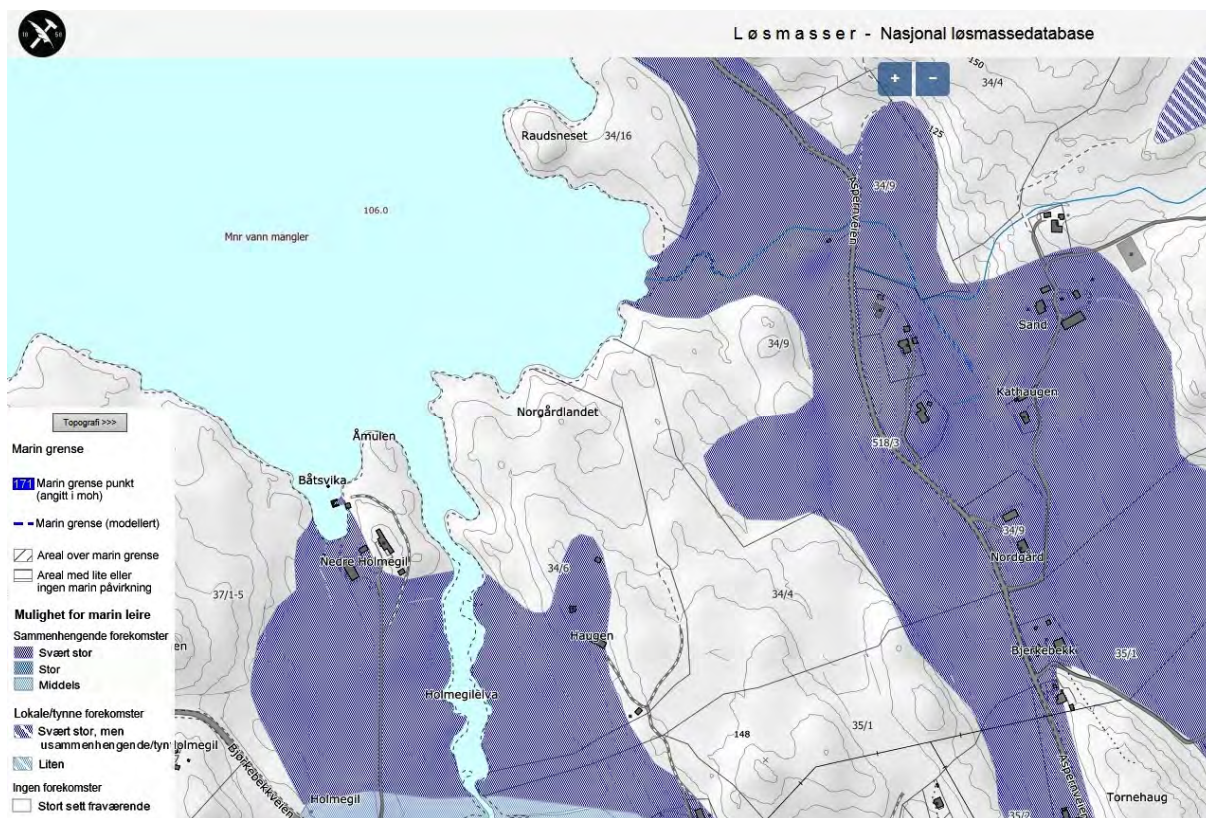
NGUs løsmassekart viser for HN12 Skodsbjergåsen ingen forekomst av marin leire.

5.2.3 HN 4 Bjørkebekk



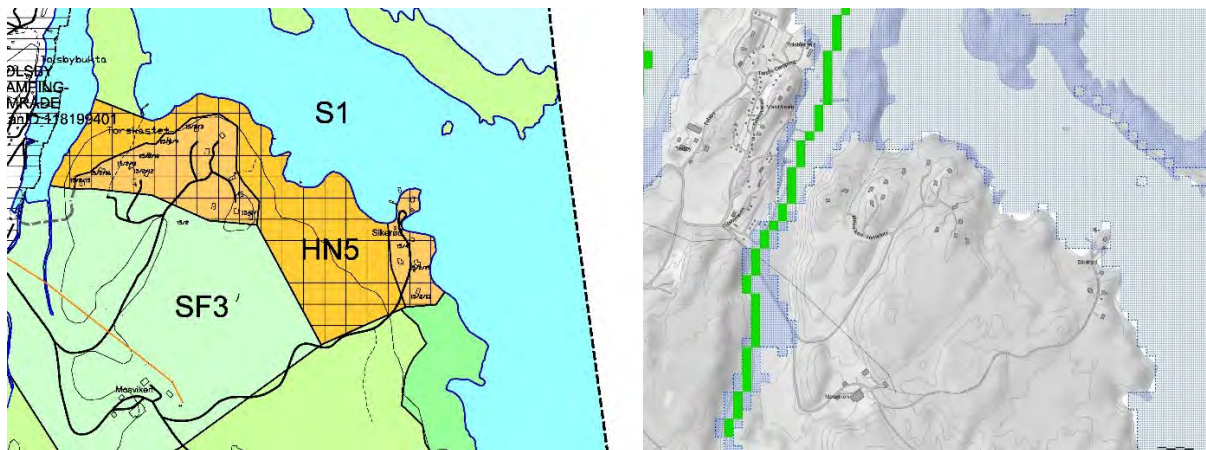
Feltet ligger såpass langt fra vannet, at det ligger utenfor aktsomhetssonen for flom.





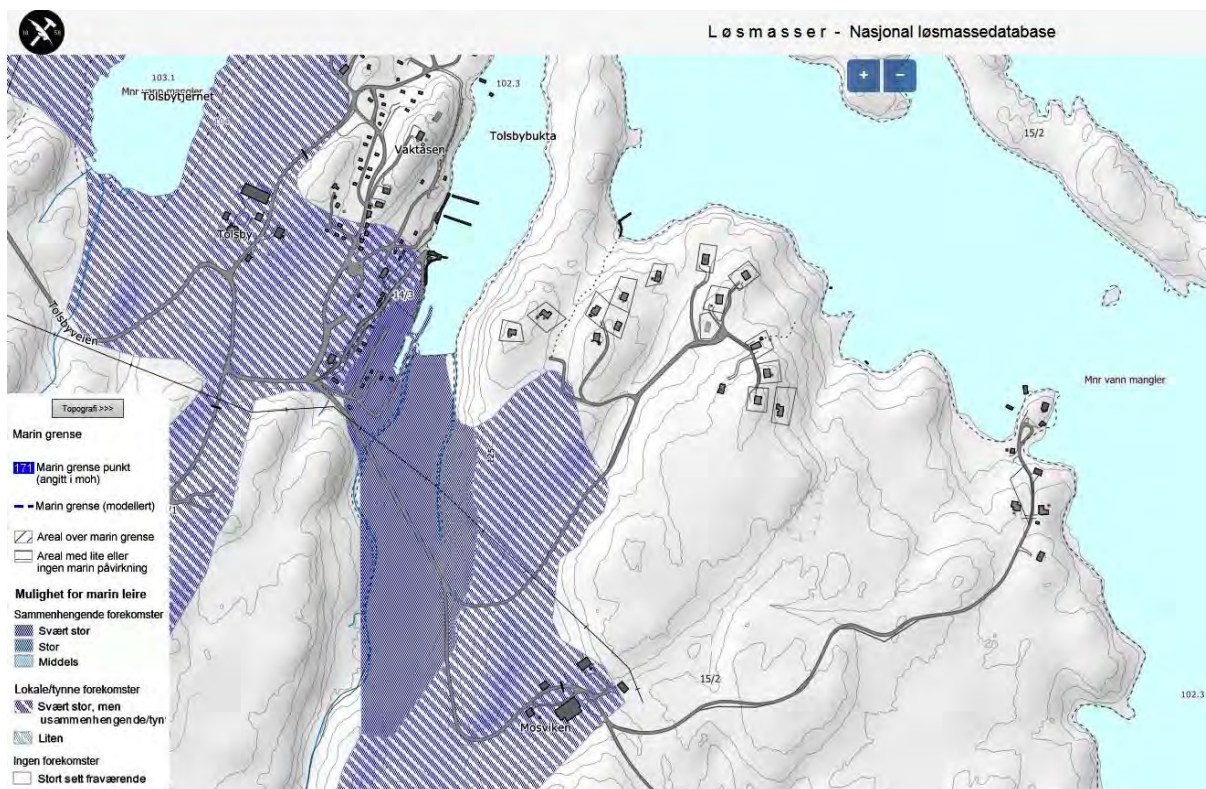
NGUs løsmassekart viser ingen forekomst av marin leire i HN4, men området grenser direkte mot sammenhengende område med svært stor mulighet for marin leire. Dette vurderes nærmere i forbindelse med regulering.

5.2.4 HN 5 Torskastet



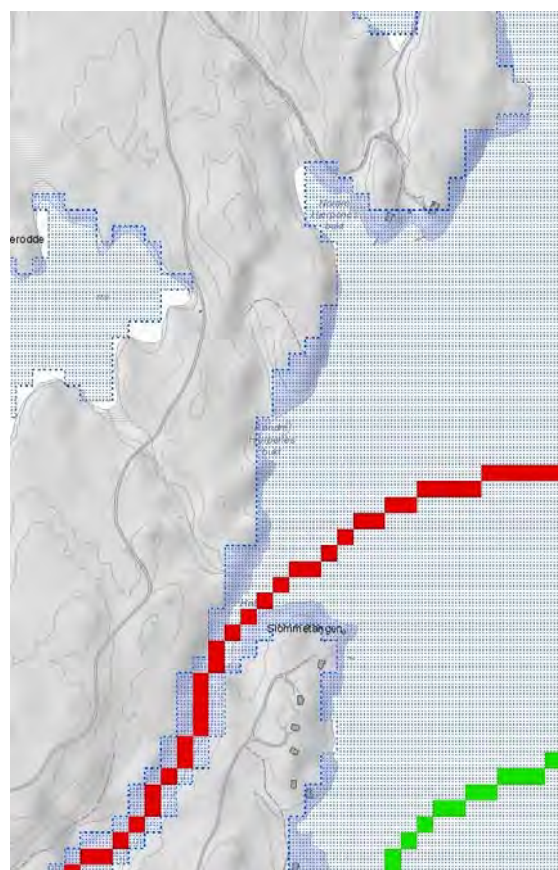
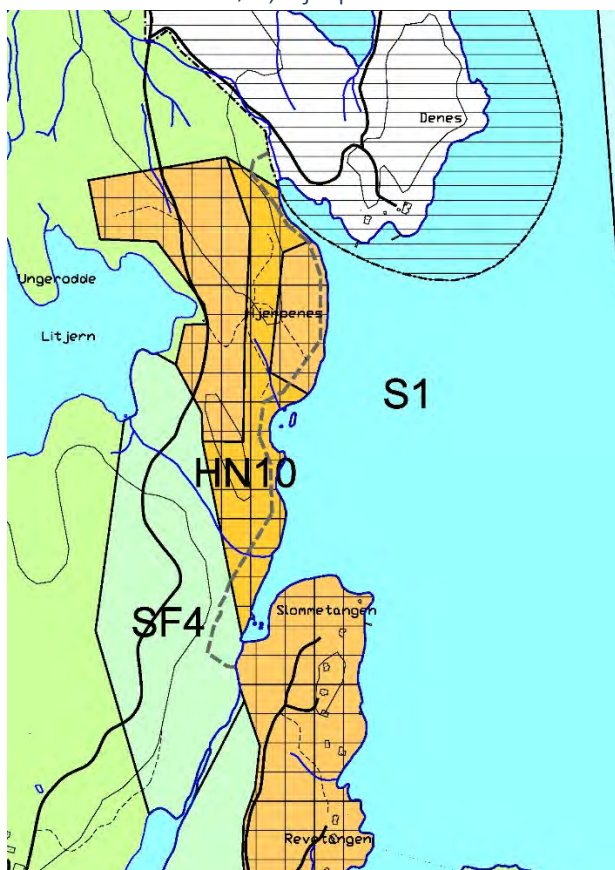
Torskastet HN5 ligger såpass høyt over Store Le at det ikke berøres av aktsomhetskart for flom.

I overordnet ROS-analyse anbefales forøvrig innlagt et vegetasjonsbelte på 15m langs strandlinjen av hensyn til tema kulturlandskap vassdrag.



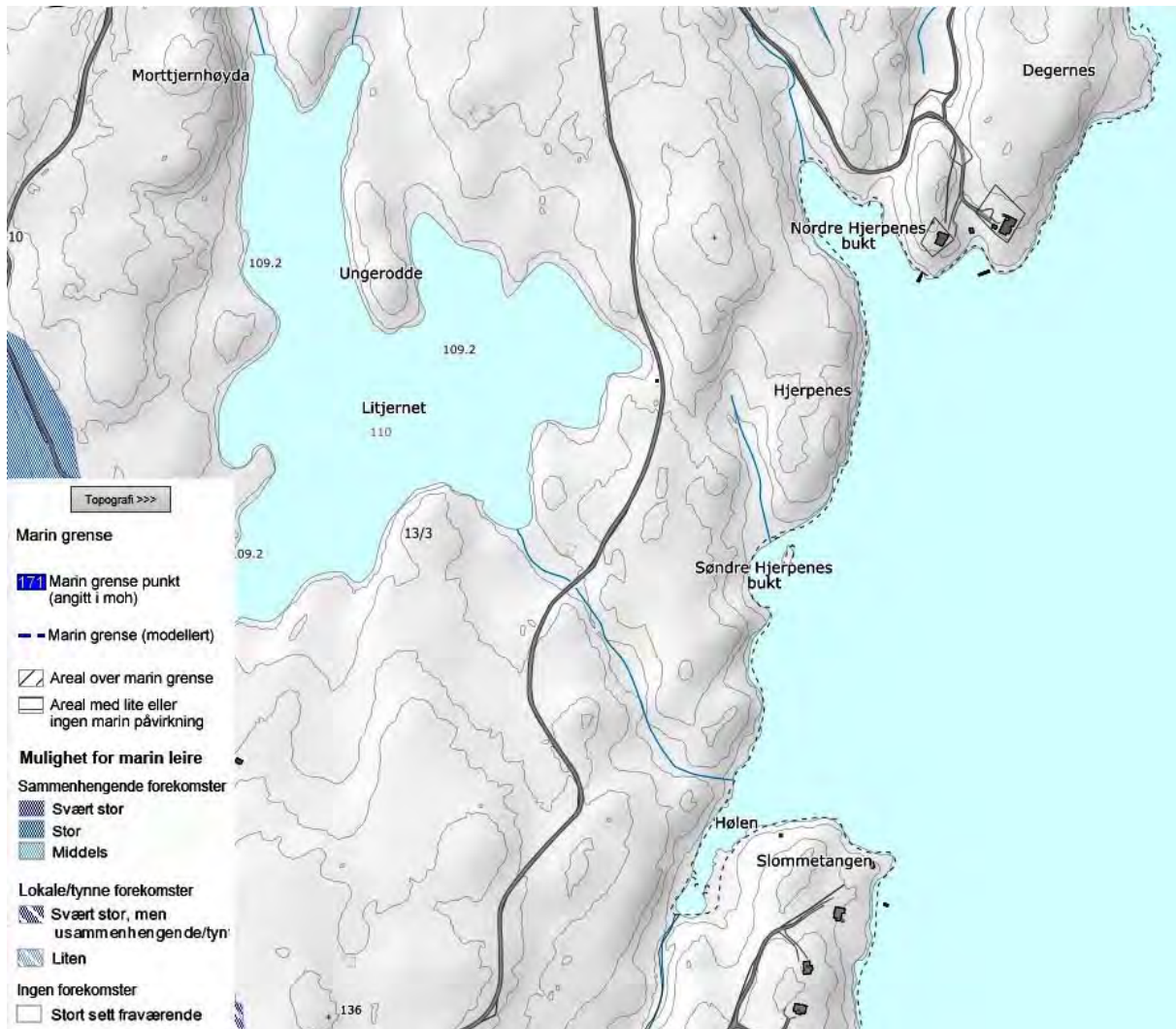
NGUs løsmassekart viser ingen forekomst av marin leire på Torskastet HN5.

5.2.5 HN 10 Lexterød, Hjerpenes



Det er for HN10 (og eksisterende område) lagt inn byggegrense i tråd med aktsomhetskartet for flom.

Det er krav om utarbeidelse av helhetlig reguleringsplan for både eksisterende og nytt område (HN10), og nærmere og mer detaljerte vurderinger i forhold til flomfare gjøres også i den sammenheng.



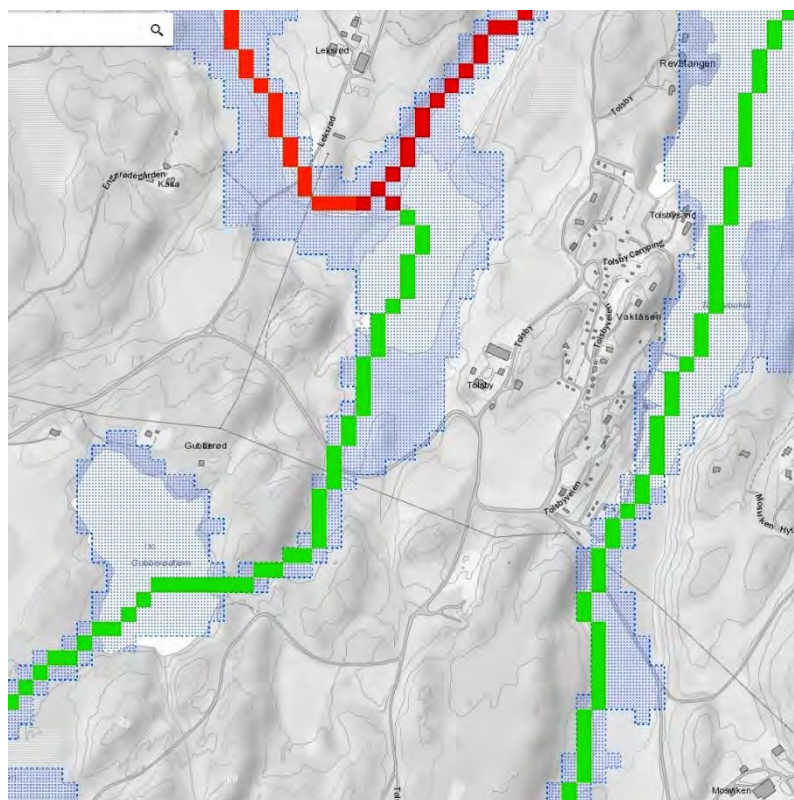
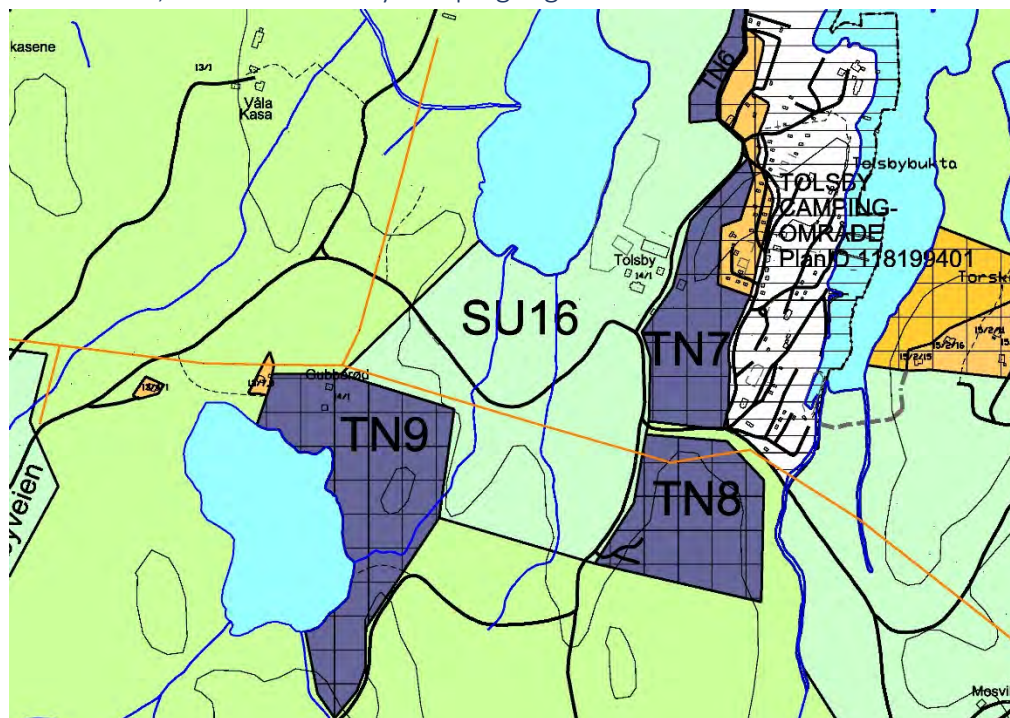
NGUs løsmassekart viser for ingen forekomst av marin leire for HN10 Lexerød.

I overordnet ROS-analyse anbefales forøvrig innlagt et vegetasjonsbelte på 20-30m langs strandlinjen av hensyn til tema kulturlandskap vassdrag.

5.3 Fritids- og turistformål

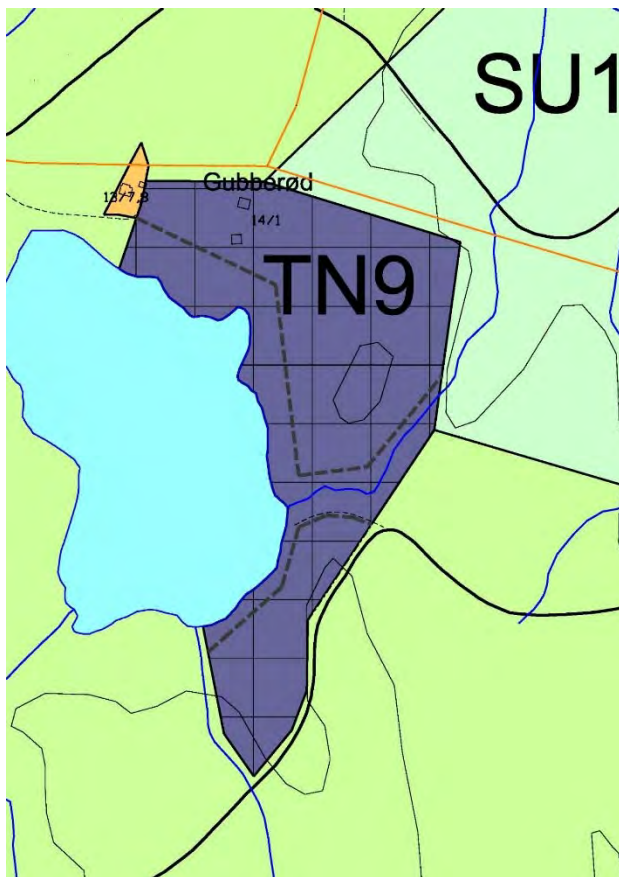
Fritids- og turistformål (camping etc.)		Dekar
TN6-9, Utvidelser Tolsby camping- og turistsenter		147
TN1, Skolleborg, Kalveneset		32
TN2, Kolonihage på Fladlandsteigen, Kollerød, gnr.20, bnr.2		94
SUM		273

5.3.1 TN6-9, Utvidelser Tolsby camping- og turistsenter

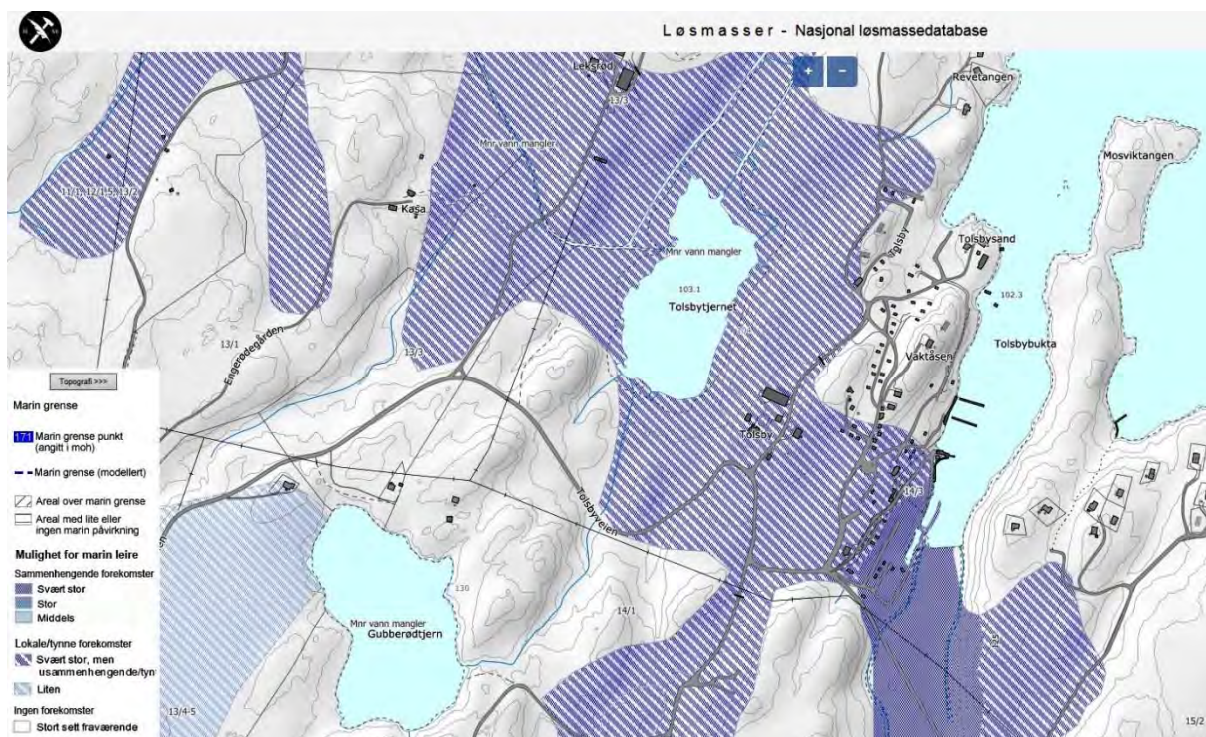


Områdene TN 6, 7 og 8 kommer ikke i berøring med aktsomhetskartet for flom.

Område TN9 inntil Gubberødtjernet berøres i vannkanten rundt tjernet og langs bekken.

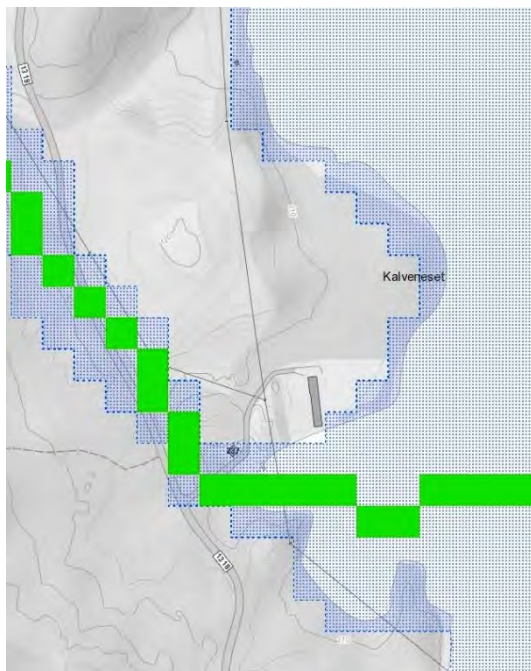
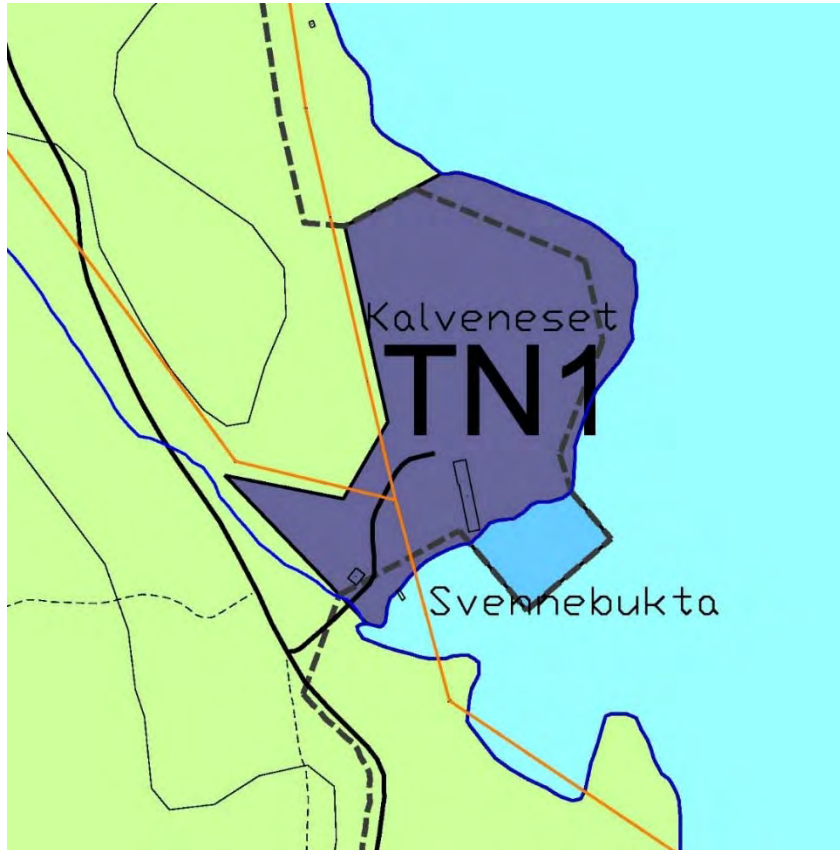


Det er på denne bakgrunn lagt inn ny byggegrense på arealdelskartet for TN9 (mot vannet og langs bekken).



Områdene TN6, sydlig del av TN7 og vestlig del av TN8 berøres av sone for mulig lokale/ tynne forekomster av marin leire. Område TN9 berøres ikke. Dette undersøkes og vurderes nærmere i forbindelse med helhetlig regulering av området.

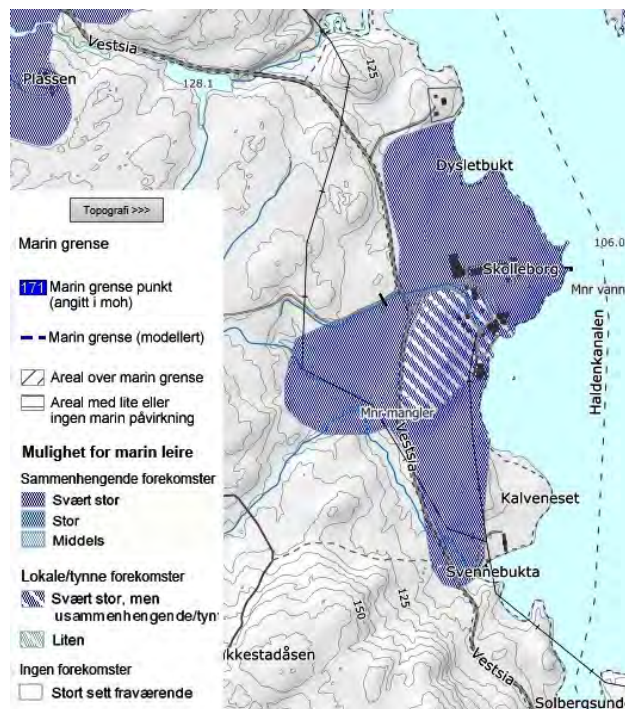
5.3.2 TN1, Skolleborg, Kalveneset



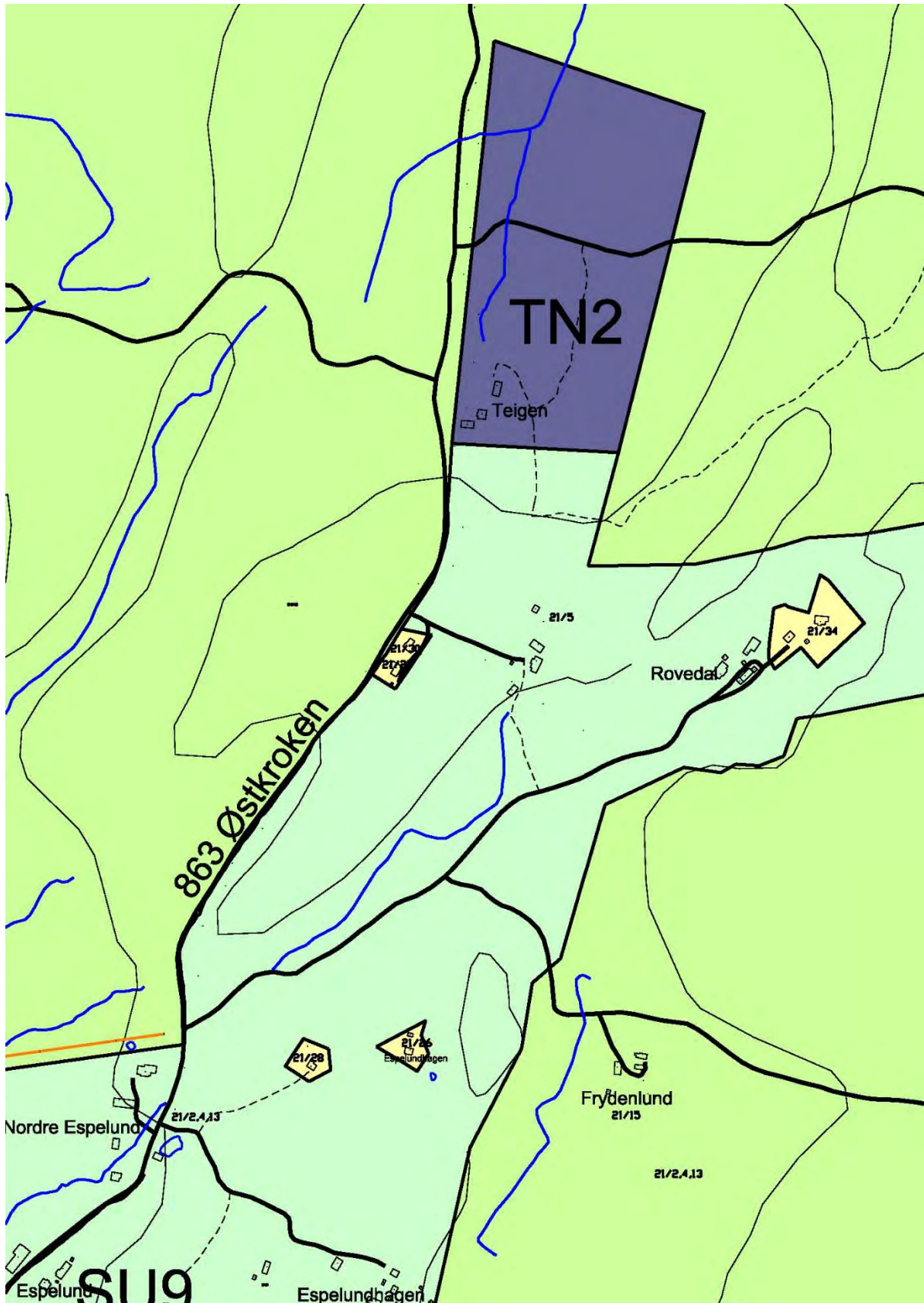
NGUs løsmassekart viser for ingen forekomst av marin leire på Kalveneset.

TN1 ligger helt i vannkanten, og det er derfor lagt inn byggegrense i tråd med aktsomhetskartet for flom.

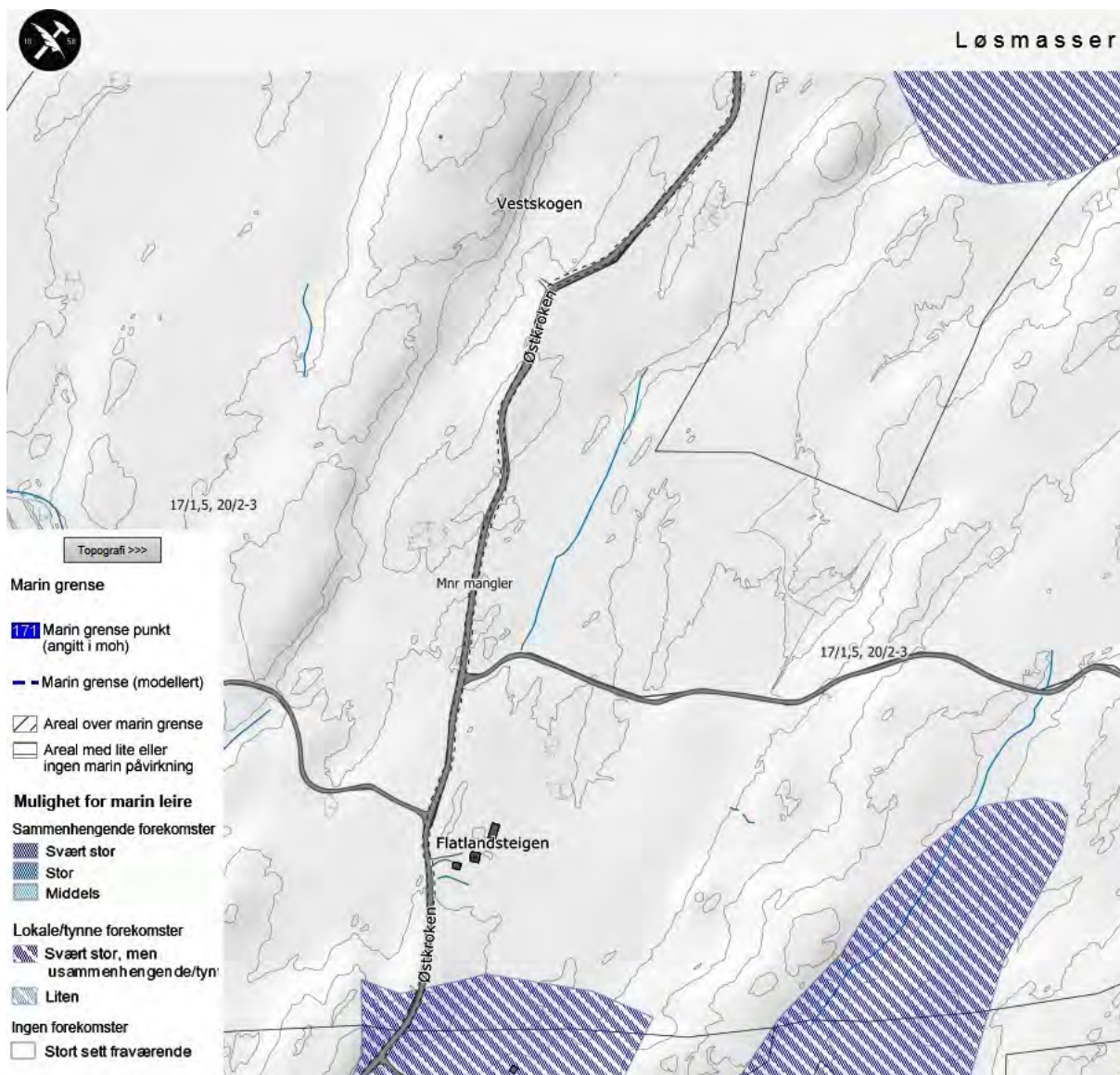
Nærmere vurderinger i forhold til sikring mot flom gjøres i forbindelse med reguleringsarbeidet.



5.3.3 TN2, Kolonihage på Flatlandsteigen, Kollerød, gnr.20, bnr.2



Det er ikke noen aktsomhetssoner for flom i nærheten av dette området.

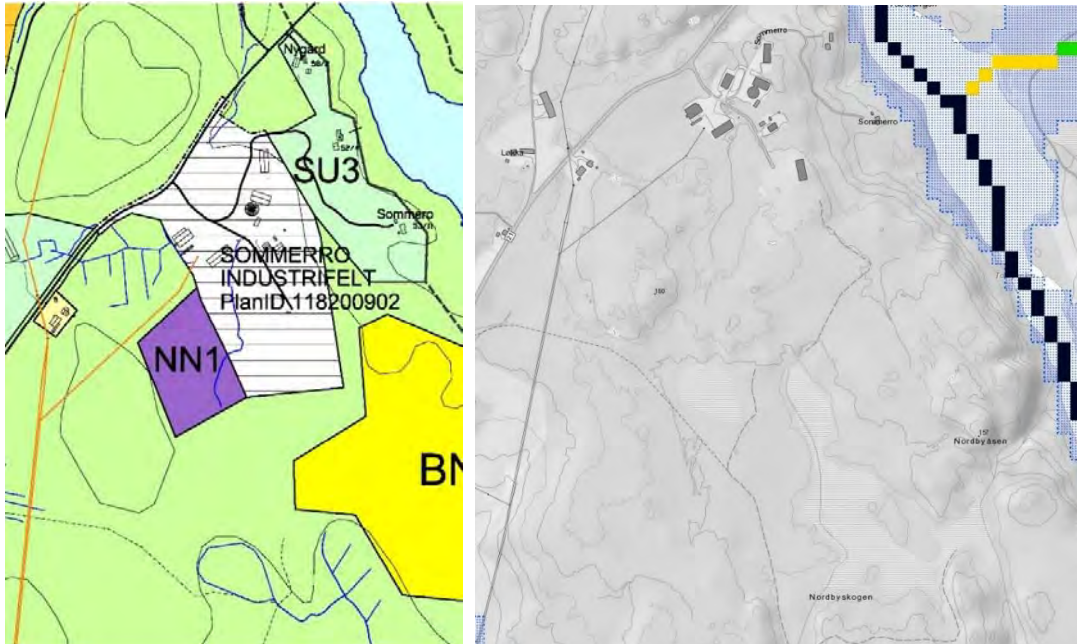


NGUs løsmassekart viser ingen forekomst av marin leire på Flatlandsteigen.

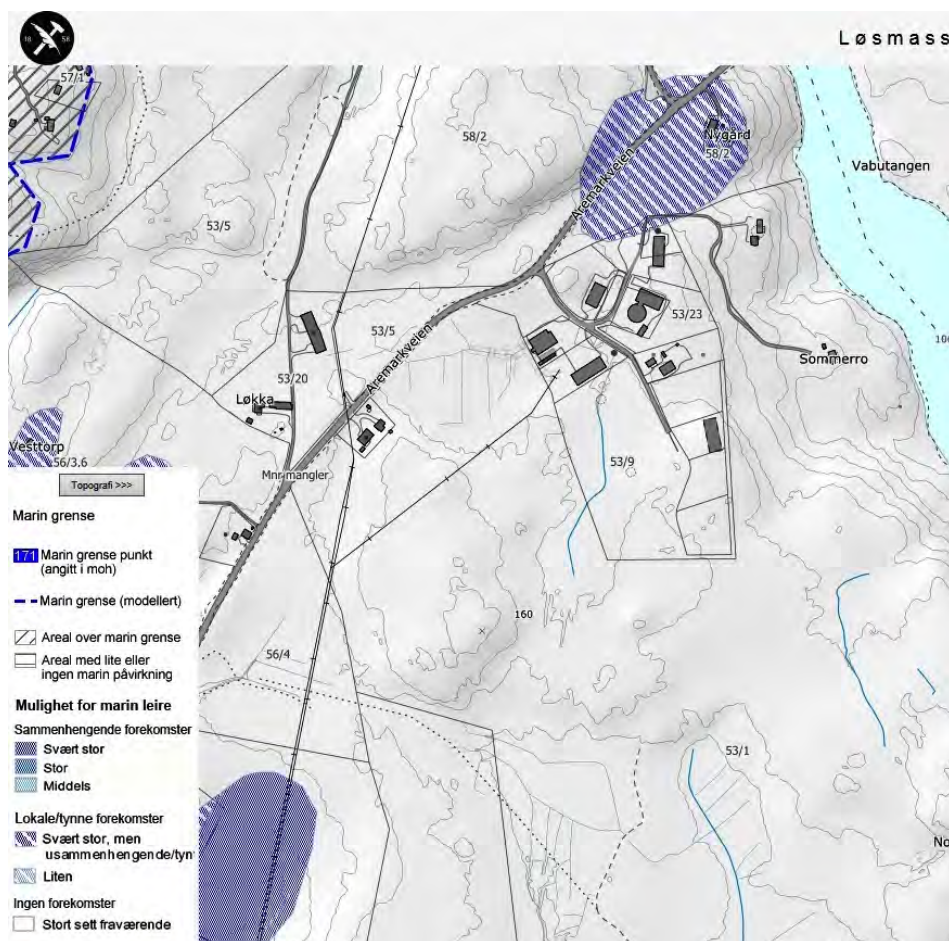
5.4 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse		Dekar
NN1, Utvidelse av Sommerro industrifelt, gnr.53, bnr.21		22

5.4.1 NN1, Utvidelse av Sommerro industrifelt, gnr.53, bnr.21



Utvidelsen av næringsområdet på Sommerro ligger ikke nærheten av flomsoneer.

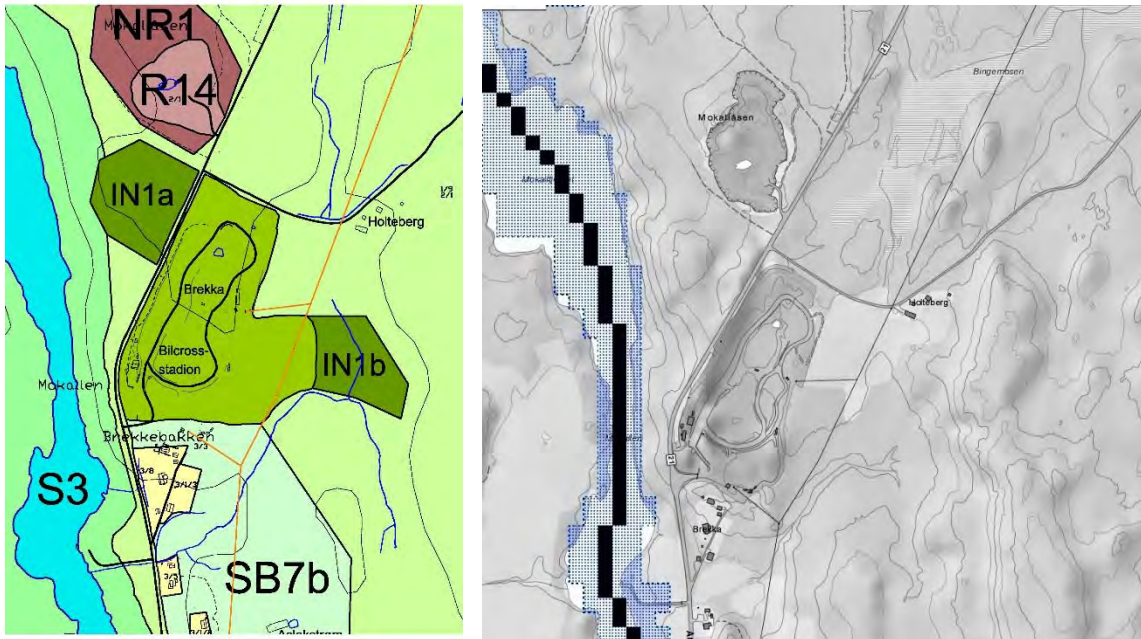


Utvidelsen berøres heller ikke av NGUs løsmassekart.

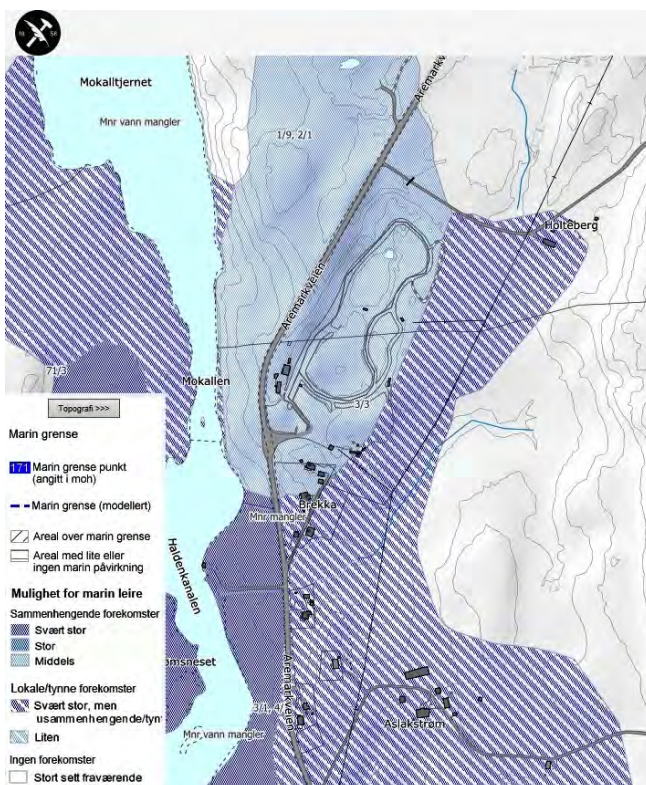
5.5 Idrettsanlegg

Idrettsanlegg		Dekar
IN1, Utvidelse av Brekka bilcross-stadion		22

5.5.1 IN1, Utvidelse av Brekka bilcross-stadion



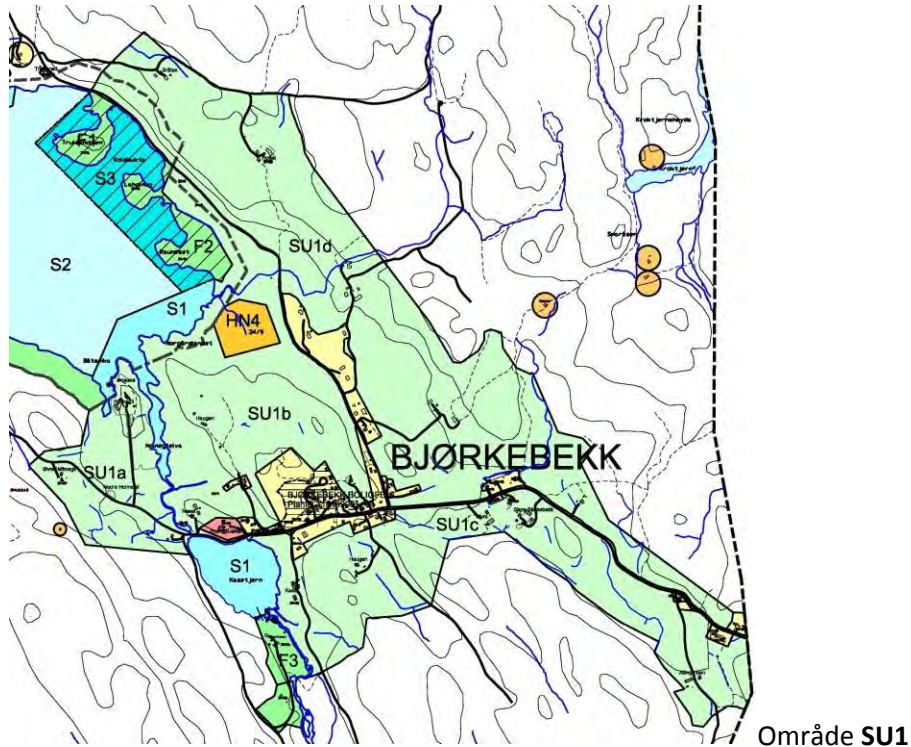
Utvidelsene av Brekka bilcross-stadion ligger ikke i aktsomhetsområder for flom.



Utvidelsen INb ligger utenfor, men grenser mot mulig lokal/tynn forekomst av marin leire ved kraftlinjen. Parkeringsplassen IN1a ligger i mulig forekomst av marin leire, slik også grustaket (R14) nord for denne gjør.

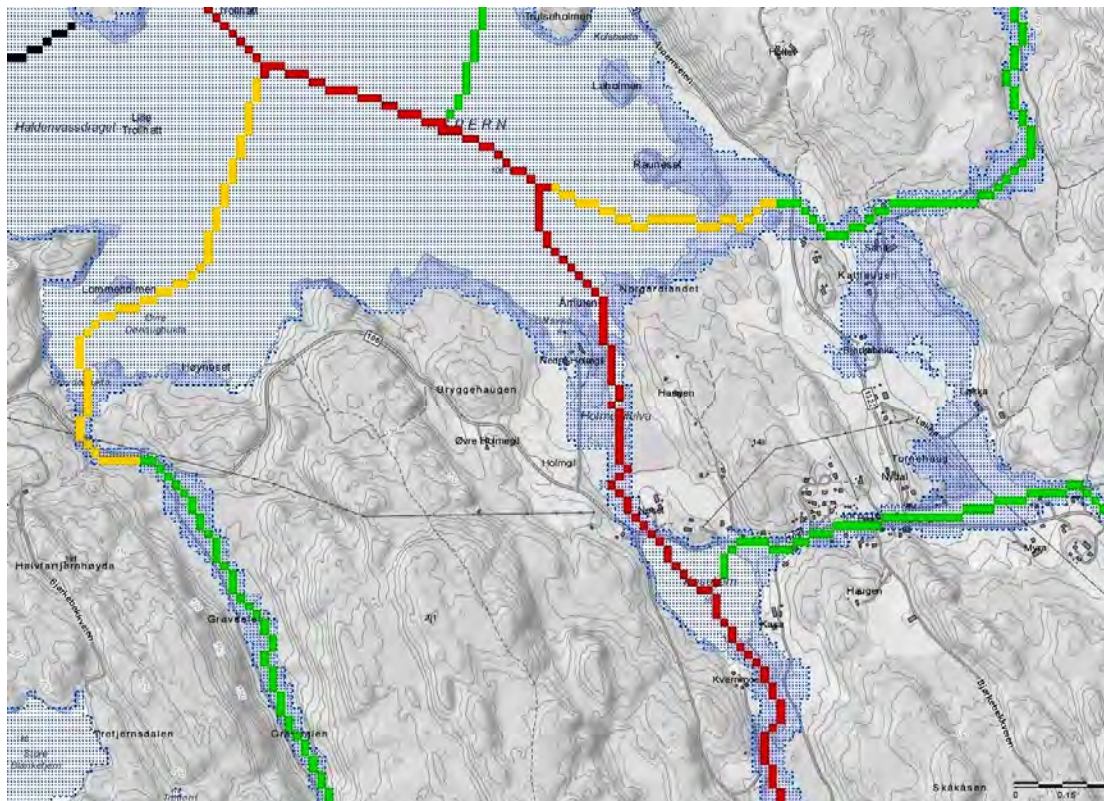
5.6 LNF-soner med tillat spredt utbygging langs vassdragene

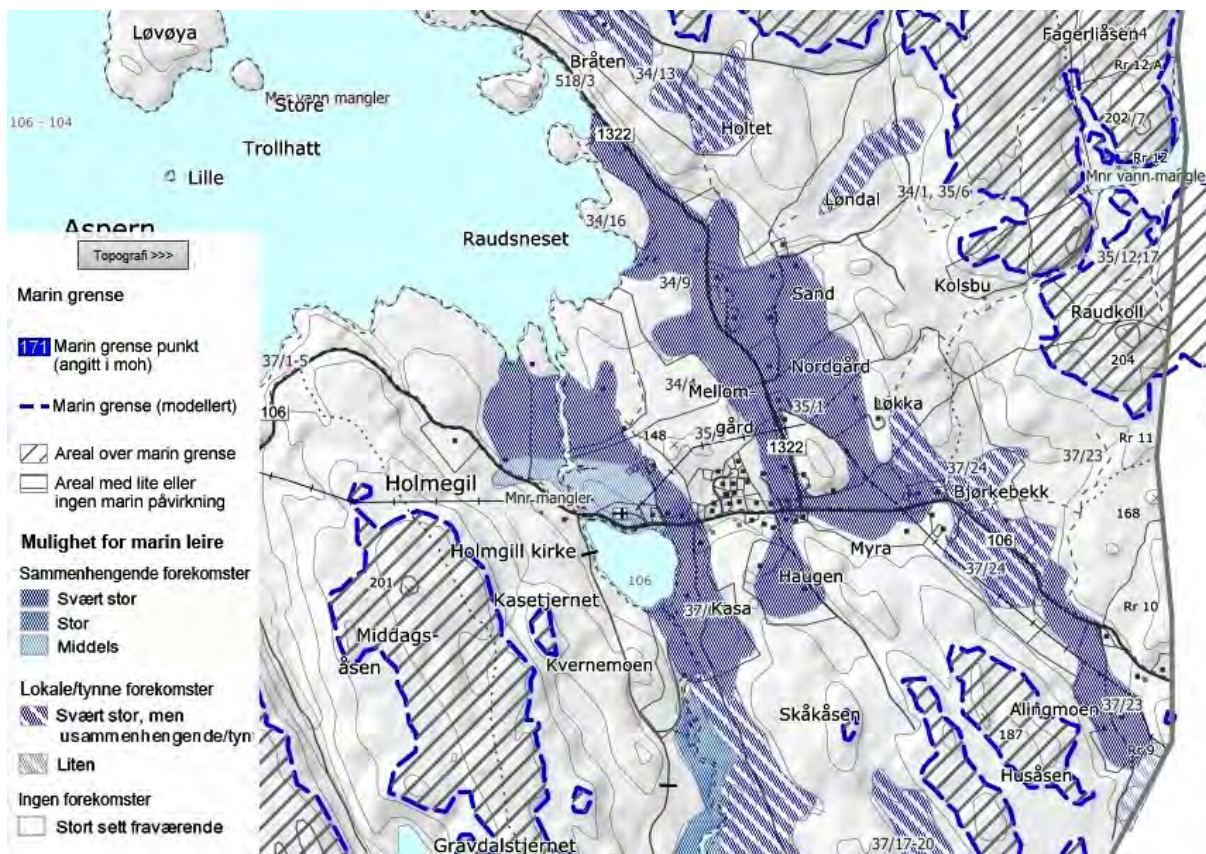
5.6.1 SU-områdene (Kp5200 – spredt bebyggelse) inntil vassdragene



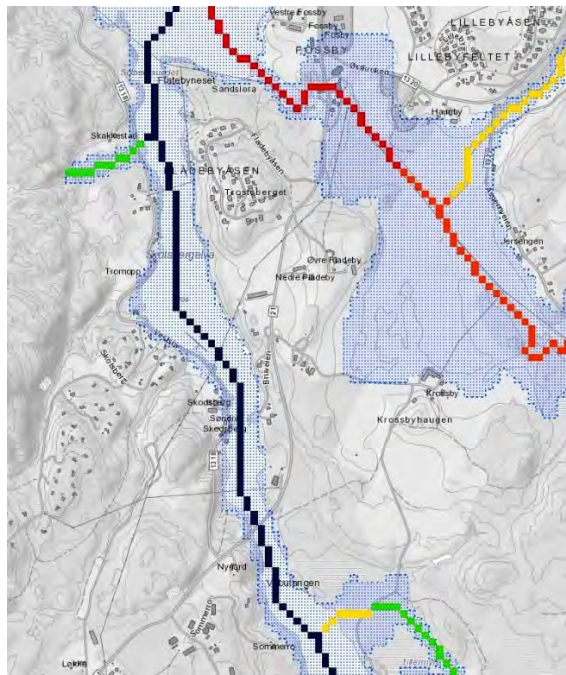
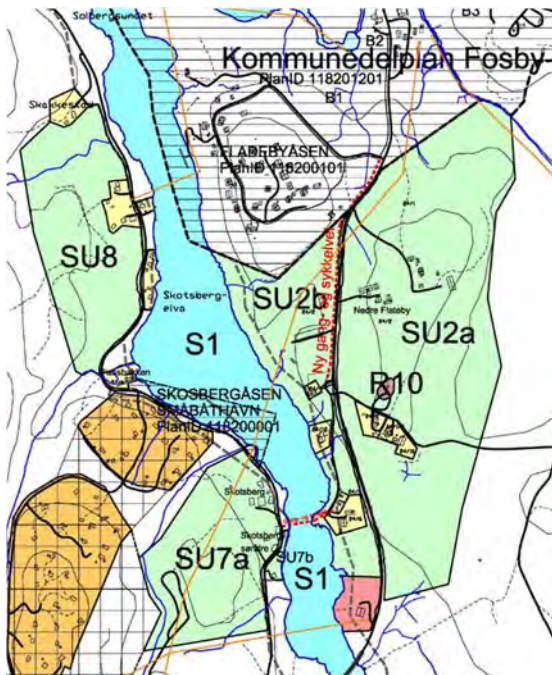
Område SU1

Aktsomhetskartet viser at byggegrense mot Øyeren ivaretar hensynet mot Haldenvassdraget, mens det er randsoner langs Holmegilelva og Kasetjern (rød strek) og langs bekkene (grønn strek) og lavtliggende areal mellom disse (Sand, Kathaugen, Løkka og Tornehaug) som berøres av aktsomhetskartet. Det er gitt planbestemmelse som ivaretar dette hensynet.



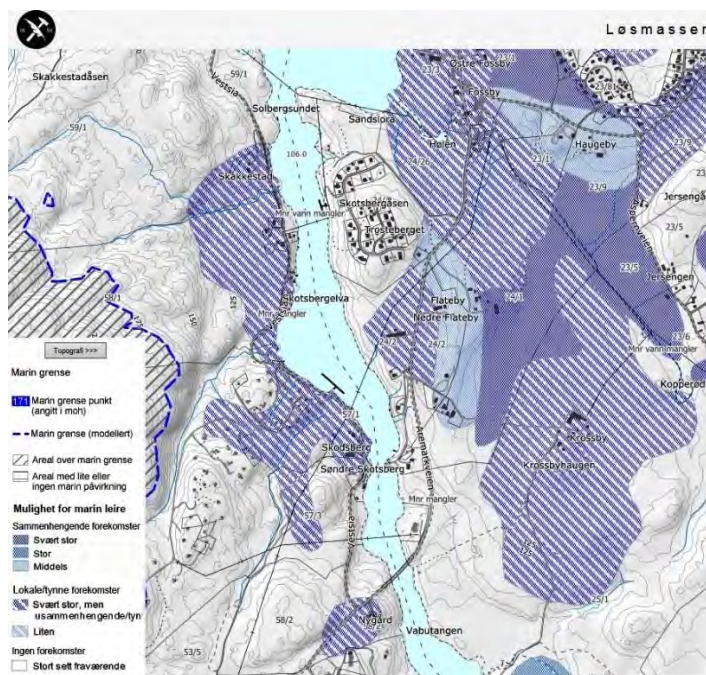
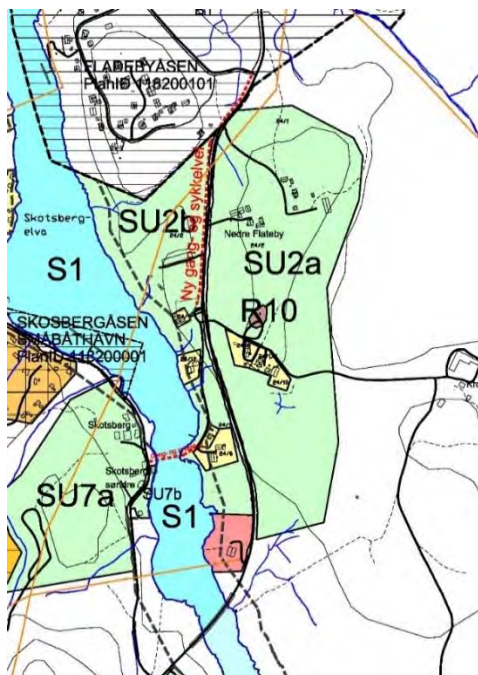


NGUs løsmassekart viser mulig forekomst av marin leire på Bjørkebekk. For spredt bebyggelse i område SU1 er det gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.



Aktsomhetskartet viser at østlige og nordlige deler av tidligere **SU2a** (mellom Øvre Fladeby, Krossby, Jereingen og Haugby) ble berørt. Område **SU7a** på Skotsberg er ikke berørt, og **SU8** er berørt langs bekken ved Skakkestad.

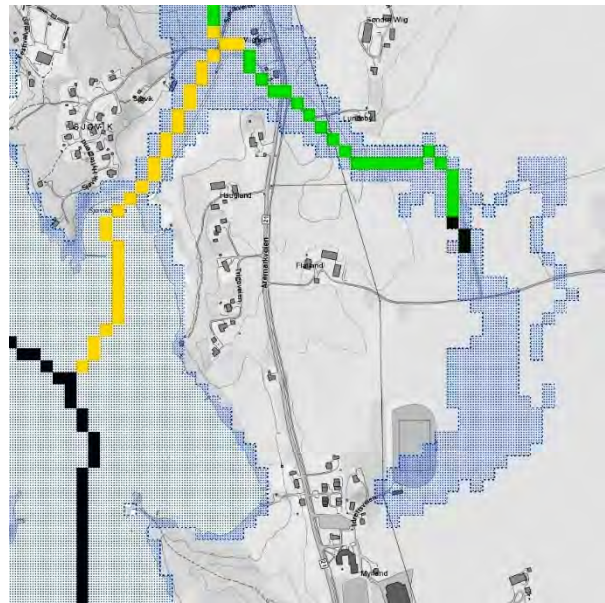
Område **SU2a** har derfor blitt redusert i tråd med aktsomhetskartet (fra 315 til 226 dekar). Se revidert plankart under.



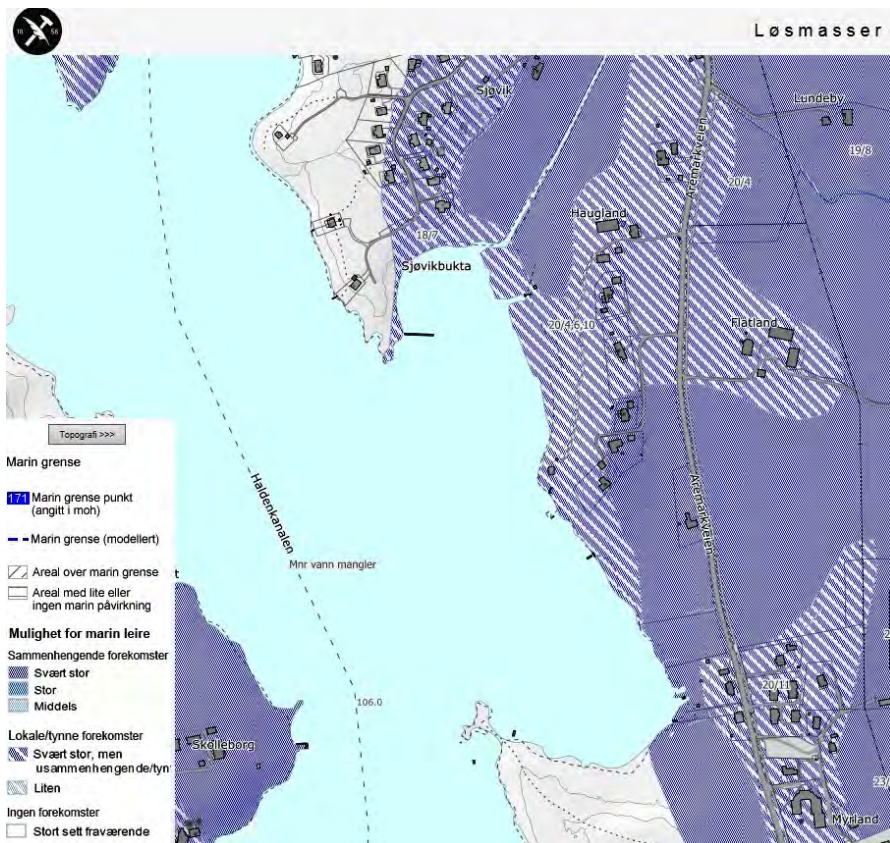
NGUs løsmassekart viser mulig forekomst av marin leire i store deler av områdene – altså SU2, 7 og 8. For spredt bebyggelse i disse områdene er det derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.



Område **SU10** mellom Fosbyskjæra og Sjøvikbukta.



Langs vassdraget sikrer avsatt byggegrense nødvendig aktsomhet i forhold til flomfare, mens det langs Lundeby-bekken kan være utsatte områder i **SU10b** ved Lundeby, og et lavtliggende område derfra og sydover mot Myrene.

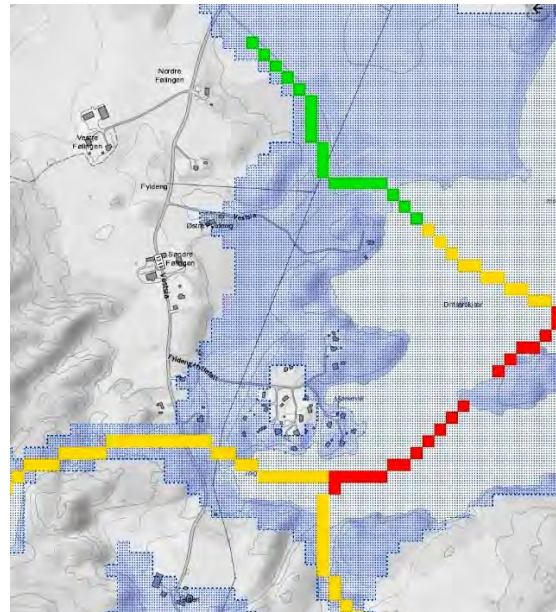


NGUs løsmassekart viser mulig forekomst av marin leire i hele LNF-området.

For spredt bebyggelse her er det derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.

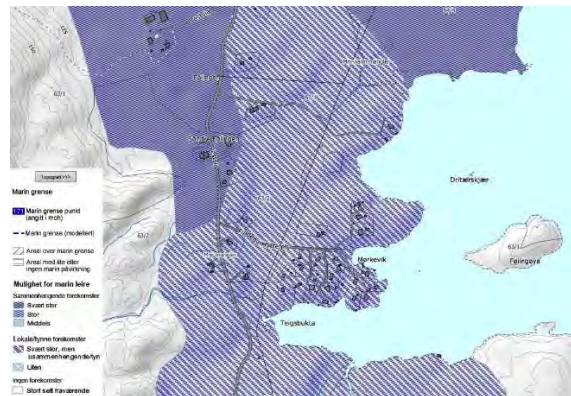
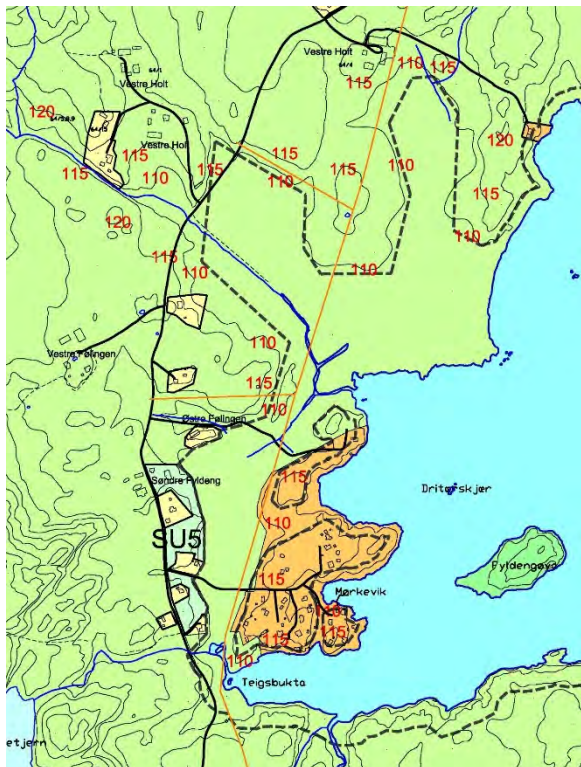


SU5 ligger i bakkant av et utbygget eksisterende hyttefelt (Mørkevik), som er videreført fra forrige kommuneplan .



Som det fremgår ligger omtrent hele det eksisterende hyttefeltet på Mørkevik i aktsomhetssonen for flom, med unntak av den sentrale mest høytliggende del av området.

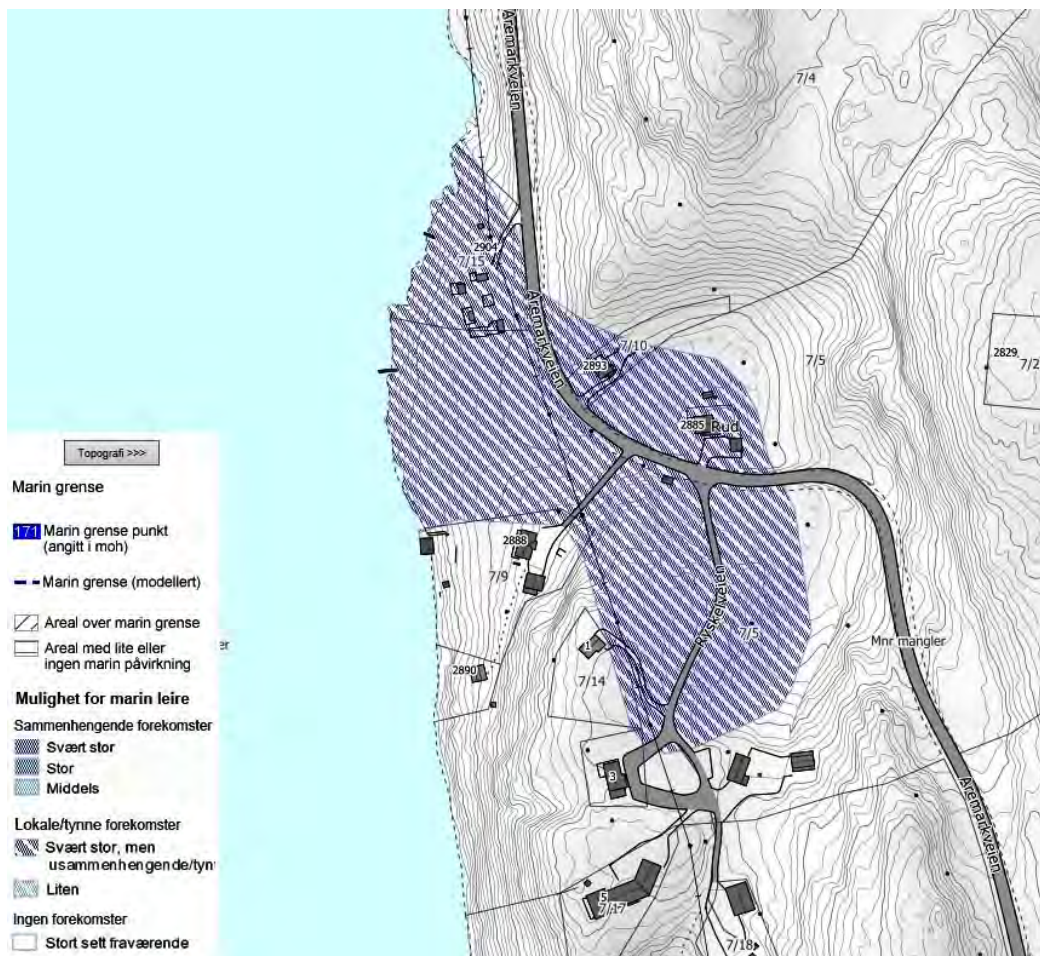
Derfor er nå **SU5** kraftig redusert, fra 97 dekar til 19 dekar, og byggegrenser lagt inn etter høydeinformasjon slik det fremgår at det nye kartutsnittet under. Kotehøyder er her vist med røde tall.



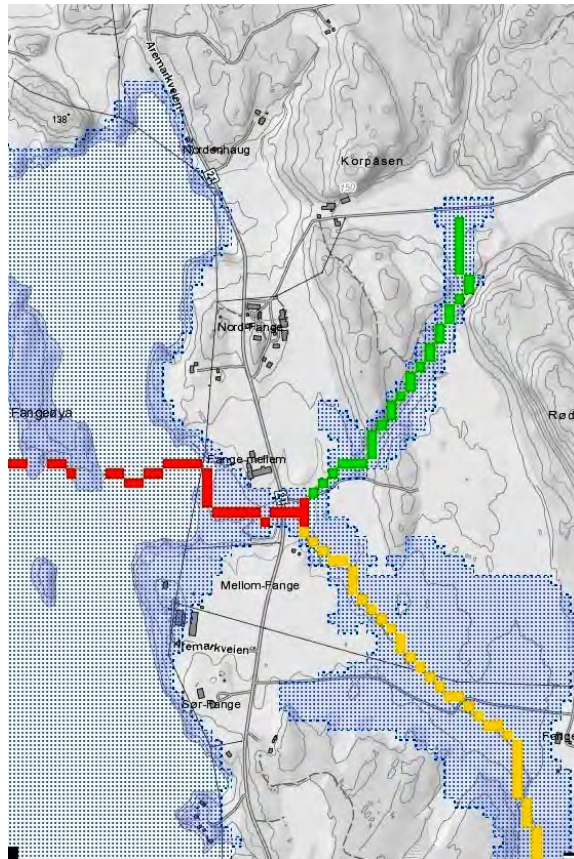
Det lille som er igjen av SU5 ligger også innenfor sone for mulig marin leire på NGUs løsmassekart, og det er derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.



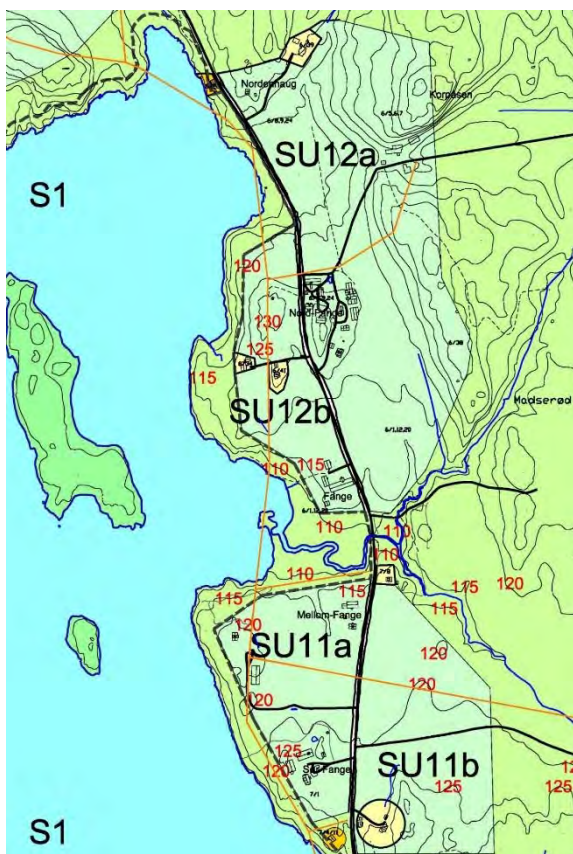
Område **SU14** ligger umiddelbart nord for Fangekasa Misjonscenter og Skjulstad hytteområde. Avsatt byggegrense ivaretar her hensynet til flom.



Det er mulighet for lokal/ tynn forekomst av marin leire i store deler av LNF-område SU14. Det er derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.

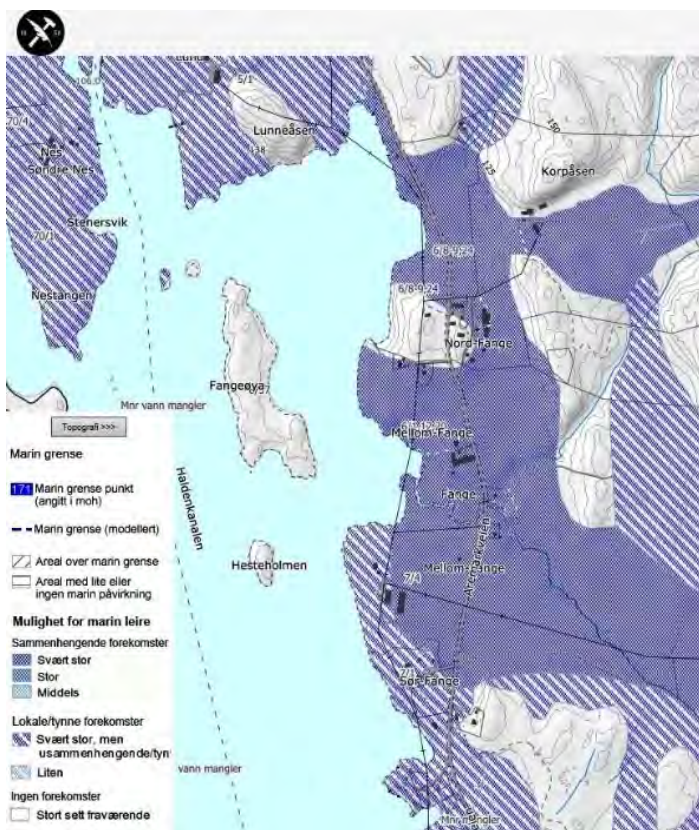


Område **SU12** blir noe berørt av aktsomhetskartet i syd av en bekk (grønn strek) – men ikke langs vassdraget. Område **SU11a** blir berørt av aktsomhetssonen mot vassdraget, og **SU11b** av en bekk (gul strek).



I forhold til høydeinformasjonen i kartet, kan det virke som aktsomhetskartet ikke samsvarer helt med terrenget her. Det er derfor valgt å la SU11 og SU12 ligge uendret i arealdelkartet. Det lavest liggende i området i forhold til vassdraget er «dumpen» like syd for Nordenhaug (SU12a), der riksveien ligger nærmest vannkanten. Det kan komme en del overvann fra nedslagsfeltet til bekken midt i området, mellom gårdene Fange og Mellom-Fange.

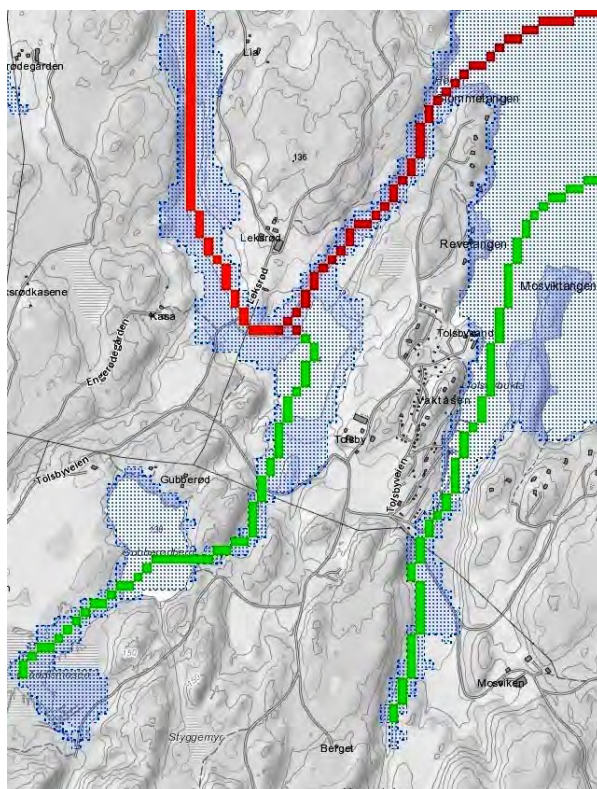
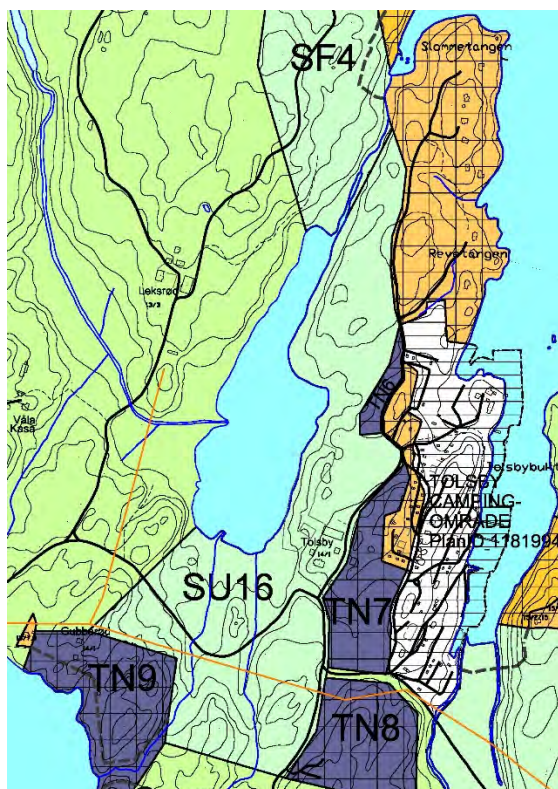
Det er lagt inn planbestemmelse om at forholdet til flomfare skal avklares i hvert enkelt tilfelle i LNF-spredtområdet.

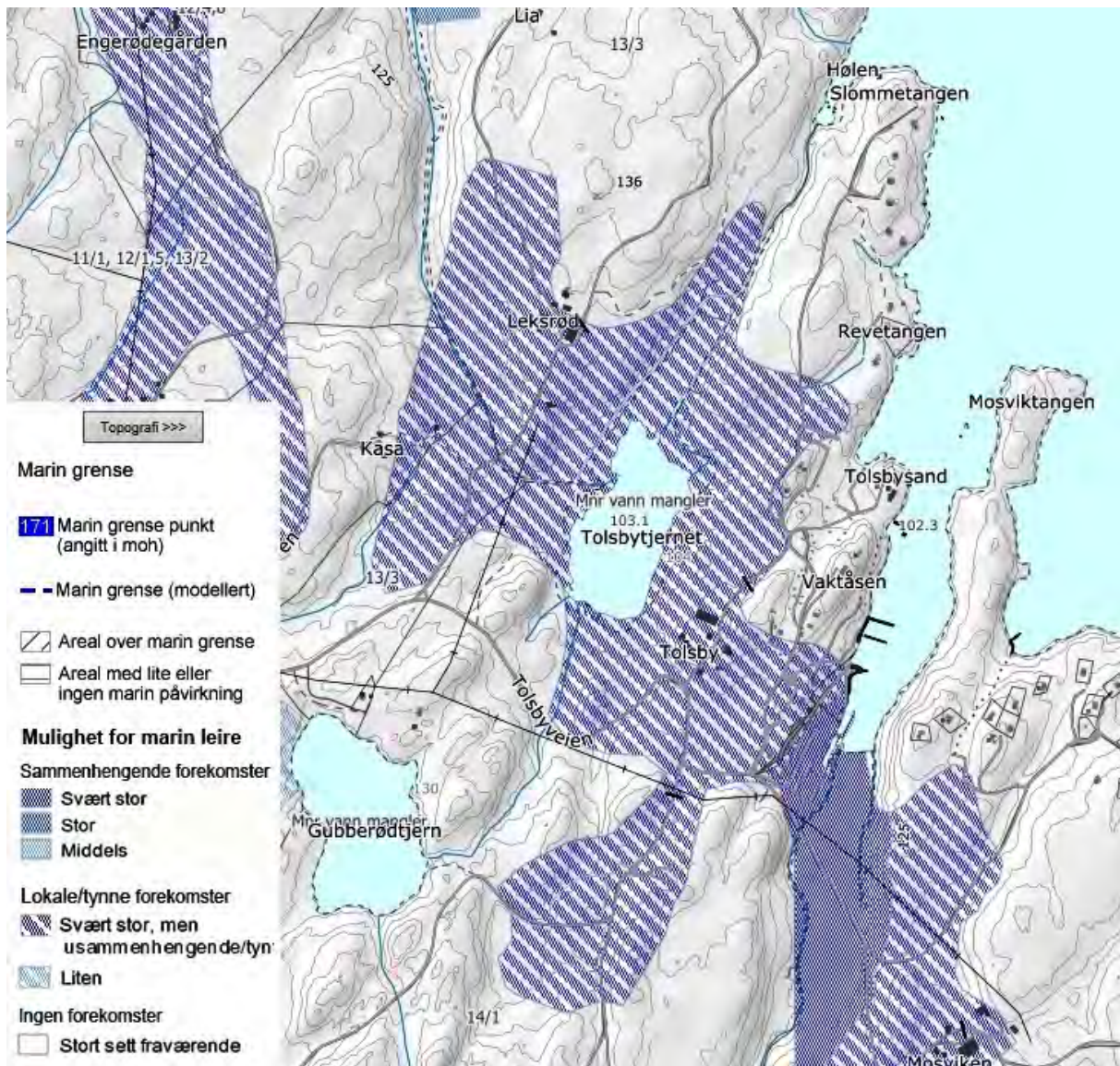


Det er muligheter for forekomst av marin leire i store deler av LNF-områdene SU11 og SU12 for spredt bebyggelse.

Det er derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.

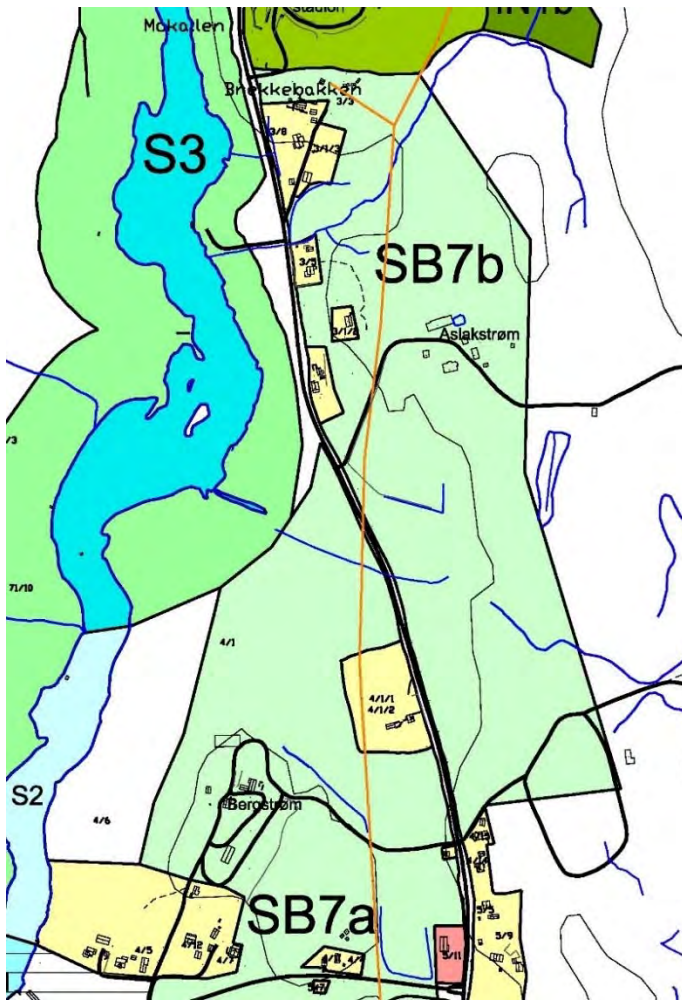
SU16 på Tolsby ligger ikke i 100m-beltet langs Store Le, men berøres av bekken fra tjernet ut til Store Le og bekken mellom tjernet og Gubberødtjernet.



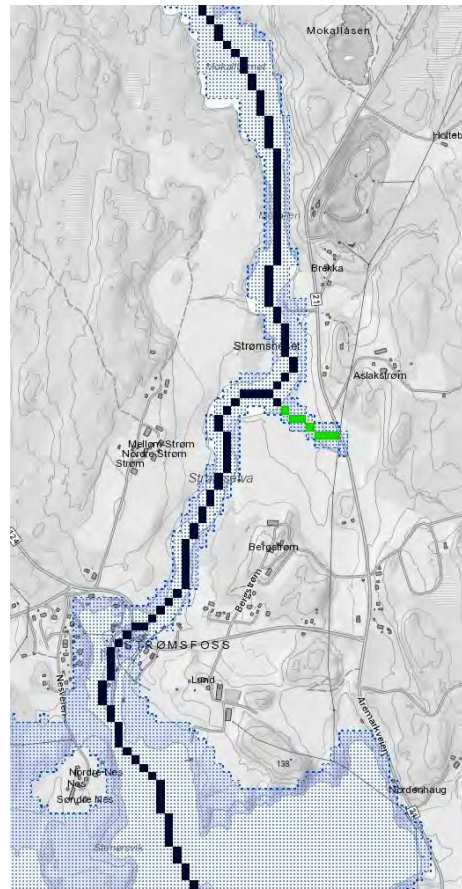


I deler av LNF-område SU16 for spredt bebyggelse kan det være lokale/ tynne forekomster av marin leire. Det er derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.

5.6.2 SB-områdene (Kp5210 – spredt boligbebyggelse) inntil vassdragene

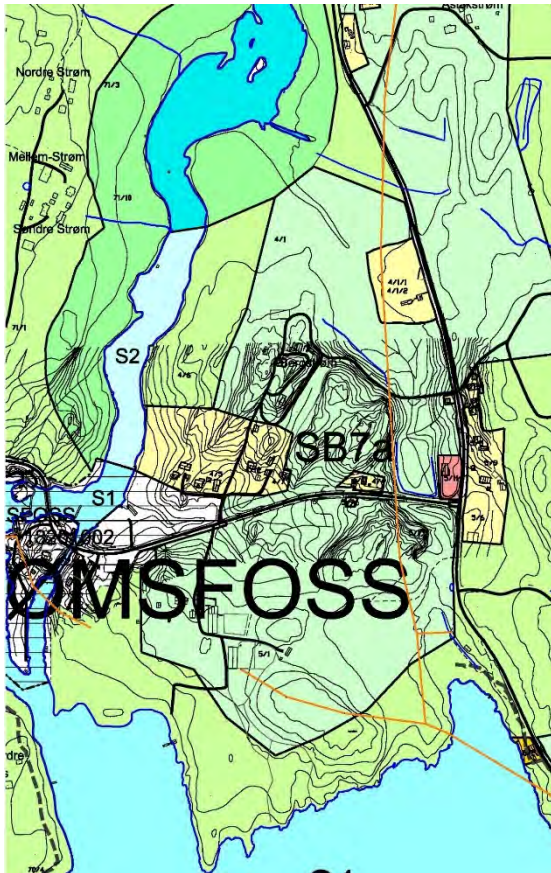


Område **SB7b** (Aslakstrøm) kommer ikke i berøring med aktsomhetskartet for flom.

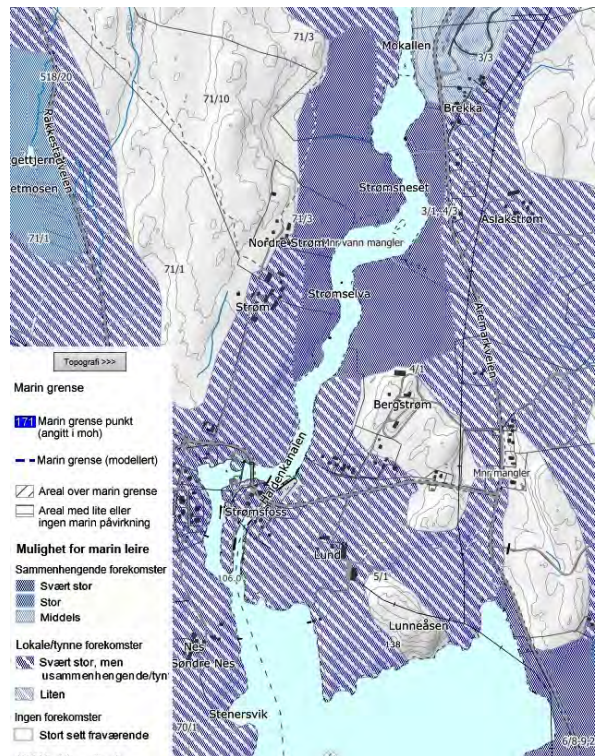


Område **SB7a** på Strømsfoss Øst blir berørt i randsonen av en bekk (grønn strek), og nordlig del av SB7a er nå fjernet.

Dette gjelder også for en liten snipp helt i syd mot Aremarksjøen.

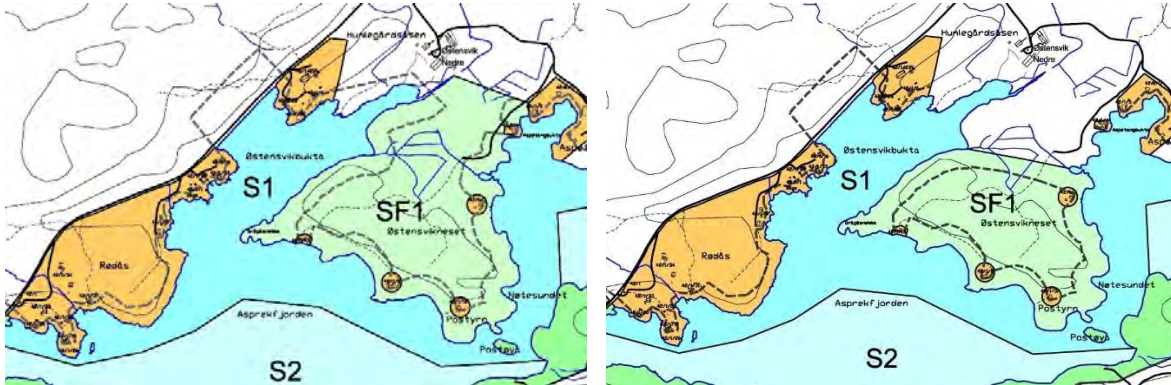


Revidert område **SB7a** til venstre.

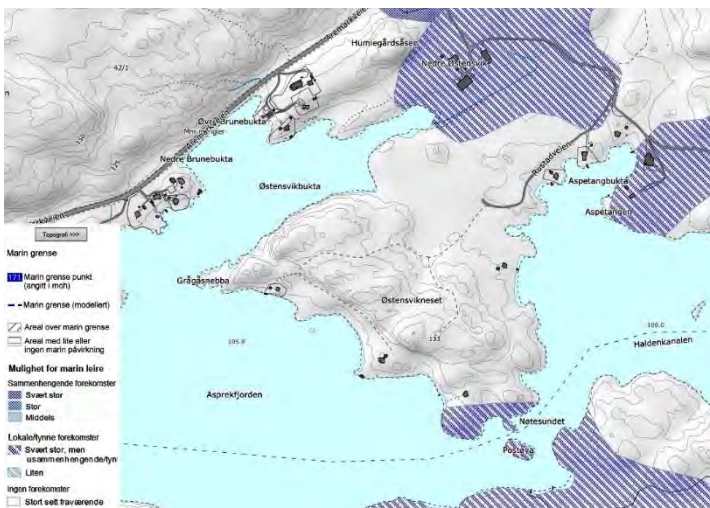
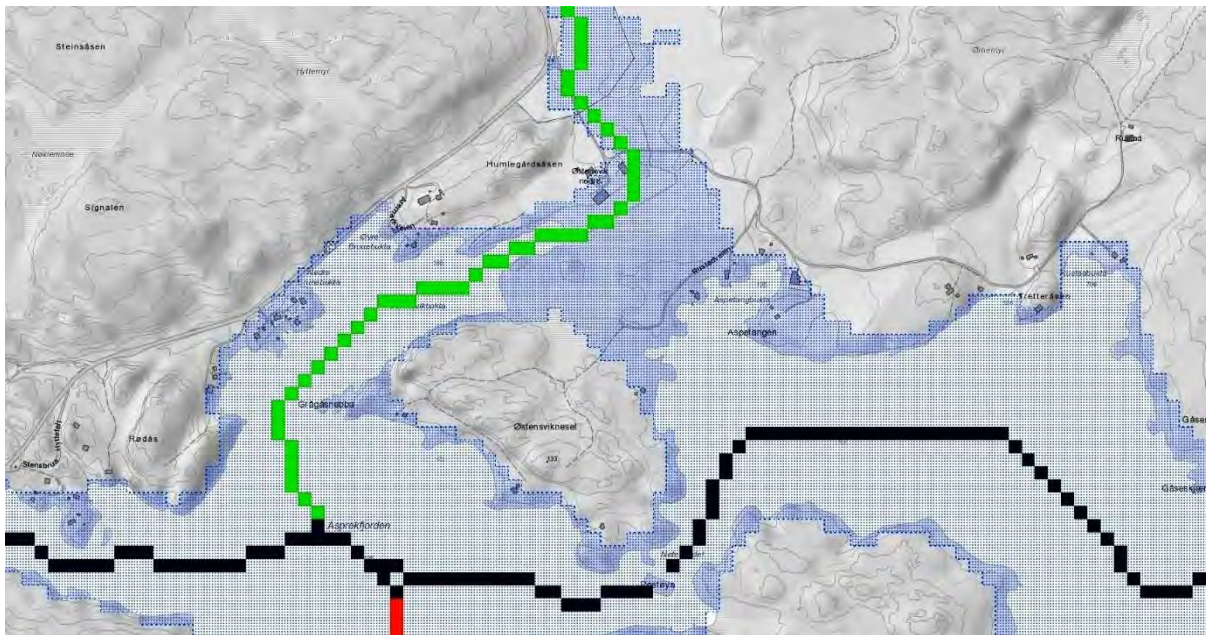


Med unntak av Bergstrøm kan det for de største deler av LNF-område SB7 for spredt boligbebyggelse være forekomster av marin leire. Det er derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.

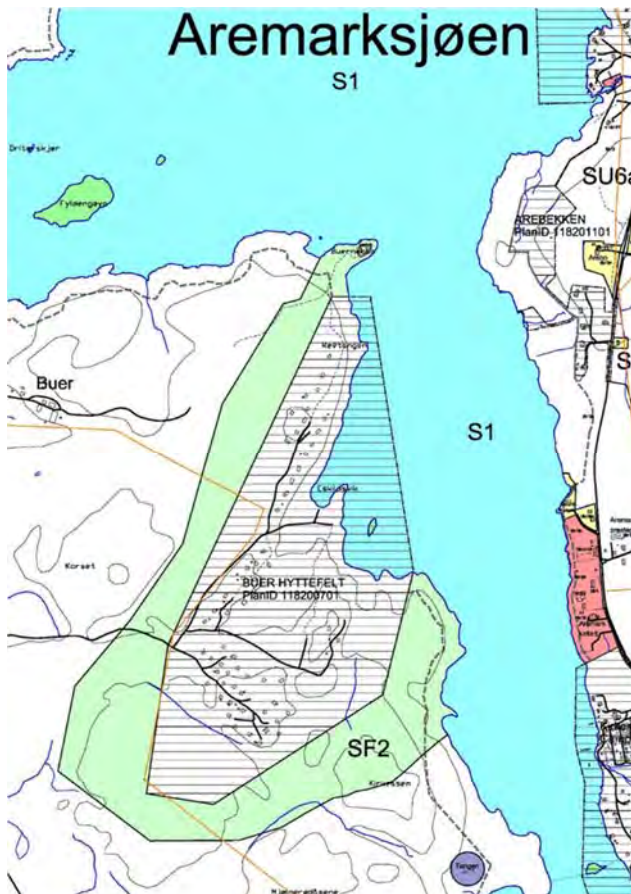
5.6.3 SF-områdene (Kp5220 – spredt hyttebebyggelse) inntil vassdragene



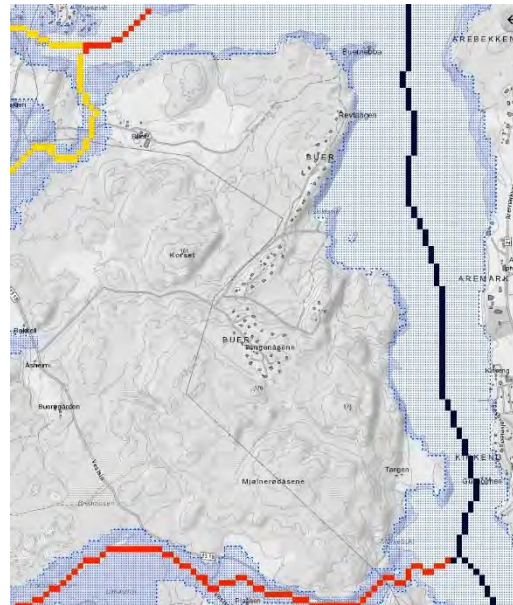
På Østsvikneset helt syd i kommunen (mot Halden) og områdene rundt ligger det en god del eksisterende hytter. Dette er ikke et urørt naturområde. Østsvikneset er derfor avsatt som LNF-område **SF1**. Som det fremgår av aktsomhetskartet ligger området mellom Østsvik Nedre og Østsvikneste i aktsomhetszone for flom. To eksisterende hytter ytterst på neset ligger også i denne sonen. På denne bakgrunn er derfor SF1 redusert (til høyre) i forhold til det området som ble lagt ut på høring (til venstre).



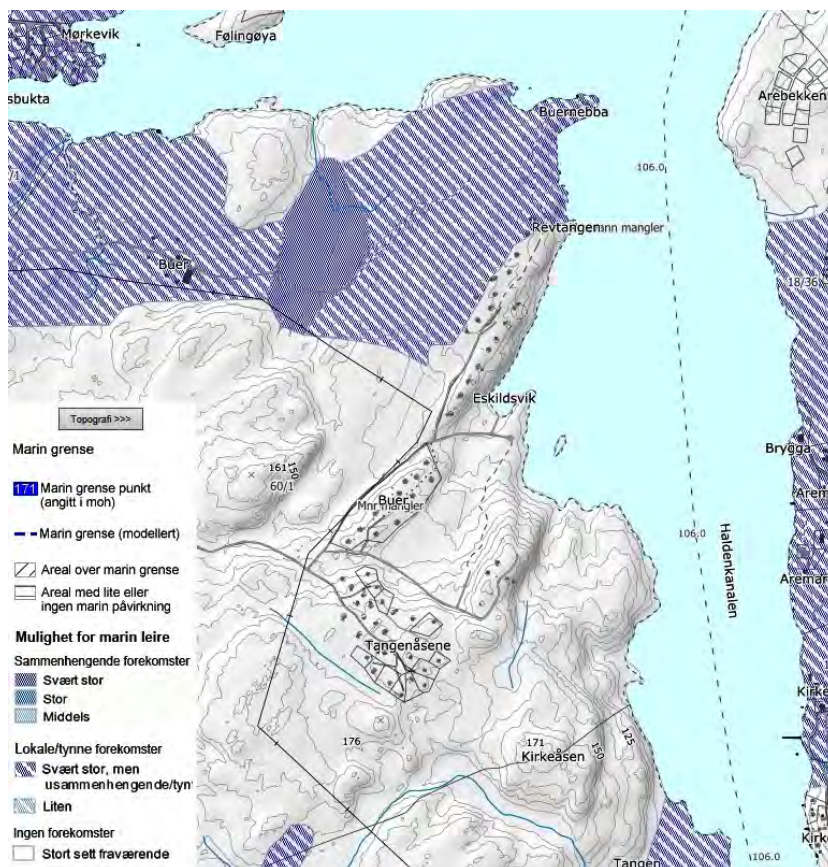
På Østsvikneset er det kun en liten sydlig snipp som er markert for mulig forekomst av lokal/ tynn forekomst av marin leire. Imidlertid ligger denne snippen på neset utenfor byggegrensen mot vassdraget.



I randsonen rundt Buer hyttefelt (regulert hytteområde) er det lagt inn et belte **SF2** for spredt hyttebygging, som på sikt vil fungere som en mulighet til forsiktig utvidelse (ønske fra grunneier). På områdene mot vassdraget er det lagt inn 50m byggegrense. På Buernebbå ligger en eksisterende hytte.

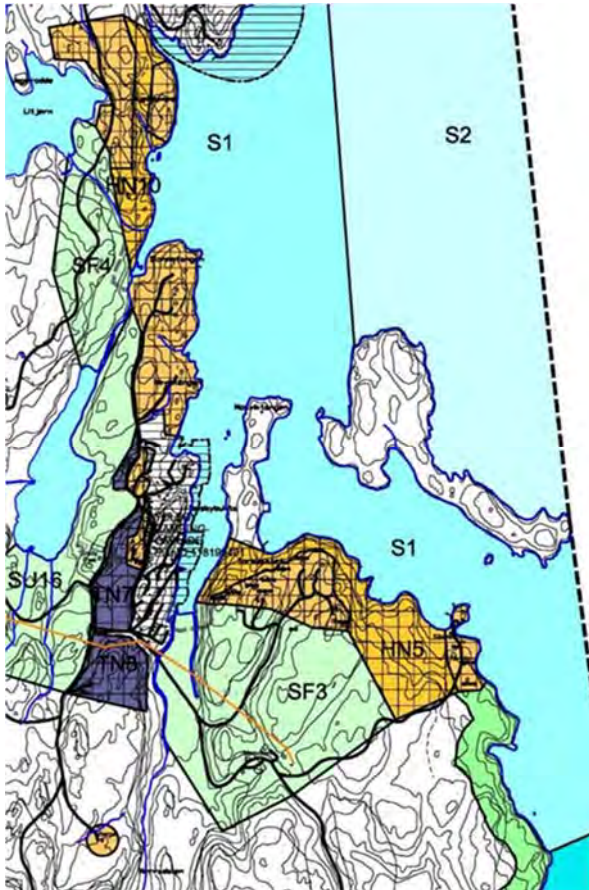


For LNF-område **SF2** er det lagt inn byggegrense mot Aremarksjøen, og eventuell ny spredt hyttebebyggelse vil ikke bli berørt av aktsomhetssonen for flom.

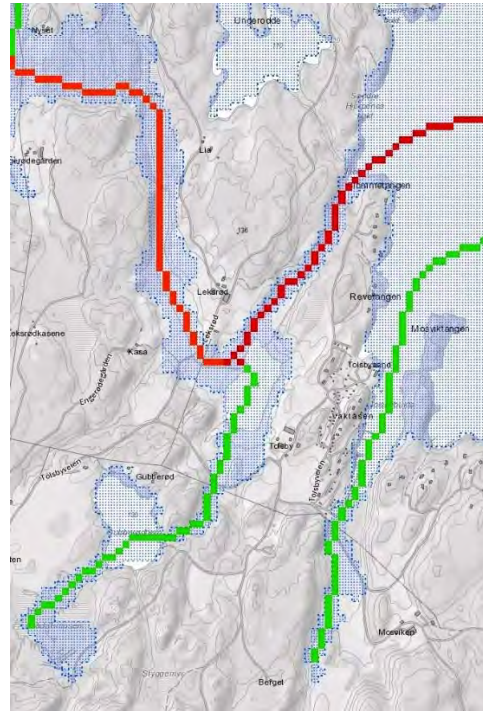


Nordlig del av LNF-område **SF2** for spredt hyttebebyggelse er markert med mulig forekomst av lokal/tynt forekomst av marin leire.

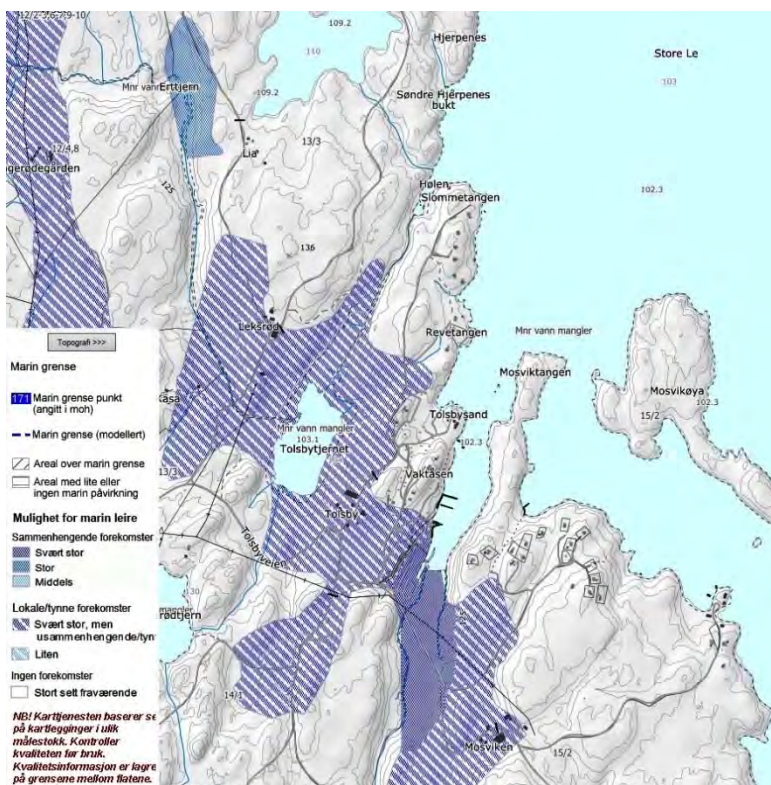
Det er derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle, dersom det skulle bli aktuelt.



På områdene **SF3** og **SF4** på Tolsby er det lagt inn 50m byggegrense mot vikene i Store Le. SF3 ligger ellers mellom 200-300m fra Store Le. **SF3** er redusert mot syd i forhold til forrige høring.



Aktsomhetskartet viser at LNF-område SF3 for eventuell spredt hyttebygging berøres langs bekken fra Merradalen, (grønn strek), og SF4 av bekken mellom Slommetangen det lille vannet mellom Tolsby og Lexerød (rød strek). Også SU16 berøres av denne bekken (rød strek), samt av bekken til Gubberødtjernet (grønn strek) – se over.



Vestre deler av SF3 og en marginal sydlig del av SF4 er i NGUs løsmasse-database markert med mulig forekomst av marin leire.

Det er derfor gitt egen planbestemmelse om at dette skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.

Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Vår dato: 18.02.2020
Vår ref.: 201502041-20
Arkiv: 323
Deres dato: 13.02.2020
Deres ref.: 2017/267-62

Saksbehandler:
Torleiv Yli Myre

NVE trekker innsigelsen til kommuneplanens arealdel - Aremark kommune, Viken

Det vises til henvendelse av 13.02.2019 med anmodning om at NVE trekker innsigelsen til kommuneplanens arealdel for Aremark kommune.

NVE fremmet innsigelse til kommuneplanen fordi hensyn til hensyn til flom, skred og energianlegg ikke var tilstrekkelig ivaretatt i planen.

NVE har nå mottatt forslag til oppdaterte bestemmelser og hensynssoner med bestemmelser fra Halden arkitektkontor (, og vi har derfor tilstrekkelig informasjon til at vi kan trekke vår innsigelse. Vi viser i den sammenheng til korrespondanse mellom Halden Arkitektkontor AS og NVE.

NVE gjør oppmerksom på at innsigelsen formelt først bortfaller når det foreligger et juridisk bindende vedtak i saken, i tråd med de foreslåtte endringer.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN



Kommunstyrelsen

§ 68

Dnr 2019-000117 214

Samråd - Kommunplanens arealdel för Aremark kommun

Sammanfattning av ärendet

Aremarks kommun har utarbetat en Kommuneplan arealdel och erbjuder Dals-Eds kommun med flera en möjlighet att yttra sig.

Planen beskriver Aremarks kommun vilja och intentioner till utveckling liknande vår översiktsplanering. Planen är juridiskt bindande och har fyra huvudmål:

- Ge en ram för näringslivsutveckling.
- Hantering av naturresurser i kommunen.
- Säkra produktiva och skyddade områden.
- Förtydliga områden för framtida behov och bestämma utvecklingsmönster.

Beslutsunderlag

Planbeskrivning – kommunplanens arealdel för Aremarks kommun.
Tjänsteskrivelse kommunstrateg 2019-04-05.

Kommunstyrelsens beslut

- Kommunstyrelsen har inget att erinra på föreliggande förslag till kommuneplanens arealdel för Aremark kommun.
Dals-Eds kommun tackar för erbjudandet att yttra sig och ser vidare en fördel av utbyte mellan kommunerna och ser fram emot vidare kontakter.

Expedieras till
Aremarks kommun

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Christian Nilsson, 0534-19054
christian.nilsson@dalsed.se

Kommunsstyrelsen

**Kommuneplanens arealdel för Aremark kommune –
Höringsutkast 08.03.2019**

Beslutsunderlag

Aremarks kommun har utarbetat en Kommuneplan arealdel och erbjuder Dals-Eds kommun med flera en möjlighet att yttra sig.

Bedömning

Planen beskriver Aremarks kommun vilja och intentioner till utveckling liknande vår översiktsplanering. Planen är juridiskt bindande och har fyra huvudmål:

- Ge en ram för näringslivsutveckling
- Hantering av naturresurser i kommunen
- Säkra produktiva och skyddade områden
- Förtydliga områden för framtida behov och bestämma utvecklingsmönster

Beslutsförslag

Dals-Eds Kommun tackar för erbjudandet att yttra sig och har inget att erinra mot planen. Vidare ser Dals-Eds kommun en fördel av utbyte mellan kommunerna och ser fram emot vidare kontakter.

Agneta Johansson
Kommunchef

Christian Nilsson
Kommunstrateg

Beslutet skickas till:
Aremarks Kommune

Postadress
Box 31
66821 Ed

Besöksadress
Storgatan 27

Telefon
0534-19000
Telefax
0534-10550

Bankgiro
534-4072
Organisationsnr
212000-1413

Internet: www.dalsed.se

Email:



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Dato: 09.05.2019
Vår ref: 19/01950-2
Deres ref:

Svar- Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Aremark kommune

Leiv Erikssons vei 39
Postboks 3021 Lade
N-7441 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST post@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 27. mars 2019.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og har et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i plansaker.

Ressurssituasjonen i kommunen er omhandlet i planbeskrivelsen. Breekvavsetningene er de viktigste sand- og grusressursene i kommunen. I kommunen er det to områder som er regulert for råstoffutvinning. Det er lagt inn områder for utvidelse av to masseuttak (Mokallåsen og Moene), samt et nytt uttak (Fange Fjelltak), med krav om reguleringsplan jf. planbestemmelse § 2.1.

Mineralloven

Krav etter mineralloven for eksisterende og foreslåtte masseuttak er i liten grad omhandlet i planbeskrivelsen. DMF vil i denne sammenheng gjøre oppmerksom på at uttak ut over 500 m³ masse er meldepliktig, jf. mineralloven § 42. Melding skal sendes til DMF minst 30 dager før oppstart av drift. For uttak over 10 000 m³ gjelder konsesjonsplikt, jf. § 43, hvor søknad skal sendes til DMF og inkludere driftsplan. Forholdet til mineralloven bør fremgå av planbestemmelsene som skal gjelde for masseuttakene.

Forholdet mellom plan- og bygningsloven og mineralloven

Drift, sikring og avslutning av massetak reguleres av mineralloven med forskrifter og gjennom eventuelle vilkår satt av DMF. Driftsplan for massetaket skal godkjennes av DMF i forbindelse med tildeling av konsesjon. Tiltakshaver skal i tillegg rette seg etter øvrige krav, bestemmelser og retningslinjer gitt i medhold av annet lovverk, herunder bestemmelser i reguleringsplanen.

Arealavklaringen for massetaket skal gis i reguleringsplanen, og gjennom reguleringsbestemmelsene kan det blant annet settes ytre grense for uttaket, tidsbegrensning og etterbruk. Formålet med reguleringsbestemmelsene bør gå klart frem i planbeskrivelsen.

Reguleringsbestemmelser bør ikke gis på en slik måte at de binder opp drifta og avslutningen av massetaket. Et massetak har ofte et livsløp som går over flere tiår. En



driftsplan er et dynamisk verktøy for tiltakshaver, og skal kunne endres i takt med løpende bergfaglige vurderinger og andre driftsrelaterte forhold. Vesentlige endringer av planen skal godkjennes av DMF. Reguleringsbestemmelser er imidlertid statiske, og må gjennom en ny behandling ved behov for endring, eventuelt at tiltakshaver søker om dispensasjon fra bestemmelser som er i konflikt med driftsplanen.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
Seksjonsleder

Unni Garberg
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Unni Garberg

Mottakere:

Are mark kommune

Rådhuset

1798 AREMARK

Kopi til:



KYSTVERKET

Sørøst

Aremark kommune
RÅDHUSET
1798 AREMARK

Deres ref.:
2017/267-27

Vår ref.:
2019/1448-2

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Aase Kristin Eikenæs Marthinsen

Dato:
09.05.2019

Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2018-2030 - Aremark kommune - Østfold fylke

Vi viser til brev av 27.3.2019 vedrørende offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Aremark kommune.

Kystverkets ansvar

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning og jobber for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for framkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Merknader fra Kystverket

Kystverket Sørøst kan ikke se at planarbeidet vil ha betydning for våre interesser. Vi har av den grunn ingen merknader til offentlig ettersyn av planen.

Med hilsen

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:
Fylkesmannen i Oslo og Viken

Postboks 325

1502

MOSS

Region Kystverket Sørøst

Sentral postadresse: Kystverket
Postboks 1502
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

For besøksadresse se www.kystverket.no

Bankgiro: 7694 05 06766

Org.nr.: NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Til Aremark kommune

Høring av forslag til Arealplan for Aremark kommune

Interessegruppa Mer Villmark Nå (IMVN) har tatt del av forslag til Arealplan for Aremark kommune. Vi har synspunkter på noen elementer i planen:

- Det er ikke ønskelig med hyttefelt inne i Vestfjella slik som det foreslås ved Holmetjern. Skoglandskapet fra E18 til Kornsjø, også kalt den Grønne akse, dvs. Fjella (Marker-Eidsberg-Rakkestad), Vestfjella (Halden- Aremark-Rakkestad) og Ankerfjella (Halden-Aremark) har ikke hyttefelt inne i landskapet. Det har vært en forståelse i de aktuelle kommunene og i Fylkeskommunen at hyttefelt her ikke er ønskelig. Hyttefelt ved Holmetjern ville være den første arealbruksendring til hyttefelt sentralt i Fjellalandskapene. Eventuelle hyttefelt i dette skoglandskapet må lokaliseres til randsonene inntil veiene/jordbrukslandskapet som avgrenser Fjellaområdene i øst og vest.
- Det er ikke ønskelig med hytter strandnært i Store Le slik det foreslås. Svenske kommuner som har areal langs Stora Le-Foxen, har 200m, noen steder 300m, strandskydd langs sjøen og på øyer. IMVN mener at de 2 norske kommunene som har strandlinje i sjøen (og bare ca 5 % av sjøens totale strandlinje), må ha samme arealforvaltning som de svenske når det gjelder strandnære arealer.
Det er ikke ønskelig med ytterligere utbygging av båtplasser/bryggeanlegg i Store Le. Vannskutere i sjøen tillates ikke. Motorisert ferdsel på sjøen har allerede redusert bestandene av vanntilknyttet fugl i sjøen. Det gir også støy i et ellers støysvakt landskap.

Interessegruppa Mer Villmark Nå! overvåker miljøverdiene i grensetraktene på Østlandet og i NV Götaland/SV Svealand med hovedvekt på klassisk naturvern.

Interessegruppa Mer Villmark Nå! v/ Bård E. Andersen, Skaubakken, 1798 AREMARK, Norge tlf: 0047- 69198473, e-post: mervillmark@gmail.com org.no. 991 457 674

- Aspern har i øyeblikket forholdsvis lite hytter i strandsona, store deler av de sjønære arealene har intakt natur.
Det er ikke ønskelig med hyttebygging sjønært i Aspern. Det tillates ikke bygging av nye båtplasser/bryggeanlegg i sjøen.
- Vannskutere tillates ikke i Haldenvassdraget. Trafikken med slike forstyrrer sjøtilknyttede fugl og gir støyplager for folk nær vassdraget.
- Det er ikke ønskelig med ny skytebane ved Sørliåsene (Moane vest). Det påtenkte området har naturverdier og er Vestfjellas sørflanke. Kommunen har de skyteanlegg som trengs.
- IMVN mener kommunen har et tilstrekkelig antall stein/masseuttak og at nye derfor ikke skal tillates.

Aremark 13.05.2019

Interessegruppa Mer Villmark nå

v/ Bård E. Andersen

Interessegruppa Mer Villmark Nå! overvåker miljøverdiene i grensetraktene på Østlandet og i NV Götaland/SV Svealand med hovedvekt på klassisk naturvern.

Interessegruppa Mer Villmark Nå! v/ Bård E. Andersen, Skaubakken, 1798 AREMARK, Norge tlf: 0047- 69198473,
e-post: mervillmark@gmail.com org.no. 991 457 674

Fra: Daniel Nordholm[Daniel.Nordholm@arjang.se]
Sendt: 14.05.2019 15:50:50
Til: post@aremark.kommune.no[post@aremark.kommune.no]
Kopi: Agneta Hansemark[Agneta.Hansemark@arjang.se];
Tittel: Yttrande Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Hej,

Årjängs kommun har tagit del av förslaget till kommuneplanens arealdel 2018-2030.
Vi har från Årjängs kommun ingenting att erinra.

Med vänlig hälsning

Daniel Nordholm
Kommunarkitekt

Samhällsbyggnadsavdelningen
Årjängs kommun

Fra: Alf Ulven[ulven@kristiania.com]
Sendt: 15.05.2019 08:44:16
Til: Aremark post[post@aremark.kommune.no]
Tittel: Høringsinnspill på Kommuneplanens Arealdel

Viser til utlagt plan på høring med høringsfrist 17/5-2019

Som eier av Gnr. 70 Bnr. 42 kommer jeg med følgende innspill

Innspillet er til konsekvensutredningen som er vedlagt høringsutkastet. Der fremstilles tiltaket ufordelaktig på feil premisser og ber om at dette rettes i de dokumenter som fremlegges for videre behandling.

Tiltaket er beskrevet som tiltak 32. i konsekvensutredningen, Datagrunnlaget og kriterier er beskrevet på side 3 og 4 i konsekvensvurderingen for vurdering av hvert enkelt tiltak, fordelt på Grønn, Gul og Rød.

- Regresjon, friluftsliv og grønnstruktur, det er ingen praktisk påvirkning på dette og skal være grønn
- Natur og Landskapsverdier og Biologisk Mangfold. Rapport er utarbeidet og tilsendt Aremark Kommune og vedlagt her. Konkusjonen er klar, ingen anmerkninger og feltet skal være grønt
- Vann og Vassdrag. Jeg har fått opplyst at en forurensing ved dette tiltaket ikke vil være målbart andre steder enn i umiddelbar nærhet til bekken og ikke viktig, burde vært grønn i forhold til vassdraget
- Kulturminner Miljø og Kulturlandskap, her sier konsekvensanalysen selv at det ikke finnes, da skal den være grønn
- Støy og Forurensning, her er kommentaren for Vann og Vassdrag kopiert, en gravemaskin i 2-3 dager i Aremark er ikke støy og forurensing er bare målbart i bekken de 2-3 dagene, burde vært grønn

Som det fremgår er det ikke grunnlag for gul markering av flere av temaene som er diskutert. Planutvalget bes derfor utarbeide ny konsekvensanalyse for dette tiltaket. Det etterspørres en ROS analyse. Den er tidligere oversendt Aremark Kommune, men også vedlagt denne høringsuttalelsen hvor konklusjonen er at dette tiltaket er grønt.

Det kan se ut som det er subjektive meninger til de som har arbeidet med analysen som kommer til uttrykk i konsekvensanalysen i stedet for objektive vurderinger som er kravet i slike analyser.

Vennlig hilsen

Alf Ulven

E-mail: ulven@kristiania.com

Sentralbord: +47 23 03 92 00

Direkte: +47 23 03 92 31

Mobil: +47 92 25 00 00

Fax: +47 23 03 92 30

**BIOLOGISK MANGFOLD I STRØMSMOSBEKKEN,
AREMARK
Foreløpig rapport**

Ingvar Spikkeland



**Spikkeland Naturinformasjon
Åmolen 31
1870 Ørje**

FORORD

Det foreligger planer om drenering av Torgetmosen i Aremark, for å legge til rette for videre torvuttak fra myra. Dette innebærer inngrep i Strømsmosbekken, som drenerer Torgetmosen. Det planlegges å legge til rette for drenering fra torvuttaket i en bredde på 15 m på hver side av bekken, fra utløp Torgetmosen og ned til Ara, en lengde på 850 m. I den forbindelse skal det gjennomføres undersøkelser av biologisk mangfold i det aktuelle planområdet. Høsten 2018 ble vintersamfunnet av bunndyr i Strømsmosbekken kartlagt. Våren/forsommeren 2019 vil både bunndyr og vegetasjon i planområdet bli undersøkt for å få et mest mulig fullstendig bilde av det biologiske mangfoldet i området.

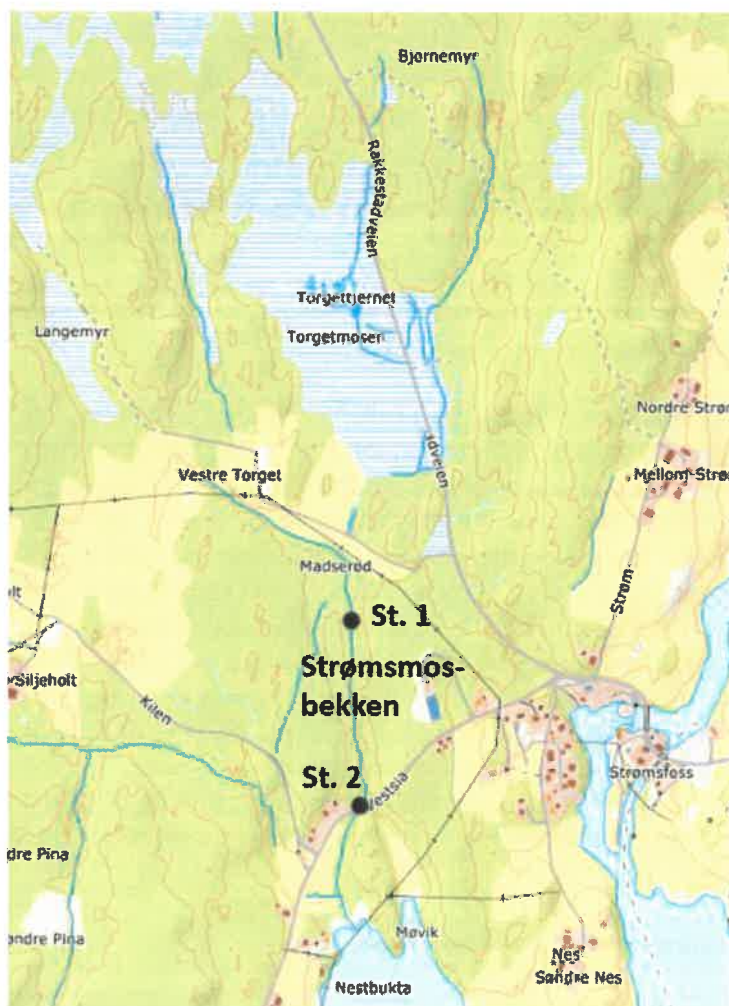
Denne rapporten er en foreløpig rapport, som oppsummerer hva undersøkelsene så langt har vist. Oppdragsgiver er Areal + AS ved Petter Mogens Lund.

Ørje, 19.12.2018
Ingvar Spikkeland
Biolog/limnolog

OMRÅDEBESKRIVELSE

Torgetmosen er et 170 daa stort myrområde nordvest for Strømsfoss. Det er en ombrotrof myr (nedbørsmyr), som tidligere har vært utsatt for grøfting og torvuttak. På myra ligger et lite tjern, Torgettjernet. Myrvegetasjonen omfatter plantearter som er vanlige på fattige myrer, men ved Torgettjernet finnes også intermediær myr med forekomst av den noe mer krevende arten brunmyrak. Det er ikke funnet sjeldne eller truede arter på myra og i Torgettjernet (Wergeland Krog 2012).

Strømsmosbekken drenerer Torgetmosen (Figur 1). Fra bekkens start ved veien i Torgetmosens sørlige del og ned til steinbrua ved fylkesveien er det ca. 600 m, og derfra ned til Aremarksjøen vel 200 m, totalt ca. 850 m. Berggrunnen i området angis som diorittisk til granittisk gneis, men under befaring 19.11.2018 ble det også påvist rikere bergarter langs bekkeløpet, bestående av amfibolitt og biotittgneis. Hele området ligger under marin grense, og det finnes en del marine avsetninger i området. Bekken drenerer også noe dyrka mark. Den er omgitt av frodig barskog langs hele løpet nedenfor Torgetmosen til steinbrua, men det har nylig vært flatehogst i bekkens umiddelbare nærhet. Nedenfor steinbrua er bekken omgitt av dyrka mark på vestsida og skog på østsida, og har et rolig løp.



Figur 1. Strømsmosbekken ved Strømsfoss, med angivelse av stasjonene for bunndyrundersøkelser.

METODER - foreløpig

Første del av undersøkelsene ble gjennomført 17.11.2018. Denne undersøkelsen gir et bilde av vinterfaunaen i Strømsmosbekken. Dyrelivet ble kartlagt med den såkalte sparkemetoden (jf. Direktoratgruppen 2013), ved at bunnmaterialet på to bunndyrstasjoner i bekken, St. 1 og St. 2 (Figur 2), ble virvlet opp og bunndyr og annet materiale fanget opp med en hov. Det ble dessuten tatt vannprøve på begge stasjonene, og følgende parametere ble målt: temperatur, pH, ledningsevne, kalsium-innhold (kalkinnhold) og humusinnhold (vannfarge).

Lokaliseringen av prøvestasjonene ble foretatt ut fra en vurdering av bunnforholdene, da middels sterk strøm og bunnmateriale med stein av varierende størrelse er nødvendig for å få en representativ prøve. Ved St. 1 består bunnmaterialet av grus og småstein, mens det ved St. 2 også finnes større steiner på bunnen. Det betyr at forholdene for bunndyr trolig er noe bedre på St. 2, da de i større grad kan finne skjul her enn på St. 1. Den stilleflytende, nedre delen må undersøkes nærmere til våren/forsommeren.



Figur 2. Stasjon 1 (t.v.) og St. 2.

RESULTATER - foreløpig

Vannkjemi/hydrografi

Resultatene av de kjemiske målingene framgår av Tabell 1. Vannet er relativt surt, noe som er forventet siden bekken drenerer en nedbørsmyr. Innholdet av salter (ledningsevnen) er imidlertid forholdsvis høyt. Forklaringen er nok at området ligger under marin grense, og får tilførsel av vann fra leiområder. Dessuten er det også noe dyrket mark i nedbørfeltet. Det er påfallende store forskjeller i vannkvalitet mellom de to stasjonene, med økning i både pH, ledningsevne og kalsiuminnhold nedover i bekken. Mens vannet som kommer ut fra Torgetmosen er kalkfattig (Ca = 2,9 mg/L), øker kalsiuminnholdet til 4,6 mg/L ved stasjon 2, og betegnes dermed som middels kalkrikt (> 4,0 mg/L). Dette har sammenheng med avrenning fra omgivelsene, der marin leire og kalkholdige bergarter avgir næringsalter til vannet. Dette ser vi også på ledningsevnen, som øker merkbart fra St. 1 til St. 2, hvor den er vel 10 mS/m, dvs. omtrent dobbelt så høy som i Aremarksjøen.

Vannet som renner ut fra Torgetmosen er sterkt brunfarget, med høyt innhold av humus og andre organiske stoffer, men innholdet av organiske stoffer avtar merkbart nedover bekken, noe verdiene for vannfarge viser.

Tabell 1. Vannkjemiske parametere i Strømsmosbekken

Stasjon	Dato	Temperatur (°C)	pH	Ledningsevne (mS/m)	Ca (mg/L)	Vannfarge (mg Pt/L)
Stasjon 1	17.11.2018	8,0	5,4	8,7	2,9	125
Stasjon 2	17.11.2018	8,5	5,7	10,2	4,6	90

Bunndyr

I tabell 2 er det gitt en oversikt over de bunndyrartene som ble påvist ved undersøkelsen i november 2018.

Tabell 2. Påviste arter/taxa i Strømsmosbekken 17.11.2018.

Artsgruppe	Art/taxa	St. 1 17.11.2018	St. 2 17.11.2018
BIVALVIA	Muslinger		
Sphaeriidae	<i>Pisidium casertanum</i> (Poli)	7	10
	<i>Pisidium subtruncatum</i> Malm	3	1
HIRUDINEA	Igler		
Glossiphoniidae	<i>Helobdella stagnalis</i> (Linnaeus)	3	
Erpobdellidae	<i>Erpobdella octoculata</i> (Linnaeus)		
OLIGOCHAETA	Fåbørstemark indet.		2
BRYOZOA	Mosdyr		
	<i>Plumatella repens</i> (Linnaeus)		
CRUSTACEA	Krepsdyr indet.		
Asellidae	<i>Asellus aquaticus</i> (Linnaeus)	9	7
HYDRACARINA	Vannmidd indet.		
EPHEMEROPTERA	Døgnfluer		
Leptophlebiidae	<i>Leptophlebia marginata</i> (L.)	14	5
PLECOPTERA	Steinfluer		
Nemouridae	<i>Nemoura cinerea</i> (Retzius)	38	44
	<i>Nemoura avicularis</i> Morton	3	
COLEOPTERA	Biller indet.		
Elmniidae	<i>Limnebius truncatellus</i> (Thunberg)		1
Scirtidae	<i>Elodes</i> sp.		7
Hydraenidae	<i>Hydraena</i> spp.	1	3
	<i>Limnebius truncatellus</i> (Thunberg)		
TRICHOPTERA	Vårfluer		
Polycentropodidae	<i>Plectronemia conspersa</i> Curtis	8	10
Lepidostomatidae	<i>Lepidostoma hirtum</i> (Fabricius)		1
Limnephilidae	Limnephilidae indet.	3	1
DIPTERA	Tovinger		
Tipulidae	Tipulidae indet.	3	1
Simulidae	Simulidae indet.	5	13
Chironomidae	Chironomidae indet.	1	7
Tabanidae	Tabanidae indet.	1	
Limonidae	Limonidae indet.	1	
PISCES	Fisk		
	<i>Salmo trutta</i> - Ørret	1	
	Sum taxa	16	15
	EPT-antall	5	5
	Opptalt fraksjon	1/5	1/10
	Totalt antall ind.	505	1130

Vi ser av tabellen at antallet av bunndyr er omtrent dobbelt så stor ved St. 2 som ved St. 1. Dette henger trolig sammen med høyere næringsinnhold og pH ved St.2, men kan også skyldes at bunnforholdene ved St. 2 er mer ideelle enn ved St. 1. Artsinventaret er imidlertid nesten nøyaktig det samme på de to stasjonene, og består av vanlige og lite krevende arter. Ut fra det relativt høye kalk- og næringsinnholdet på St. 2 kunne en forventet et større artsmangfold. Men lav pH virker utvilsomt begrensende for mange arter, og det er dessuten sannsynlig at bekken var tørr under den ekstreme tørkesommeren 2018, noe som har skapt problemer for etableringen av vintersamfunnet. Det er også sannsynlig at tørken ga oksidasjon av svovelforbindelser i Torgetmosen etter hvert som grunnvannet sank, og dermed sur avrenning til Strømsmosbekken da nedbøren kom og vannføringen økte utover høsten.

I tabell 3 er ulike mål på miljøtilstand og biologisk mangfold i Strømsmosbekken angitt. Indeksen ASPT (Average Score per Taxon) benyttes gjerne som et mål på miljøtilstanden i bunndyrsamfunnene i elver og bekker. Indeksen beregnes ut fra hvilke bunndyrfamilier som finnes i lokaliteten (se Direktoratgruppen 2013). Grensa mellom god og moderat miljøtilstand er satt til ASPT = 6,0, der god tilstand betyr liten grad av forurensning av næringsstoffer og/eller organisk stoff. Grensa mellom moderat og dårlig tilstand er 5,2. Som vi ser har Strømsmosbekken moderat miljøtilstand, men nærmer seg dårlig tilstand øverst nær Torgetmosen. Bekken får nok noe næringstilsig fra dyrka mark og fra leirsedimenter ellers i nedbørfeltet, men trolig bidrar organisk stoff fra myrområdene sterkt til at miljøtilstanden blir moderat. Også EPT-indeksen (antall arter av døgnfluer, steinfluer og vårfluer) benyttes som et mål på økologisk miljøtilstand. I dette tilfellet er EPT-indeksen bare 5, noe som underbygger at miljøtilstanden ikke er god.

Antall taxa/arter og til en viss grad Shannon-Wieners diversitetsindeks (grunntall 2 benyttet her) er et mål på biologisk mangfold i lokaliteten. Antall arter/taxa på begge stasjonene er bare 15-16, noe som er omtrent halvparten av artsantallet i en artsrik lokalitet. Bekken kan derfor karakteriseres som svært artsfattig. Kanskje er artsantallet lavere enn ellers på grunn av den tørre sommeren. Dessuten er bekken liten, og små bekker har vanligvis få arter. Men dette er neppe hele forklaringen. Lav pH og stor mengde organisk stoff bidrar nok også til det lave artsantallet. Artssammensetningen i bekken indikerer imidlertid ikke at den er utsatt for stor grad av forsurening, da det på begge stasjonene lever flere moderat forsuringfølsomme arter. Bekken har imidlertid ikke arter fra den mest forsuringfølsomme gruppen.

Tabell 3. Miljøtilstand og biomangfold i Strømsmosbekken. Gul farge betegner moderat miljøtilstand.

Stasjon	ASPT-indeks	Antall taxa	EPT-indeks	Shannon-Wiener diversitets-indeks
St. 1	5,2	16	5	2,8
St. 2	5,4	15	5	3

Foreløpig konklusjon basert på høstens undersøkelse

Strømsmosbekken er liten bekk med brunt, sterkt humusholdig vann. Vannet er forholdsvis surt (pH = 5,4 – 5,7), mens innholdet av oppløste salter er relativt høyt, noe som avspeiler næringsrike forhold i nedbørfeltet. Biologisk sett må bekken karakteriseres som svært artsfattig, men en artssammensetning som indikerer moderat miljøtilstand. Den synes imidlertid ikke å være utsatt for sterk grad av forsurening, da den også inneholder moderat

forsuringsfølsomme arter. Alle artene som er påvist er svært vanlige i denne delen av Norge, og ingen rødlistearter eller fremmede arter (jf. Henriksen & Hilmo 2015, Artsdatabanken 2018) er registrert.

LITTERATUR

- Artsdatabanken 2018. Fremmedartlista 2018. <https://www.artsdatabanken.no/fremmedearter>.
- Direktoratsgruppa 2013. Klassifisering av miljøtilstand i vann. Økologisk og kjemisk klassifikasjonssystem for kystvann, grunnvann og elver. Veileder 02:2013 – revidert 2015. 230 s.
- Henriksen, S. og Hilmo, O. (red.) 2015. Norsk rødliste for arter 2015. Artsdatabanken, Norge.
- Wergeland Krog, O.M. 2012. Torgetmosen-Strømsmosen torvuttak. Kartlegging av naturtyper og konsekvensvurdering av tiltaket. Wergeland Krog Naturkart Rapport 2013-9: 12 s.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Detaljreguleringsplan for

STRØMSMOSBEKKEN i Aremark kommune



Foto: Spikkeland: Strømsmosbekken

Oppdragsgiver: Alf Ulven

Rapportnavn: ROS-analyse - Detaljreguleringsplan

Dato: 27.02.2019

Prosjektnr: 12414

Oppdragsbeskrivelse: Detaljreguleringsplan for Strømsmosbekken. Planprosess: Utarbeide detaljreguleringsplankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse.

Areal⁺ AS - www.arealpluss.no

Oppdragsleder: Petter Mogens Lund

Planbeskrivelse, ROS: Petter Mogens Lund.

Kvalitetskontroll: AL



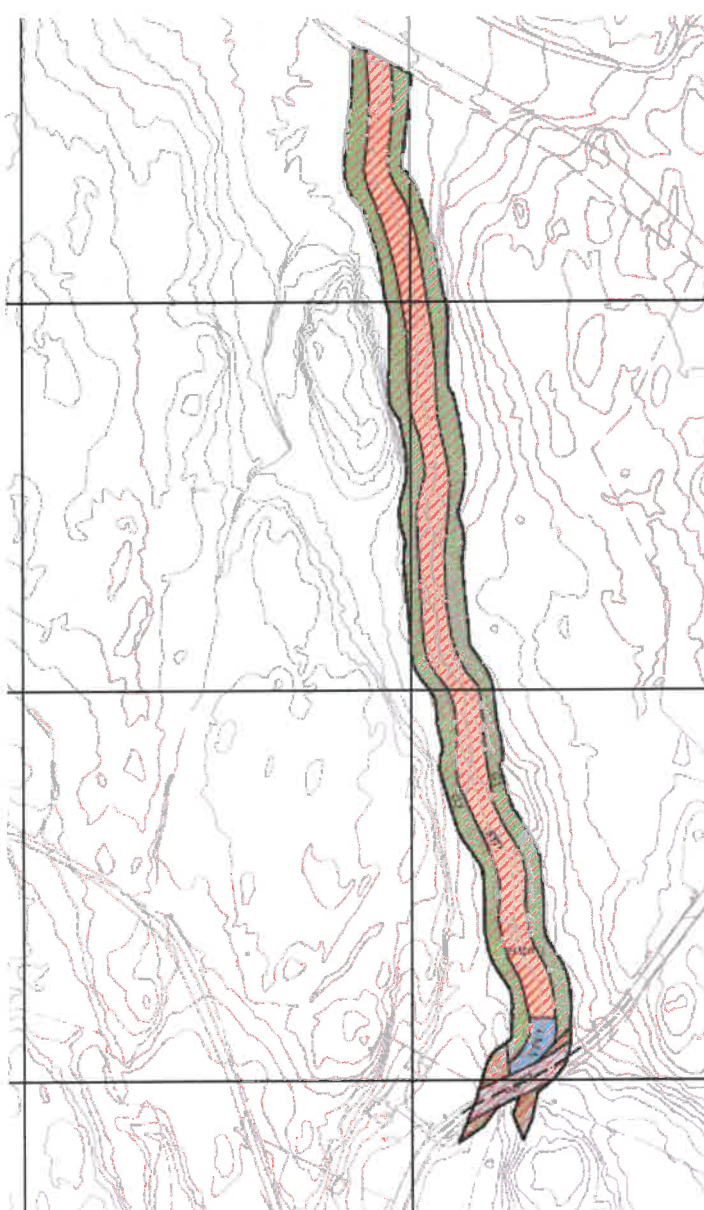
Utskriftsdato 01.03.2019.

Innhold

1 Om planforslaget	2
2 Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse	3
3 Metode og forutsetninger	3
4 Overordna risikovurdering	5
5 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak	6
6 Endelig risikovurdering; konklusjon	8

1 Om planforslaget

Planforslaget detaljregulerer drenering i Strømsmosbekken med grønnstruktur på hver side av bekken.



Plankartet.

2 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 skal planmyndigheten påse at det blir gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i forbindelse med areal- og samfunnsplanlegging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som knyttes til planområdet og eventuelle endringer som følger av planen eller tiltak som er hjemlet i den. Formålet med § 4-3 er å gi et grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og andre materielle verdier mv. Således kan en ved å kartlegge sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser prioritere risikoområder og **planlegge tiltak** for å forhindre dem eller redusere konsekvensen av dem dersom de skulle oppstå. Bakgrunnen for kravet om risiko- og sårbarhetsanalyse retter seg spesielt mot å forhindre at det gjennom arealdisponeringen skapes særlig risiko. I utgangspunktet bør det unngås å bruke arealer som inneholder uønsket risiko og sårbarhet.

3 Metode og forutsetninger

Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) er systematisk kartlegging av farer basert på en metode for innsamling av data. Denne ROS-analyse er i hovedsak basert på en kvalitativ risikovurdering som er bygget på flere undersøkelser og forskjellig kildemateriale. Styrken ved å benytte en slik kvalitativ metode er at den gir et helhetsbilde av risiko- og sårbarhetsvurderingen for planen.

Risiko uttrykker den fare som uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunnsviktige funksjoner. Risiko er et resultat av **sannsynligheten** (frekvensen) for og **konsekvensene** av uønskede hendelser. **Sårbarhet** er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål når systemet utsettes for påkjenninger.

Viktige begreper

Sannsynlighet: Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelsen inntreffe i planområdet innenfor et visst tidsrom.

Sårbarhet: Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene og ev. barrierer, og evnen til gjenoppsettelse.

Konsekvens: Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområdet eller utbyggingsformålet.

Usikkerhet: Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for ROS-vurderingen.

Barrierer: Eksisterende tiltak, f.eks. flom/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri, eller varslingsystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse.

Tiltak: I oppfølging av funn fra ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

Begrepsforklaring i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Sannsynlighet, konsekvenser og risiko vurderes etter følgende kriterier:

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

- Svært sannsynlig (5) - kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede.
- Mer sannsynlig(4) - kan skje; periodisk med lengre varighet (årlig)
- Sannsynlig (3) - kan skje flere enkelttilfeller (ikke sannsynlig; ca. hvert 10 år)
- Mindre sannsynlig (2) - kjenner tilfeller – sjeldent forekommende
- Lite sannsynlig (1) - det er en teoretisk sjanse for hendelsen; skjer sjeldnere enn hvert 100 år.

Kriterier for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i:

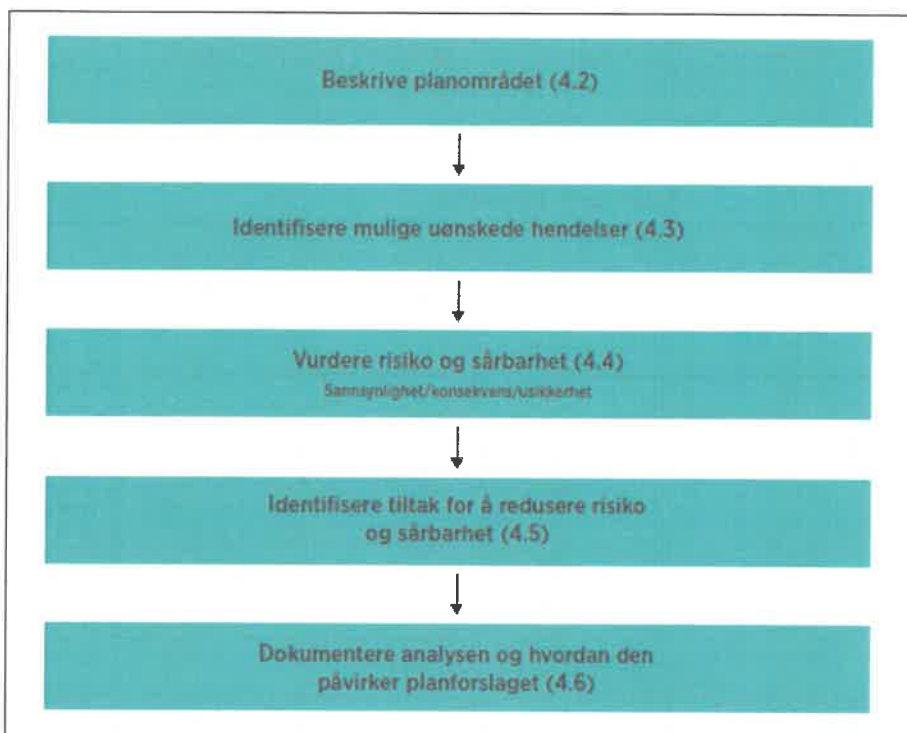
	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning med mer.
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins.
3. Betydelig	Kritisk/betydelig	Kritisk/betydelig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

Karakteristikk av **risiko** som funksjon av sannsynlighet og konsekvenser er gitt i følgende tabell:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig / en viss fare	3. Betydelig / kritisk	4. Alvorlig / farlig	5. Svært alvorlig / katastrofalt
5. Svært sannsynlig / kontinuerlig					
4. Meget sannsynlig / periodevis. Lang varighet					
3. Sannsynlig / flere enkelthendelser					
2. Mindre sannsynlig / kjenner tilfeller					
1. Lite sannsynlig / ingen tilfeller					

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres

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



Trinnene i ROS-analysen (DSB)

For å identifisere mulige uønskede hendelser tar ROS-analysen utgangspunkt i en gjennomgang av en sjekkliste som har utgangspunkt i flere ulike sjekklister fremlagt som eksempler av DSB.

I **sjekklisten** er det listet opp flere mulige hendelser som både isolert sett og helhetlig synliggjør risiko- og sårbarhet med hensyn til konsekvenser for og konsekvenser av planen. Forhold som er vurdert til ikke å være tilstede kvitteres ut i egen kolonne. Hendelser som kan påvirke planområdet kommenteres i egen kolonne.

For å dokumentere ROS-analysen gjengis sammendraget i planbeskrivelsen, eventuelt sammen med henvisning til ulike vedlegg som implementeres i dokumentasjonen for konsekvensutredning/konsekvensvurdering.

4 Overordna risikovurdering

Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens, vist i kap. 5, er det er liten eller moderat risiko knyttet til de aktuelle hendelsene som er vurdert ved gjennomgangen av sjekklista. Sannsynligheten er: 1. Lite sannsynlig. 2. Mindresannsynlig. 3. Sannsynlig.

5 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.

Hendelse/situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masse-ras/stein, jord, stein eller løsmasse-skred	N				Ikke sannsynlig jord-, stein- eller løsmasse-skredfare.
2. Snø-/isras	N				
3. Flomras	N				
4. Elve-/bekkeflom	J	1	1	1	Flomfare i og langs bekken Hensynssone fare for flom er vist på plankart med 15 meter på hver side av bekken H320_1. Se også bestemmelsene i punkt 7.
5. Radongass	N				
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
6. Vindutsatt	N				
7. Nedbørutsatt	N				
<i>Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>					
8. Sårbar flora	J	2	1	2	Biologisk sett må bekken karakteriseres som svær artsfattig. Samlet sett har tiltaket liten negativ konsekvens for landskapet. Kilde. Spikkeland.
9. Sårbar fauna/fisk	J	2	1	2	Moderat miljøtilstand, ingen rødlistearter eller fremmede arter. Artsdatabanken (2018) Biologisk sett må bekken karakteriseres som svær artsfattig
10. Verneområder	J	1	1	1	Haldenvassdraget med Ara og sidebekker er med i verneplan I, 1973.
11. Vassdragsområder	J	2	1	2	Haldenvassdraget med Ara og sidebekker er med i verneplan I, 1973.
12. Fornminner	N				
13. Kulturminne/-miljø	N				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
14. Vei, bru, knutepunkt	J	3	1	3	Steinbrua ved fylkesvegen har god dimensjon og tiltaket vil ikke forverre situasjonen for bekken ved brua.
15. Havn, kaianlegg	N				
16. Sykehus/-hjem, kirke	N				
17. Brann/politi/sivilforsvar	N				

Hendelse/situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
18. Kraftforsyning	N				
19. Vannforsyning	N				
20. Forsvarsområde	N				
21. Tilfluktsrom	N				
22. Område for idrett/lek	N				
23. Rekreasjonsområde	N				
24. Vannområde for friluftsliv	J	1	1	1	Friluftsliv langs bekken vil få bedre forhold muligheter ved at det reguleres grønnstruktur på hver side av bekken.
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
25. Akutt forurensning	N				
26. Permanent forurensning	N				
27. Støv og støy;industri	N				
28. Støv og støy;trafikk	N				
29. Støy; andre kilder	N				
30. Forurensset grunn	N				
31. Forurensning i sjø/vassdrag	N				
32. Høyspentlinje (stråling)	N				
33. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiv)	N				
34. Avfallsbehandling	N				
35. Oljekatastrofeområde	N				
<i>Forurensningskilder Medfører planen/tiltaket:</i>					
36. Fare for akutt forurensning	N				
37. Støy og støv fra trafikk	N				
38. Støy og støv fra andre kilder	N				
39. Forurensning til sjø/vassdrag	N				
40. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiv)	N				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
41. Ulykke med farlig gods	N				
42. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	N				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
43. Ulykke i av-/påkørsler	N				
44. Ulykke med gående/syklende	N				
45. Andre ulykkespunkter	N				

Hendelse/situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
<i>Andre forhold</i>					
46. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål	N				
47. Er det potensiell sabotasje-/terrormål i nærheten?	N				
48. Regulerte vannmagasiner	N				
49. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc)	N				
50. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	N				
<i>Spesielle forhold ved utbygginga/gjennomføring / Konsekvenser for liv og helse og materielle verdier</i>					
51. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	N				
52. Fare for liv og helse eller skade på mennesker eller dyr?	N				
53. Er det fare for skade på materielle verdier?	N				



Foto: Spikkeland: Bekken ved steinbrua.

6 Endelig risikovurdering; konklusjon

Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens kan det konkluderes med at det er liten eller moderat risiko knyttet til de aktuelle hendelsene som er vurdert ved gjennomgangen av sjekklista. Risikonivået er svært lavt (grønn rubrikk i matrisen) for fire av ni hendelser.

Risikonivået tilsier at det ikke er nødvendig med tiltak utover de som er forutsatt i planen. Dette følger av at det er lite til mindre sannsynlig at hendelsene vil inntreffe.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig / en viss fare	3. Betydelig / kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig /katastrofalt
5. Svært sannsynlig / kontinuerlig					
4. Meget sannsynlig / periodevis. Lang varighet					
3. Sannsynlig / flere enkelthendelser	14,				
2. Mindre sannsynlig / kjenner tilfeller	8, 9, 11,				
1. Lite sannsynlig / ingen tilfeller	4, 10, 24,				

Nærmere vurdering av tiltak:

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige, mindre sannsynlige, lite sannsynlig og ha ubetydelig, mindre alvorlig/ en viss fare eller betydelig/ kritiske konsekvenser. Kun nødvendig med å anlegge dreneringstiltak, fordrøyningsmagasin og fangdammer, samt enkle turdrag langs bekken.

Aremark kommune**Rådhuset, Aremarkveien 2276****1798 AREMARK****Forslag til kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 – Offentlig ettersyn og høring**

Styret for Velforeningen Aarbu Hyttefelt har på vegne av sine 78 hytteeiere/medlemmer behandlet høringsutkastet til kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, og vil komme med følgende høringsuttalelse:

Generelt

Vi registrerer med stor tilfredshet at Aremark kommune nå ønsker å åpne for at det skal kunne gis dispensasjon for endring fra fritidsformål til boligformål.

Vi viser til kapittel 3.2 side 24 i dokumentet «utfyllende bestemmelser» hvor det i høringsutkastet står:

«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.»*

Dette mener vi er et klokt og fremtidsrettet tiltak. For mange av dagens hytteeiere representerer hytta noe helt annet og mer enn hva den gjorde for 30-40 år siden. Mange har oppgradert hyttene sine betydelig, lagt inn helårs vann- og avløp, og bruker stadig mere tid på hytta gjennom hele året. Hytta har etter hvert blitt en bolig nr.2 for mange og noen ønsker også å kunne bo på hytta, melde flytting til Aremark og bli skattyter til kommunen. Mange av landets hyttekommuner har åpnet for dette for flere år siden og opplevd både befolkningsvekst, økte rammeoverføringer fra staten og økte skatteinntekter. Vi ser derfor frem til at dette kan bli en realitet også i Aremark.

Konsekvensutredning til kommuneplanens arealdel Aremark

I det følgende vil vi gå nærmere inn på Innspill nr. 7: HN11, Utvidelse hyttefelt Aarbu ved Holvannet, gnr. 55, bnr. 1

Vi er glad for at det gjennom dette legges opp til at dagens reguleringsplan vil utgå og erstattes av en ny felles reguleringsplan hvor det eksisterende hyttefeltet og den foreslåtte utvidelsen av hyttefeltet, vil bli erstattet av en ny, stor samordnet reguleringsplan.

Som Velforening har vi helt siden begynnelsen av 1980-tallet brukt store ressurser på å legge forholdene til rette på hyttefeltet og i områdene rundt, slik at hytteeierne skal kunne få maksimalt rekreasjonsmessig utbytte av sin hytte og den fantastiske naturen som omkranser hyttefeltet.

Prioriterte tiltak har vært:

- Merking og vedlikehold av et omfattende nett av turstier
- Bygging av rasteplasser med sittebenker mv.
- Innkjøp av 5-6 felles robåter til felles benyttelse blant medlemmene av Velforeningen
- Etablert grillhytte ved Askjetjern med sitteplasser og bålplass både ute og inne
- Årlig kalking av Holevannet
- Utsetting av fisk i Askjetjern og Dyvelen
- Bygd et eget servicehus hvor de som ikke har innlagt vann og avløp har mulighet til å bruke dusj og vaskemaskin
- 2 årlige dugnader hvor vi utfører betydelig vedlikeholdsoppgaver

I de senere år har hytteeierne på Aarbu Hyttefelt investert betydelige beløp (nærmere 10 millioner kroner) i å opparbeide et privat Vann- og avløpssystem som har resultert i at 90 % av hytteeierne i dag er tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnettet og således har fått mulighet til å legge inn helårs vann- og avløp. Dette har ført til både en større glede av og større bruk av hyttene også i høst- og vinterhalvåret.

I disse dager er et stort flertall av hytteeierne også i ferd med å installere fiberkabel til hyttene sine.

Med dette som utgangspunkt er vi svært opptatt av at arbeidet med den nye reguleringsplanen gjennomføres på en slik måte, at man tar vare på de mange kvalitetene ved Aarbu hyttefelt som Velforeningen og hytteeierne har bidratt til å bygge opp gjennom 40 år.

Det enkeltpunktet i høringsutkastet som vekker størst bekymring er hvor det står at «*Videre er det lagt inn 25 m byggegrense rundt Holevannet, slik at tilkomst og gangmulighet rundt vannet opprettholdes.*» Holevannet representerer i dag selve «hertet» for hyttefeltet og våre medlemmer, der det ligger som en fredelig og urørt oase og hvor de eksisterende hyttene er plassert slik at de knapt nok er synlige fra vannet. Dette har gjort at innsjøen Holevannet har blitt en fantastisk rekreasjonsone med merkede turstier og rasteplasser rundt hele vannet (etablert av Velforeningen). Mange steder går denne turstien innenfor 25 meters beltet fra vannet og vi kan vanskelig se hvordan det skal være mulig å opprettholde denne dersom det skal tillates hyttebygging så nærme som 25 meter fra vannet. Videre vil en byggegrense så tett opptil vannkanten innebære en «privatisering» av det som i dag er det mest unike friområdet i det eksisterende hyttefeltet, hvor dagens hytteeiere vil kunne oppleve å bli fremmedgjort og hvor det blir vanskelig å benytte dagens badestrand, robåtene, gå på fisketur langs vannet osv. osv.

Vi vil derfor som Velforening kreve av grunneier å bli **aktivt involvert** i utarbeidelsen av den nye reguleringsplanen, herunder hvordan de nye hyttene på det nye og utvidede hytteområdet tenkes lokalisert. Under enhver omstendighet vil vi sterkt advare mot en byggegrense på bare 25 meter. At vi som Velforening blir aktivt involvert i dette arbeidet er også avgjørende viktig av andre grunner: Det er hytteeierne i fellesskap som eier Vann- og avløpsnettet på Aarbu hyttefelt, gjennom selskapet Aarbu VA SA. I forbindelse med opparbeidelsen av dette anlegget i 2015/16 ble det inngått en

samarbeidsavtale med grunneier som trekker opp hvilke prinsipper som skal ligge til grunn for en eventuell utvidelse av VA-anlegget. I arbeidet med en ny og detaljert reguleringsplan er det viktig at infrastruktur og ny utbygging hensyntar den gjeldende avtalen.

Aremark, 15. mai 2019

Velforeningen Aarbu hyttefelt



Martin Engeset

Trond Valter Edvardsen/sign

Kjell Torgersen/sign

Arthur Reime/sign

Arne Henrik Vestereng/sign

2.2 Inntegning på plankart

HN gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningsskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Nettselskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt 6.2.9.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Ronja M. Skaug

Ronja M. Skaug
rådgiver
Avdeling Rettigheter

Aremark kommune
Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Deres dato
2019-03-27

Deres referanse
2018/267-27

Vår dato
2019-05-15

Vår referanse
88459

Vår saksbehandler
RMSKA

Kopi til

UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL – AREMARK KOMMUNE

Hafslund Nett AS («HN») viser til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel – Aremark kommune. Høringsfristen er 17. juni 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Aremark kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen. HN har ingen anlegg etablert etter anleggskonsesjon i Aremark kommune.

Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å etablere og drifte.

1 Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg som er under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Distribusjonsnettet består av nettstasjoner, høyspenningsluftledninger og høyspenningskabler. Lavspenningsanlegg (stikkledninger) inngår også i distribusjonsnettet.

1.1 Nettstasjoner

Nettstasjoner er viktige komponenter i energiforsyningen. Det er derfor viktig at kommuneplanbestemmelsene ikke er til hinder for drift og vedlikeholde av eksisterende nettstasjoner samt etablering av nye nettstasjoner når det er nødvendig.

Nettstasjoner har en byggegrense på 5 meter, og avstanden gjelder også til terrasse og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. HN ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i planbestemmelsene.

2 Felles for elektriske anlegg

2.1 Forslag til planbestemmelser

HN har utformet et forslag til planbestemmelser som omhandler nettanlegg, og som anbefales. Nettselskapet ber om at det tas inn følgende bestemmelser til kommuneplanens arealdel:

Høyspenningsanlegg

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer 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 områder avsatt til LNFR med spredt boligbygging, LNFR-områder og i områder avsatt til fritidsbebyggelse.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

NVE

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

1502 MOSS

Vår dato: 08.05.2019

Vår ref.: 201502041-4

Arkiv: 323

Deres dato: 27.03.2019

Deres ref.: 2017/267-27

Saksbehandler:

Torleiv Yli Myre

NVE fremmer innsigelse til kommuneplanens arealdel for Aremark kommune, Østfold

Det vises til brev fra Aremark kommune 27.03.2019 vedr. offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel.

NVE ser generelt at det mangler overordnede vurderinger av flom, skred og energianlegg i kommuneplanen. Tilsvarende konsekvensvurderinger for enkeltområder er mangelfulle mht. flom og skred. Vi viser i den sammenheng til NVEs veileder 2/2017 - *Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging - Grunnlag for innsigelse*. Vi viser også til NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum- og skredfare i arealplanar*.

Flom

Det er ikke utarbeidet flomfarekart for Haldenvassdraget. Kommunen bør vedta generelle bestemmelser på kommuneplannivå for å avverge at utbygging skjer i flomutsatt område uten at reell fare har vært vurdert og sikkerheten godt nok ivaretatt. Alternativt kan det innarbeides aktsomhetsområder for flom som hensynssoner, med bestemmelser i tråd med føringer i NVEs veileder 2/2017 og NVEs retningslinjer 2/2011.

NVE savner nettopp generelle bestemmelser som fanger opp ev. flomfare langs vassdrag i kommunen. Slike generelle bestemmelser må fastsettes iht. vedlegg 1 i NVEs veileder 2/2017. Alternativt kan kommunen velge å legge inn NVEs aktsomhetskart for flom som hensynssone med bestemmelser. Det er viktig at potensiell flomfare blir identifisert på et tidlig plannivå (kommuneplanen). Som et minimum må flomfaren være identifisert for alle eksisterende og fremtidige utbyggingsområder.

NVEs aktsomhetskart for flom finnes her: <https://temakart.nve.no/link/?p=c3d7eed4-514d-4784-de44-5de6d45d2b80>. For å øke lesbarheten av kommuneplankartet, kan en ev. hensynssone for flom innarbeides på eget temakart, med tilhørende bestemmelser.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9

7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18

8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustidalsvegen. 1B

6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

Skred

Det finnes en del områder i Aremark kommune med marine avsetninger, jf. NGUs løsmassekart (www.ngu.no). Det kan også finnes marin leire under andre løsmasseavsetninger under marin grense. I alle områder med marin leire kan det finnes kvikkleire.

Det er ikke gjennomført kvikkleirekartlegging i Aremark kommune. Kommunen bør derfor generelt tilnærme seg skredutfordringen ved bruk av avgrensning av aktsomhetsområder i tråd prosedyren i kap. 4 i NVEs kvikkleireveileder (7/2014). For en kommune som Aremark, som ligger i ytterkant av der man påtreffer marine avsetninger, kan det være en fordel å legge litt jobb i å avgrense aktsomhetsområder for kvikkleireskred på kommuneplannivå, slik at man får konsentrert områdene til der det potensielt kan være skredfare. Dette slik at ikke alle områder under marin grense automatisk blir aktsomhetsområder.

Løsmassekartene over Aremark er basert på fylkeskart (målestokk 1:250 000) og er derfor litt grove. Men de kan likevel være til god hjelp for å identifisere hvor i kommunen det kan finnes marine avsetninger, og er det beste vi har tilgjengelig. NGU har analysert kartene mht. mulighet for marin leire. Kommunen kan lese mer om dette her: <https://www.ngu.no/emne/mulighet-marin-leire>. Ved å identifisere områder med mulighet for marin leire (temakart finnes her: http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/), kan kommunen avsette dette som aktsomhetsområde for kvikkleire i kommuneplanen ved å utarbeide hensynssone for skred med tilhørende bestemmelser om krav til vurdering av skredfaren.

Kommunen kan også gå videre og klarere ut områder i mulighetskartet for marin leire basert på terrengkriteriene nevnt i prosedyren i kap. 4.5 i NVEs kvikkleireveileder. Men dette krever litt jobb, og det bør gjennomføres av noen med geoteknisk kompetanse. Det må bli opp til kommunen hvor mye jobb som legges i dette.

Som et minimum må kartlegging av aktsomhetsområder for kvikkleireskred gjøres for alle eksisterende og fremtidige byggeområder, for å identifisere mulig skredfare.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for nesten alle viktige samfunnsoppgaver og funksjoner. Overføringsnettet ivaretar en av de grunnleggende funksjonene i kraftforsyningen, og er å anse som sentral infrastruktur. Det er derfor viktig at det i arealplanleggingen tas tilstrekkelig hensyn til planlagte og eksisterende anlegg for overføring og produksjon av elektrisk energi.

Nettanlegg på regionalnettnivå med transformatorstasjoner er i hovedsak unntatt behandling etter plan- og bygningsloven (pbl § 1-3), og skal avmerkes som hensynssone i plankartet, med båndlegging etter energiloven og angivelse av formålet (pbl §§ 11-8 d, ev. bokstav a/12-6). Eksisterende kraftlinjer i det regionale nettet er ikke markert i plankartet (Statnetts linje nord i kommunen). Arealplaner kan ved manglende markering av eksisterende og fremtidig vedtatte kraftlinjer, potensielt være til skade for disse anleggene, ved at det planlegges tiltak som er i konflikt med disse.

Eksisterende eller planlagte overføringslinjer og omformingsanlegg for kraft med gyldig anleggskonsesjon i regional- og sentralnettet er å betrakte som nasjonale og vesentlige regionale interesser. NVE fremmer derfor innsigelse til planen inntil disse er markert tilstrekkelig i plankartet og det er tatt inn tilhørende bestemmelser som ivaretar disse.



NVE fremmer innsigelse til kommuneplan for Aremark kommune på følgende grunnlag:

- Kommuneplanen for Aremark kommune ivaretar ikke nasjonale eller vesentlige regionale interesser innen NVEs forvaltningsområder i tilstrekkelig grad, jf. pbl § 1-3, §3-1 h) og § 28-1. Dette knytter seg til mangelfull innarbeiding av bestemmelser, eller hensynssoner med bestemmelser, for å identifisere flom- og skredfare i kommuneplanen, samt hensynssone for energianlegg (Statnetts sentralnett).

NVEs veiledningsmateriell ligger tilgjengelig på www.nve.no/arealplan. Ved behov bidrar vi gjerne med ytterligere veiledning slik at vi får en løsning i saken

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN v/Carl Henrik Jensen



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

Samordning av statlige innsigelser til kommuneplanens arealdel 2018-2030

Vi viser til deres brev datert 27.03.19 med høring av Aremark kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2030.

I brev 08.01.19 har vi informert om ordningen med samordning av statlige innsigelser.

Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannen har et delt ansvar i innsigelsessaker. Fylkesmannen har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Fylkesmannen som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Fylkesmannen skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Fylkesmannen har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Hvis en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

I dette brevet opptrer Fylkesmannen som samordningsmyndighet. Det er høringsuttalelser med innsigelse fra følgende statlige etater:

- Norges vassdrags- og energidirektorat, 08.05.19.
- Fylkesmannen i Oslo og Viken, 16.05.19.

Oversikt over høringsuttalelsene

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmer innsigelse på følgende grunnlag:

- Kommuneplanen for Aremark kommune ivaretar ikke nasjonale eller vesentlige regionale interesser innen NVEs forvaltningsområder i tilstrekkelig grad, jf. pbl § 1-3, §3-1 h) og § 28-1. Dette knytter seg til mangelfull innarbeiding av bestemmelser, eller hensynssoner med bestemmelser, for å identifisere flom- og skredfare i kommuneplanen, samt hensynssone for energianlegg (Statnetts sentralnett).

Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmer innsigelser, som kan oppsummeres slik:

E-postadresse:
fmovpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Grønland 32
Oslo: Tordenskiolds gate 12

Telefon: 69 24 70 00
www.fylkesmannen.no/ov
Org.nr. 974 761 319



- Fylkesmannen har forståelse for at kommunen ønsker å legge til rette for vekst og aktivitet, men dette må balanseres mot nasjonale og regionale hensyn. Planforslaget er på flere områder mangelfullt, i og med at det er vesentlige mangler i konsekvensutredningen og det ikke er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Fylkesmannen mener noen av bestemmelsene er i strid med plan- og bygningslovens krav. Videre mener Fylkesmannen at foreslått utbyggingsomfang vil komme i strid med fylkesplanen, plan- og bygningsloven § 1-8 om 100m-beltet langs vassdrag, rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, jordvern hensyn og hensyn til truet naturmangfold. Dette medfører at det fremmes innsigelse til både generelle bestemmelser og plangrep, samt enkeltområder. Vi viser til vedlagte uttalelse for utdyping og detaljer om dette.

Samordning

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene. Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

Videre prosess

Fylkesmannen forutsetter at Aremark kommune vurderer og i nødvendig grad følger opp innsigelsene, og samarbeider med de statlige etatene for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Fylkesmannen etter de ordinære rutine jf. plan- og bygningsloven § 5 - 6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordstien (e.f.)
seksjonssjef

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vedlegg:

1. Norges vassdrags- og energidirektorats uttalelse med innsigelser, datert 08.05.19.
2. Fylkesmannen i Oslo og Vikens uttalelse med innsigelser, datert 16.05.19.

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens vegvesen region øst	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

Rachel Bjørkmo Bostad, 6247509 (samf.sikkerhet)

Innsigelse til høring av kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

Vi viser til deres oversendelse 27.03.19 med høring av forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2030. Vi legger til grunn mottatt plankart – høringsutgave 07.03.19 og bestemmelser – høringsforslag 14.03.19.

Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmer innsigelse til Aremark kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2030. Vi har forståelse for at kommunen ønsker å legge til rette for vekst og aktivitet, men dette må balanseres mot nasjonale og regionale hensyn. Planforslaget er på flere områder mangelfullt, i og med at det er vesentlige mangler i konsekvensutredningen og det ikke er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Vi mener noen av bestemmelsene er i strid med plan- og bygningslovens krav. Videre mener vi foreslått utbyggingsomfang vil komme i strid med fylkesplanen, plan- og bygningsloven § 1-8 om 100m-beltet langs vassdrag, rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, jordvern hensyn og hensyn til truet naturmangfold. Dette medfører at vi fremmer innsigelse til både generelle bestemmelser og plangrep, samt enkeltområder. Vi viser til vår vurdering av planforslaget nedenfor i dokumentet for detaljer om dette.

Ved videre bearbeidelse av planforslaget anmoder vi kommunen om dialog før nytt planforslag sendes på høring. Dette for å få avklart kommunens ønsker, vårt innsigelsesgrunnlag og eventuelle misforståelser, før planprosessen går videre.

Kommunene Rømskog, Aremark og Marker (RAM) varslet i 2014 felles oppstart av kommuneplanarbeid. Vi ga innspill til dette, i brev 30.04.14. Vi uttalte oss til kommuneplanens samfunnsdel for Aremark 13.05.15 og 02.01.17.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen.



Noen fremhevede nasjonale og regionale mål og føringer

Det er gitt flere nye/reviderte nasjonale og regionale føringer siden gjeldende kommuneplans arealdel ble vedtatt i 2011. Regjeringen har 12.06.15 vedtatt nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Det er gitt forventninger under overskriftene *Gode og effektive planprosesser*, *Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling* og *Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder*. Det ble 14.05.19 (i høringsperioden for kommuneplanen) vedtatt nye forventninger til regional og kommunal planlegging.

Det er fastsatt statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (26.09.14). Målsettingen er utvikling av bærekraftige tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør fremme utvikling av kompakte tettsteder for å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I områder med lite utbyggingspress er det åpnet for at det kan planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.

Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning ble fastsatt 28.09.18. Det er gitt føringer om at kommuneplanens arealdel må brukes aktivt for å oppnå en samlet arealbruk som ivaretar hensynet til et klima i endring. Det fremgår videre at høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn. Det skal ta utgangspunkt i å bevare, restaurere og etablere naturbaserte overvannsløsninger.

Regjeringen har laget en nasjonal jordvernstrategi, som ble behandlet av Stortinget 08.12.15. Målet for årlig omdisponering ble skjerpet til 4000 dekar mot 2020. Det gis også tydelige signaler om at jordvernet må praktiseres strengt, og at alle forvaltningsnivåer har ansvar for å bevare dyrka mark. På grunn av Østfolds viktige rolle i matproduksjonen er det i vedtatt fylkesplan et delmål om at den årlige omdisponeringen av dyrket mark i Østfold skal reduseres til et absolutt minimum. Med unntak av nødvendig infrastruktur skal ikke utbygging skje på dyrka mark.

Fylkesplanen *Østfold mot 2050*, vedtatt i 2018, gir også viktige føringer for Østfold-kommunene. I tillegg finnes blant annet, som tidligere, viktige føringer i naturmangfoldloven, plan- og bygningsloven § 1-8 og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Vurdering av planforslaget

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, jf. plan- og bygningsloven § 11-1. Deler av planforslaget er mangelfullt utredet og vi savner bakgrunnsinformasjon til noen valg av foreslåtte løsninger. Det er gjort en rekke utredninger av enkeltområder/innsjill, men det mangler blant annet en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen slik det kreves i en konsekvensutredning. Det mangler også en tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse. Vi savner også utredning av en del generelle plangrep som er innarbeidet i planforslaget, eksempelvis «byggesirkler» og små byggeområder for med tilhørende bestemmelser, utbygging i områder avsatt til LNF-spredd bebyggelse, bestemmelser om etablering av brygger tilhørende boligeiendommer/fritidsboligeiendommer, husbåter, utleiehytter i LNF-områder.

Aremark kommune hadde 1357 innbyggere ved utgangen av 2018. Prognosene mot 2030 og 2040 tilsier en fortsatt svak nedgang i innbyggertallet. Vi har forståelse for at kommunen likevel ønsker å legge til rette for vekst og aktivitet, for å sikre tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for fremtiden.



Kommunens ønsker om utbyggingsmuligheter må imidlertid balanseres mot nasjonale og vesentlige regionale hensyn. Videre er det viktig at kommuneplanens arealdel er i samsvar med plan- og bygningslovens krav, og at den vil være et godt styringsverktøy for kommunens byggesaksbehandling. Dette er også viktig for å sikre nasjonale og regionale interesser.

Samfunnssikkerhet

Det ser ikke ut til at det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) til kommuneplanen, eller foretatt en grundig vurdering av risiko- og sårbarhet for de konkrete områdene i konsekvensutredningen som er gjort. Aremark kommune har heller ikke beskrevet noe om ROS-analyse i sitt overordnede planverk. Kommunene skal påse at det blir utarbeidet ROS-analyser for alle planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

I lov om kommunal beredskapsplikt (Sivilbeskyttelsesloven) § 14 er det krav om en helhetlig ROS-analyse for kommunen. Den helhetlige ROS-analysen etter sivilbeskyttelsesloven både kan og bør brukes som datagrunnlag for utarbeidelse av analysen til kommuneplanen etter plan- og bygningsloven.

Aremark kommune har utarbeidet en konsekvensutredning av enkeltområder.

Konsekvensutredningsforskriften § 18 tredje ledd beskriver følgende:

«Konsekvensutredningen av arealdelen skal beskrive virkninger utbygging av nye områder kan få for miljø og samfunn. Det skal gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen. Inneholder planen bare strategier for fremtidig arealbruk, skal det vurderes hvordan disse vil påvirke miljø og samfunn».

Nåværende konsekvensutredning har ikke beskrevet hvordan samfunnssikkerheten vil påvirkes av utbyggingen. På områder hvor konsekvenser er kategorisert som akseptable er det kun konkludert med at området ikke berøres av fareområder og at det ikke foreligger noen kjente fareområder i henhold til NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred, i tillegg til kvikkleire. På enkelte områder er det lagt til at det ikke er kjent forurensning i grunnen. På områder hvor konsekvenser vedrørende samfunnssikkerhet og beredskap er på gult nivå, er det kun konkludert med at deler av området ligger i aktsomhetskartet for flom, uten nærmere vurderinger. Dette gjelder ikke utbygging på skytebane Moane, hvor høyere støybelastning er vurdert. I følge pbl. § 4-2 annet ledd skal regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, ha en planbeskrivelse som gir en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn. Sårbarheten i kommunens konsekvensvurdering er lite vurdert på samfunnssikkerhets- og beredskapsfronten, og det er kun foretatt konklusjoner ut fra et begrenset kildegrunnlag.

På bakgrunn av manglende ROS-analyse og mangelfull konsekvensutredning fremmes **innsigelse** til planforslaget, jf. retningslinjene fra DSB for Fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen.

I henhold til sivilbeskyttelsesloven § 14 er langsiktige mål, strategier, prioriteringer og plan for oppfølging å regne med som en del av helhetlig ROS-analyse. Langsiktige mål er også noe vi anbefaler kommuner å beskrive i samfunnsdelen.

Vann, vassdrag og 100m-beltet



Gjeldende arealdel er utarbeidet på bakgrunn av plan- og bygningsloven fra 1985. Det er videreført føringer i dagens plan- og bygningslov om at det i 100m-beltet langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Haldenvassdraget omfattes også av rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag (T-1078). Store Le er et grensevassdrag med store natur- og friluftinteresser.

Aspern utgjør en del av Haldenvassdraget, og representerer et forholdsvis stille og intakt naturlandskap. Vi mener, som vi også historisk har signalisert, at denne delen av vassdraget må skjermes mot vesentlig ny utbygging og aktivitet. Vesentlig og/eller gradvis endring av et sammenhengende natur(kultur)landskap, og endret bruk av området vil være negativt for de verdier som skal vektlegges i her. I RPR for vernede vassdrag er det et mål å «unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljøer».

Vi ser positivt på at kommunen ved denne rullering har foreslått soneinndeling av vassdraget etter verneverdi og arealtilstand. En slik soneinndeling følger av RPR for vernede vassdrag, og har vært etterspurt fra Fylkesmannen ved tidligere rulleringer. Vi stiller imidlertid spørsmålstegn ved noe av soneinndelingen. Dette gjelder eksempelvis de små områdene med sone 1 i Aspern. Vi mener også deler av Aremarksjøen og Øymarksjøen bør avsattes til sone 2. Eksempelvis er søndre del av Øymarksjøen i Marker kommune sone 2, mens tilgrensende vann i Aremark er foreslått til sone 1. Vi mener sone 1 bør begrenses til områdene nær Fosby og Strømsfoss, noe tilsvarende som det er gjort i gjeldende arealdel for Marker kommune.

I det nye planforslaget er all eksisterende bebyggelse i 100m-beltet lagt ut som små byggeområder, som da opphever byggeforbudet som gjelder i dagens kommuneplan. Dette gir tiltakshavere rett til å bygge ut eksisterende hytter til 110 m² bruksareal, hvorav uthus/anneks kan utgjøre 25 m². Mønehøyden er foreslått til maksimalt 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, noe som må sies å være uvanlig høyt for en hytte i Østfold. Terrengtilpasning skal ifølge bestemmelse § 2.11.3 vektlegges, men vi ser samtidig at vesentlige terrenginngrep er unntatt krav om reguleringsplan i § 2.3. Vi kan ikke se at denne endringen er konsekvensutredet.

I tillegg foreslås det at enhver boligeiendom/fritidseiendom innenfor arealer avsatt til bolig/fritidsbebyggelse og LNF-spredd bebyggelse som har grense til Haldenvassdraget eller Store Le skal få tillatelse til brygge med to båtplasser.

Det er i foreslåtte bestemmelser lagt inn at ferdsel med husbåter er tillatt. Vi savner her et tydeligere beslutningsgrunnlag for hva kommunen ønsker, og hvilke konsekvenser det vil gi. Videre må det utarbeides bestemmelser som kan avbalansere eventuelle husbåter med de verdier og interesser som finnes i Haldenvassdraget. Vi viser blant annet til byggesaksforskriften § 1-5.

Vi mener planforslaget slik det foreligger ikke er tilstrekkelig utredet til å gi et godt beslutningsgrunnlag. Videre mener vi omfanget av utbyggingsmuligheter gjør at planforslaget kommer i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og RPR-for vernede vassdrag for Haldenvassdraget sin del. Vi fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget på dette grunnlag. Vi viser også til omtale av spesifikke utbyggingsområder lenger ned i dokumentet, hvor hensyn i 100m-beltet også gjør seg gjeldende.

For videre bearbeiding av planforslaget ønsker vi å fremheve at det er et viktig nasjonalt mål å unngå uheldig bygging i 100m-beltet, blant annet for å sikre allmenn ferdsel og friluftsliv og hensynet til landskap og natur. I rullert fylkesplan Østfold mot 2050, vedtatt i 2018, fremgår det som delmål for naturmangfold og blågrønn struktur at «Vi skal ta vare på Østfolds blågrønne verdier, det vil si natur-



og vannområder, i en mest mulig sammenhengende struktur...» Strategi 20 innebærer at «Østfolds naturområder må sikres mot oppdeling, utbygging og inngrep i randsonene...» Vi viser også til fylkesplanens retningslinjer for areal- og energibruk punkt 3.1.1 hvor det fremgår at «Verdifulle landbruks-, natur-, friluft-, landskaps- og kulturminneområder skal bevares mest mulig sammenhengende.»

Vi mener det er vanskelig å fastsette maksimums størrelser for tilnærmet alle fritidsboliger i kommunen og samtidig ivareta de nasjonale føringene i 100m-beltet. Vi mener hyttene som ligger nærmest vann fortsatt må underlegges et byggeforbud, som i dagens arealdel, og at eventuelle endringer og utvidelser av disse kan håndteres som dispensasjonssøknader. Da har man større vurderings- og styringsmulighet og kan vurdere hver enkelt hytte ut fra hvilke tålegrenser området har og hvilke konsekvenser tiltaket vil få for landskap og friluftsliv.

Det har historisk sett vært en sterk vektlegging av å sikre de større, høyereliggende utmarksområdene i indre deler av fylket. Dette har vært gjennomgående i flere regionale planer. Dette gjelder en sone øst i fylket, fra Kornsjø i sør og videre nordover gjennom Ankerfjella, Vestfjella, Trømborgfjella og Rødenesfjella. I Østfold kalles disse utmarkene ofte for «fjellaområdene». Dette er fylkets relative «villmarksnatur». På fylkesnivå har det fra 1973 vært en gjennomgående målsetting å unngå oppsplitting av og tyngre tekniske inngrep i disse områdene, av hensyn til blant annet friluftslivet.

Om kommunen ønsker å legge til rette for større hytter, mener vi dette kan forsvares i noen konsentrerte byggeområder. Hyttene som ligger spredt i naturen og samtidig innenfor 100m-beltet langs vannene mener vi imidlertid må underlegges andre rammer. Vi vil anbefale at det for byggeområdene også innarbeides maksimums størrelser for terrasser og at det kreves at disse er tilknyttet hytta (ikke frittliggende). Det bør også vurderes bestemmelser som hindrer inngjerding av hytteeiendommer.

Vi ser at det er lagt byggeformål for fritidsbebyggelse inne i Lundsneset naturreservat. Vi mener dette ikke er forenlig med verneformålet, og vil bidra til uklarhet i saksbehandlingen. Vi mener derfor kommunen må ta bort byggeformålene som ligger innenfor Lundsneset naturreservat.

Landbruks-, natur- og friluftsområder med spredt bebyggelse

Det er foreslått justerte områder hvor det ønskes tillatt spredt bebyggelse. I gjeldende arealdel er det også områder som åpner for spredt boligbygging og «ervervsbebyggelse». Her er det til sammenligning satt en grense på maksimalt 15 boliger i områdene avsatt til LNF-spredt. Det tillates ikke bygd på dyrka eller dyrkbar jord, i 100m-beltet til hovedvassdragene, på særlig eksponerte, ubebygde områder mot hovedvassdragene eller i områder utsatt for særlige miljølemper. Ny ervervsbebyggelse er begrenset til 100 m² uten reguleringsplan og har de samme lokaliseringbegrensninger som boligbebyggelsen.

I foreslått arealdel er det delt mellom områder for «spredt boligbebyggelse», «spredt fritidsbebyggelse» og «spredt bebyggelse» (med bolig, næring og fritidsbebyggelse). Det argumenteres i planbeskrivelsen med at arealer for LNF-spredt bebyggelse er redusert. Vi vil påpeke at omfanget må ses i lys av bestemmelsene.

I fylkesplanen er utbygging av boliger utenfor Fosby å regne som «spredt utbygging». Det fremgår i fylkesplanen føringer at spredt utbygging:

- skal skje i tilknytning til grender definert i kommuneplanens arealdel



- bør skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskys og annen aktuell infrastruktur
- ikke skal skje på dyrka mark
- bare kan skje under forutsetning av at den ikke kommer i konflikt med trafiksikkerhetshensyn, regionale friluftsinnteresser, miljøverninteresser, verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer og -landskap
- skal vurderes med avgjørende vekt på trygg skolevei

Vi savner en redegjørelse for om de lokaliserte områdene anses å være i samsvar med ovennevnte føringer og eventuelt på hvilket grunnlag.

Det fremgår av departementets veileder *Kommuneplanens arealdel* at LNF-spredd bebyggelse bare skal «brukes for reell spredt utbygging i avgrensede deler av LNF(R)-områder i en kommune. Dersom kommunen ønsker å avgrense et område der det i reguleringsplan skal legges til rette for større utbygging...» «... innenfor et område som ellers preges av landbruk, skal dette vises som formål nr. 1»

Videre fremgår det at «Bestemmelsene skal avklare om, og i tilfelle hvor og hvor mye, det kan bygges i LNF(R)-områdene ut over det som har sammenheng med LNF-formålet. Det innebærer at både omfang og lokalisering av bebyggelsen må avklares under kommuneplanprosessen. Dette er nødvendig for å kunne gi klare rammebetingelser til både sektormyndighetene og andre berørte interesser.»

Foreslåtte bestemmelser ivaretar ikke disse hensyn. Det mangler blant annet en styring av maksimalt antall nye boliger eller hytter. Landbruksinteressene er heller ikke sikret i bestemmelsene. Vi savner en bestemmelse som hindrer utbygging på dyrka mark. Videre må planbestemmelser være tydelige. Formuleringer som «bør legges med kantsoner/buffersone mot dyrket mark» vil bli vanskelig å følge opp når det kommer til konkrete byggesaker.

Vi viser også til vedlagte juridiske vurdering av bestemmelsene hvor det blant annet fremgår at bestemmelsene om næringsvirksomhet bør tydeliggjøres.

Vi mener planforslaget slik det foreligger ikke er tilstrekkelig utredet til å gi et godt nok beslutningsgrunnlag. Videre mener vi omfanget av utbyggingsmuligheter gjør at planforslaget kommer i strid med fylkesplanen, jordverninteresser, plan- og bygningsloven § 1-8 og RPR-for vernede vassdrag for Haldenvassdraget sin del og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget på dette grunnlag.

Utleiehytter i landbruks-, natur- og friluftsområder

Vi kan ikke se at oppføring av nye utleiehytter kan legges inn under arealformålet landbruks-, natur- og friluftsområder. I veilederen *Garden som ressurs* kan vi heller ikke se holdepunkter for foreslåtte bestemmelse. Selv ikke kolonihager inngår i LNF-formålet. Vi mener således den delen av bestemmelsen som omhandler utleiehytter må fjernes som en generell bestemmelse i LNF-områdene. Vi fremmer for ordens skyld **innsigelse** til bestemmelsen.

Noen spesifikke foreslåtte byggeområder

BN3 – et nytt boligfelt Kalvehagen ligger litt over 2 km fra skolen og bygger ikke direkte opp under Fosby. Vi kan likevel akseptere området under forutsetning om at det i revidert planforslag legges en



byggegrense mot Lilledalsstjern som tar hensyn til blant annet naturmangfold, landskap og allmennhetens ferdselsmuligheter. Vi forutsetter videre at adkomstvei ikke legges på dyrka mark.

TN1 – fritids- og turistformål på Kalveneset. Området ligger i 100m-beltet langs Aremarksjøen. Det ligger forholdsvis nær Fosby om man har tilgang til båt, noe som gjør at vi finner forslaget akseptabelt. Eksponering i landskapet vil være et viktig forhold i senere detaljregulering av området.

HN4 – nytt hyttefelt Bjørkebekk. Beliggenheten ved Aspern gjør området svært konfliktfullt, jf. ovennevnte beskrivelse av denne delen av Haldenvassdraget. Vi fremmer **innsigelse** til dette hyttefeltet.

HN11 – utvidelse av hyttefelt ved Holvannet innebærer en stor utvidelse sammenlignet med dagens hyttefelt. Vi ser det som positivt å få en gjennomgang av også eksisterende reguleringsplan, men mener kommuneplanens arealdel må ta større hensyn til Holvannet. En byggegrense på 25 m vil ikke ivareta interessene i 100m-beltet. Vi mener videre man bør begrense utvidelsen av hytteområdet slik at det ikke omkranser vannet på tre kanter som forslaget tilsier. Beliggenheten i tidligere omtalt «fjella-korridor» tilsier også en mer varsom utvidelse. Vi fremmer **innsigelse** til foreslått omfang og nærhet til Holvannet.

HN12 – i likhet med konsekvensutredningen forutsetter vi at dyrka mark ikke berøres når reguleringsplanforslaget skal utarbeides.

Det er videre foreslått en rekke store utbyggingsområder ved Store Le, som er et grensevassdrag med store natur- og friluftsinnteresser. Vi mener det her er behov for å se samlet på utbyggingsforslagene, inkludert pågående reguleringsplanprosess for Kolløya – Denes hytteområde i nord. Utbyggingsomfanget vil dekke en stor del av strandsonen langs Store Le i Aremark kommune.

HN5 – utvidelse av hyttefelt på Torskastet. Vi mener man eventuelt må trekke byggeområdet lenger fra Store Le, og fremmer **innsigelse** til den delen som ligger i 100m-beltet. Vi vil videre anbefale at man i stedet trekker byggeområdet noe bakover inn i området foreslått som SF, i stedet for å fortsette nedbyggingen langsmed Store Le.

HN9 og TN6-7 – hyttefelt og turistformål på Tolsby. Områdene TN6 og 7 består blant annet av mer enn 25 dekar dyrka mark. TN6 ligger nær Tolsbytjernet og dens utløp til Store Le. Det er i og ved Tjernet kartlagt verdifullt naturmangfold, herunder øyestikkerarter og fugler som er truet på Norsk rødliste for arter 2015. HN9 ligger nær Gubberødtjern og vi mener det også her må tas mer hensyn til interessene i 100m-beltet. Vi har ingen innvendinger til område TN8.

Vi mener det er behov for å sikre dyrka mark og interessene i 100m-beltet langs vannene på en bedre måte. Vi fremmer derfor **innsigelse** til byggeområdene på disse arealene.

HN10 – utvidelse av hytteområde på Lexerød. Deler av området ligger allerede inne i dagens arealplan. Vi mener utvidelsen vil medføre en uheldig nedbygging av strandsonen ved Store Le og Litjernet. Vi fremmer derfor **innsigelse** til foreslått utvidelse.

Omtalte områder i et «langsiktig utbyggingsmønster»

Det er valgt å utrede BN4 Sommerro på gnr 53 bnr 1 og BN2 Utvidelse av Vestlifeltet. Disse er i plandokumenter omtalt som «lagt inn som langsiktig utbyggingsmønster». I og med at de ikke er lagt



inn i plankartet på kommuneplanens arealdel for denne planperioden tar vi heller ikke stilling til områdene.

Andre forhold

Vi vil også bemerke at motstridsbestemmelsen i planforslagets § 1.6 er såpass utydelig at det er vanskelig å vurdere hva kommunen har ment med formuleringen. Dette må klargjøres før vi tar endelig stilling til planforslaget.

Det er noe uklart om kommunen også ser for seg ny boligbebyggelse uten reguleringsplan rundt i kommunen på områder som er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Dette er også å regne som spredt boligbygging i fylkesplanen, om den skjer utenfor Fosby. Vi ber kommunen tydeliggjøre dette, med tanke på bestemmelse 2.11.1 *Boligbebyggelse* og 2.3 *Unntak fra krav om utarbeiding av reguleringsplan*.

Det er foreslått bestemmelse om småbåthavn i punkt 2.14.1. Vi har vansker med å gjenfinne disse arealene i plankartet, med mindre det kun er snakk om området ved TN1. Vi ber kommunen avklare dette.

Vi legger til grunn at skytebane på Moane ikke er lagt inn i planforslaget, som erstatning for Kvisler skytepark. Det er noe uklare formuleringer i konsekvensutredningen, men vi kan ikke se at området er lagt inn i mottatt plankart.

Det er foreslått å legge inn et nytt stenbrudd, Fange fjelltak. Fylkesmannen i Østfold fremmet innsigelse til et reguleringsplanforslag i 2012. Dette var blant annet begrunnet i manglende overordnet avklaring, samt hensyn til støy og vassdraget. Vi savner en alternativvurdering, som tidligere anført. Videre forutsetter vi at hensynet til eksponering mot vassdraget og støyforhold hensyntas i reguleringsplanen. Vi legger videre til grunn at kommunen reduserer mulighetene for å bygge fremtidig boliger nær fjelltaket av hensyn til støykonflikt.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseh (e.f.)
direktør

Nina Glomsrud Saxrud (e.f.)
direktør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vurdering av foreslåtte bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Fylkesmannens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven.



Hvilke bestemmelser en kommuneplan kan ha er uttømmende fastlagt i plan- og bygningsloven. På den bakgrunn vil bestemmelser som ikke er hjemlet i loven, være ugyldige. Kommunen har, som ansvarlig myndighet, det primære ansvar for utarbeiding av planverket. Vi presiserer at vi med dette ikke har foretatt en lovlighetskontroll av bestemmelsene. Kommunen må selv påse at de vedtatte bestemmelser er lovlig forankret.

Fylkesmannen har noen bemerkninger til hjemmelsgrunnlaget, samt bestemmelsenes formulering.

§ 1.6 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Denne bestemmelsen er veldig uklar og bør omskrives/presiseres.

§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Det følger av bestemmelsen at plankravet ikke gjelder for tiltak som behandles etter pbl.

§ 20-2. Det er verdt å merke seg at § 20-2 nå, etter endringer i plan- og bygningsloven, gjelder søknadspliktige tiltak. Pbl. § 20-1 lister kun opp hva som anses som tiltak etter byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Punkt 2.5.4, 2.5.5 og 2.5.6

Vi stiller spørsmål ved gyldigheten av punkt 2.5.5. og 2.5.6. I punkt 2.5.4 kan enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg etableres i områder avsatt til LNF, dersom de faller innenfor landbruksbegrepet.

Hvorvidt tiltaket faller innenfor LNF-formålet er fraveket i bestemmelsene 2.5.5 og 2.5.6. I 2.5.5 kan enkeltturbin plasseres i LNF område eller som integrert del av planlagt nytt boligfelt/-område, eller planlagt ny næringsbebyggelse. Bestemmelsen er til dels en gjengivelse av 2.5.4, men uten presiseringen om at tiltaket må være i samsvar med LNF-formålet. Dette er forvirrende. Videre kan det stilles spørsmål ved om enkeltturbin er i samsvar med bolig-, fritids-, turist eller næringsformål.

Vi viser her til kartforskriften § 9 at:

Arealplan skal framstilles med arealbruksformål og hensynssoner slik de framgår av vedlegg I og II til denne forskriften. Fargelegging, skravour og annen symbolbruk i plankart skal være i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Navnsetting i arealplan skal være i samsvar med bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn.

I § 11-7 første ledd nr. 1 er arealformålet bebyggelse og anlegg angitt med ulike underformål. Et av underformålene er «andre typer anlegg». Det følger av kartforskriften at vindkraftanlegg faller innenfor «andre typer anlegg» og skal angis med kode 1530.

Det samme er tilfellet for punkt 2.5.6. Her fremgår det at småskala vindkraftanlegg med 2 -5 turbiner kan etableres i LNF-områder. Dette er kun lovlig dersom anlegget faller innenfor landbruksbegrepet. Riktig angivelse ellers er bebyggelse og anlegg med underformål vindkraftanlegg. (kode 1530).

§ 2.13 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

2.13.1 LNF a områder

Vi stiller spørsmål ved om utleiehytter for turisme er innenfor landbruksbegrepet og dermed innenfor LNF-formålet.



2.13.2 LNF b områder

Bestemmelsen er veldig skjønnsmessig og lite forutsigbar når det gjelder LNF spredt næring og LNF spredt fritidsbebyggelse. Vi viser her særlig til:

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.

Det er usikkert om bestemmelsene om LNF spredt (2.13.2 – 2.13.4) kun gjelder nye enheter, eller om de også gjelder tiltak på eksisterende bolig/fritidsbolig/næringsbygg. Dette bør komme klarere frem. Plan- og bygningsloven § 11.11 nr. 2 sier at spredt boligbygging kan tillates når bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen. Dersom det tillates utvikling av eksisterende boliger i LNF-spredt, kan vi ikke se at planen oppfyller kravet i § 11-11 nr. 2. Kommunen må i så fall foreta en gjennomgang av dette. Vi velger å gi litt veiledning om temaet.

I planjuss nr. 1 2003 uttaler departementet at det juridisk sett ikke er grense for hvor store arealer som kan angis til LNF-områder med bestemmelser om spredt bebyggelse. Bestemmelser kan gis for store områder. Departementet mener at når bestemmelsene bare tillater utvidelse av eksisterende bebyggelse og ikke ny bebyggelse, vil kravene til lokalisering være oppfylt ved kartfesting av eksisterende bebyggelse.

Etter plan- og bygningsloven § 11 -11 første ledd nr. 2 må spredt utbygging bare tillates når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen. Spørsmålet er når dette krav til omfang og lokalisering er oppfylt? Kartfesting og angivelse av hvor den eksisterende bebyggelsen i LNF-områdene befinner seg er et minstekrav. Dette må synliggjøres i plankartet eller i det minste ved angivelse av gnr. og bnr på de eiendommene som kan bebygges. Omfang og lokalisering av nye boliger må fremgå av kart og bestemmelser.

Vi ber kommunen om å ta dette i betraktning ved den videre behandlingen av planforslaget.

2.14.6 Ferdsl med husbåt i Halden-vassdraget i Aremark kommune

Det er uklart hva som ligger i denne bestemmelsen. Hva er hensynene bak en bestemmelse om at det er tillatt med ferdsl med husbåt i Halden-vassdraget og hva skal bestemmelsen regulere. Dette bør komme klarere frem.



Statens vegvesen

Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Per Inge Bjerknes / 90914145	Vår referanse: 19/70829-2	Deres referanse: 2017/267-27	Vår dato: 16.05.2019
----------------------------------	--	------------------------------	---------------------------------	-------------------------

Høringsuttalelse – Kommuneplanens arealdel 2018–2030 Aremark kommune – offentlig ettersyn – innsigelse

Vi viser til brev mottatt 03.04.2019 om offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Aremark 2018–2030 med høringsfrist 17.05.2019.

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

Forslag til kommuneplanens arealdel for Aremark fremstår som et ambisiøst dokument som tar utgangspunkt i kommunens fortrinn og utfordringer. Generelt mener vi kommuneplanen åpner for langt mer utbygging enn det prognoser og behov skulle tilsi. Vi forstår ønsket om å kunne åpne for flere utbyggingsområder med ulike kvaliteter, men samtidig mister kommunen styringsmuligheter når omfanget overskrider behovet i stor grad. Vi ber kommunen vurdere dette på et overordnet nivå. Nedenfor følger i tillegg våre konkrete innspill til plandokumentene.

Planbeskrivelse datert 08.03.2019

Av planbeskrivelsen fremgår det at planprogram var på høring 30.01.2014–16.03.2014. Det har dermed gått lang tid fra behandling av planprogram til faktisk gjennomføring av planarbeidet. Statlige aktører har plikt til å medvirke i planarbeidet, og kommunen skal legge til rette for slik medvirkning. Vi mener det kan reises spørsmål om kommunen i stor nok

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

grad har bidratt til slik medvirkning, siden det ikke har blitt lagt opp til dialog i løpet av den tiden som har gått etter planprogrammet var på høring. Vi kan derfor ha innspill nå som vi ikke hadde grunnlag for å varsle om i uttalelsen til planprogrammet.

Vi opplever at planbeskrivelsen omfatter sentrale temaer og at disse i hovedsak er omtalt på en god måte. Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet er presentert, men vi savner i noen grad en omtale av hvordan føringene konkret er fulgt opp. Vi opplever imidlertid at sentrumsutvikling og oppbygging rundt eksisterende infrastruktur og utbyggingsmønster er lagt til grunn, noe vi mener er gode grep. Vi ser at planen et sted omtaler rv. 21, noe vi antar skal være fv. 21.

Vi registrerer at de samlede arealene der det åpnes for utbygging i LNF-områder er betydelig, selv om det reduseres sammenlignet med gjeldende plan. Transportbehov og konsekvenser for omgivelser må bli tillagt vekt ved vurdering av søknader om bebyggelse i slike områder. Særlig åpning for spredt næringsetablering kan komme i konflikt med overordnede mål knyttet til areal- og transportutvikling, og dette kan medføre økt transportomfang på veger som ikke er beregnet på dette. Eventuell slik etablering må blant annet ta hensyn til transportbehov, støy og områdenes egnethet.

Konsekvensutredning revidert 08.03.2019

Det er positivt at konsekvensutredningen vektlegger ATP-prinsipper i vurderingen av enkeltområder. Flere steder påpekes det at konkrete fylkesveger, særlig fv. 863, ikke har høy standard. Dersom utbyggingsområder medfører behov for bedret infrastruktur, bør dette inngå som rekkefølgebestemmelser. Det kan også være aktuelt at utbyggere dekker deler av eller hele slike kostnader.

Vi oppfatter at konsekvensutredning av enkeltområder ikke tar for seg trafiksikkerhet, vegenes tåleevne og avkjørselsspørsmål. Kravet til detaljert konsekvensutredning faller dermed ikke bort, jf. Forskrift for konsekvensutredninger § 6 bokstav b. For forslag som berører fylkesveg forutsetter vi at det stilles krav til utredning av slike forhold av noen med trafikkfaglig kompetanse før områder eventuelt godkjennes for utbygging.

KU-forskriften krever en beskrivelse av virkningene både av de enkelte utbyggingsområdene, hver for seg, og av de samlede arealbruksendringene i planen. Vi savner en vurdering av de samlede virkningene av planen.

Planbestemmelser datert 14.03.2019

§ 2.2 om forhold som skal belyses i det videre reguleringsarbeidet:

Kravene må oppfatte trafikkutredning gjennomført av noen med trafikkfaglig kompetanse, herunder vurdering av trafiksikkerhet, avkjørsel, kapasitet i kryss, vegenes bæreevne og tilrettelegging for gående og syklende. Dersom reguleringsplaner inneholder anlegg med tilknytning til fylkesveg, kan det bli stilt krav om teknisk plan.

§ 2.7 om rekkefølgekrav:

Vi mener det bør vurderes om denne generelle formuleringen er tilstrekkelig for å ivareta de hensyn som er viktig, blant annet når det gjelder standard på aktuelle veger. Der

konsekvensutredningen peker på at veger ikke har en høy standard, bør det fremgå konkret at vegstandarden må heves før utbygging kan igangsettes.

§ 2.8 a) om byggegrenser langs riks- og fylkesveger:

Overskriften er misvisende siden det ikke er riksveger i Aremark. Siste ledd bør flyttes til eget punkt som omhandler avkjørsler.

Vi varsler **innsigelse** til første ledd. Vi kan ikke akseptere en generell byggegrenseavstand på 25 m langs fylkesveg 21. Forholdene langs fylkesveg 21 varierer mye slik at veglovens byggegrenseavstand på 50 m (målt fra midtlinjen i kjørebanelen) bør gjelde. Det er særlig hensynet til miljøet langs vegen som taler for dette da gul støvsone mange steder går lengre ut enn 50 m. Samme byggegrense bør gjelde for de fylkesvegene som var riksveg før forvaltningsreformen i 2010, dvs. fylkesveg 106 og fylkesveg 124.

De øvrige fylkesvegene (ikke fylkesveg 106 og 124) kan ha 15 m byggegrenseavstand da det samsvarer med fylkeskommunens vedtak om byggegrense for disse fylkesvegene som også var fylkesveger før forvaltningsreformen i 2010.

De samme byggegrensene må gjelde innenfor sentrumsområdet. Vi har derfor også **innsigelse** til byggegrenseavstand på 8 m i sentrumsområdet.

Kommunen kan imøtekomme vår innsigelse ved å fjerne bestemmelsen om byggegrenser. Statens vegvesen vil da fatte vedtak i dispensasjonssaker for tiltak som ikke er omfattet av reguleringsplan, jf. vegloven § 29 og § 30.

§ 2.11.1 om boligbebyggelse:

Vi har **innsigelse** til formuleringen i andre ledd: «Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere veikant enn 4 m.» Det må presiseres at denne bestemmelsen ikke gjelder fylkesveger, jf. våre merknader til § 2.8 a).

Avsluttende kommentarer

Selv om vi varsler innsigelse til noen bestemmelser, mener vi at forslaget til kommuneplan inneholder mange positive elementer. Vi mener samtidig at planen har noen svakheter som bør rettes opp, og vi ber om at våre faglige råd blir hensyntatt i sluttbehandling av planen. Vi ønsker også å få tilsendt endelig plan etter vedtak.

Vegavdeling Østfold
Med hilsen

Elisabeth Bechmann
avdelingsdirektør

Siri Rolland
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

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

AREMARK KOMMUNE
Rådhuset Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Vår ref.: 139766/2019 - 2014/2301

Deres ref.:

Dato: 19.06.2019

Kunngjøring. Høringsuttalelse. Kommuneplanens arealdel 2019-20130. Aremark kommune

Viser til tidligere oversendt innstilling i sak om høring av kommuneplanens arealdel for Aremark og midlertidig protokoll fra FU-møtet 6. juni 2019. Oversender med dette endelig protokoll med fylkesutvalgets vedtak.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk signert av
Kari Ottestad
rådgiver

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN Postboks 325 1502 MOSS

STATENS VEGVESEN Postboks 8142 Dep 0033 OSLO

Saksnr.: 2014/2301
Løpenr.: 109019/2019
Klassering: 144
Saksbehandler: Kari Ottestad

Møtebok – Saksframlegg

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesutvalget	06.06.2019	78/2019

Høringsuttalelse. Kommuneplanens arealdel 2019-2030. Aremark kommune

Vedlegg

Ingen.

Fylkesordførers forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget gir innsigelse til kommuneplanens arealdel i Aremark, begrunnet med at den ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven, manglende dokumentasjon av hensynet til nasjonale interesser langs Haldenvassdraget, mangelfull konsekvensutredning av enkeltområder, fraværende konsekvensutredning av planens samlede virkninger for miljø og samfunn, manglende Risiko- og sårbarhets-analyse, fraværende hensynssoner og ivaretagelse av regionale verdier. Innsigelsen får innvirkning på følgende tema i planforslaget:
 - a. lokalisering av spredt utbygging i 100 metersbeltet
 - b. bruk av byggesirkler i Fjella-området og i 100 metersbeltet, samt størrelser på fritidsboliger generelt
 - c. generell tillatelse til 2 båtplasser til alle boliger/spredt boliger og bryggeplass til alle fritidsboliger og spredte fritidsboliger i Haldenvassdraget og Stora Le.
 - d. planformål og bredder på byggegrenser langs Halden-vassdraget
 - e. Omfang av nye byggeområder for fritidsboliger, vesentlig utvidelse av byggeområder for fritidsboliger i Fjella-området (felt HN11 og HN12a) og i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag (HN5,9, 10, TN 6, 7, 8 samt SF og SU).
2. Manglende avklaring av regionale hensyn for lokalisering av vindkraftanlegg på 2-5 turbiner. Aremark kommune må ta inn hensynssoner for regionalt verdifulle områder som fremkommer på fylkesplanens temakart.

3. Fylkesutvalget nedlegger innsigelse til utleiehytter i rent landbruks-, natur- og friluftsområde. Kommuneplanen må forhold seg til veilederen «Garden som ressurs».

Fylkesutvalgets behandling:

Representanten Simen Nord (H) fremmet følgende forslag:

Østfold fylkeskommune forutsetter at alle formalitetsfeil rettes. Innsigelsene gjøres om til faglige råd.

Representanten Håvard Jensen (FrP) fremmet følgende forslag:

Østfold fylkeskommune tar Aremark kommune sin høring av kommuneplanens arealdel til orientering og ønsker Aremark lykke til med det videre arbeidet.

Votering:

Håvard Jensens forslag fikk 1 stemme (FrP) og falt.

Simen Nord's forslag fikk 3 stemmer (H, FrP) og falt.

Innstillingen ble vedtatt med 8 stemmer (Ap, KrF, Sp, SV, V) mot 3 stemmer (H, FrP).

Fylkesutvalgets vedtak 06.06.2019:

1. Fylkesutvalget gir innsigelse til kommuneplanens arealdel i Aremark, begrunnet med at den ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven, manglende dokumentasjon av hensynet til nasjonale interesser langs Haldenvassdraget, mangelfull konsekvensutredning av enkeltområder, fraværende konsekvensutredning av planens samlede virkninger for miljø og samfunn, manglende Risiko- og sårbarhets-analyse, fraværende hensynssoner og ivaretagelse av regionale verdier. Innsigelsen får innvirkning på følgende tema i planforslaget:
 - a. lokalisering av spredt utbygging i 100 metersbeltet
 - b. bruk av byggesirkler i Fjella-området og i 100 metersbeltet, samt størrelser på fritidsboliger generelt
 - c. generell tillatelse til 2 båtplasser til alle boliger/spredt boliger og bryggeplass til alle fritidsboliger og spredte fritidsboliger i Haldenvassdraget og Stora Le.
 - d. planformål og bredder på byggegrenser langs Halden-vassdraget
 - e. Omfang av nye byggeområder for fritidsboliger, vesentlig utvidelse av byggeområder for fritidsboliger i Fjella-området (felt HN11 og HN12a) og i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag (HN5,9, 10, TN 6, 7, 8 samt SF og SU).
2. Manglende avklaring av regionale hensyn for lokalisering av vindkraftanlegg på 2-5 turbiner. Aremark kommune må ta inn hensynssoner for regionalt verdifulle områder som fremkommer på fylkesplanens temakart.

3. Fylkesutvalget nedlegger innsigelse til utleiehytter i rent landbruks-, natur- og friluftsområde. Kommuneplanen må forhold seg til veilederen «Garden som ressurs».

Fylkesordførers behandling

Ingen endring.

Sarpsborg, 16. mai 2019

Ole Haabeth
fylkesordfører

Fylkesrådmannens anbefaling

1. Fylkesutvalget gir innsigelse til kommuneplanens arealdel i Aremark, begrunnet med at den ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven, manglende dokumentasjon av hensynet til nasjonale interesser langs Haldenvassdraget, mangelfull konsekvensutredning av enkeltområder, fraværende konsekvensutredning av planens samlede virkninger for miljø og samfunn, manglende Risiko- og sårbarhets-analyse, fraværende hensynssoner og ivaretagelse av regionale verdier. Innsigelsen får innvirkning på følgende tema i planforslaget:
 - a. lokalisering av spredt utbygging i 100 metersbeltet
 - b. bruk av byggesirkler i Fjella-området og i 100 metersbeltet, samt størrelser på fritidsboliger generelt
 - c. generell tillatelse til 2 båtplasser til alle boliger/spredt boliger og bryggeplass til alle fritidsboliger og spredte fritidsboliger i Haldenvassdraget og Stora Le.
 - d. planformål og bredder på byggegrenser langs Halden-vassdraget
 - e. Omfang av nye byggeområder for fritidsboliger, vesentlig utvidelse av byggeområder for fritidsboliger i Fjella-området (felt HN11 og HN12a) og i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag (HN5,9, 10, TN 6, 7, 8 samt SF og SU).
2. Manglende avklaring av regionale hensyn for lokalisering av vindkraftanlegg på 2-5 turbiner. Aremark kommune må ta inn hensynssoner for regionalt verdifulle områder som fremkommer på fylkesplanens temakart.
3. Fylkesutvalget nedlegger innsigelse til utleiehytter i rent landbruks-, natur- og friluftsområde. Kommuneplanen må forhold seg til veilederen «Garden som ressurs».

Sarpsborg, 6. mai 2019

Anne Skau
fylkesrådmann

Elin Tangen Skeide
kst. fylkesdirektør

Bakgrunn for saken

Aremark kommune har i dag en kommuneplan som i stor grad tar hensyn til nasjonale og regionale interesse tilknyttet Haldenvassdraget, Stora Le og Fjella-området. Etter utarbeidelse av gjeldende kommuneplan har det vært innstramminger i plan- og bygningslovens bestemmelser om forvaltning av vassdragsnære områder, Haldenvassdraget er tatt inn som nasjonalt viktig kulturlandskap (KULA-område), fylkesplanen og regional vindkraftplan har kommet til med temakart over regionale verdier/hensyn.

Fylkesrådmannen mener endringene i kommuneplanen som nå foreslås, er svært uheldige for de nasjonale og regionale interessene. Helheten i planforslaget representerer ikke en forvaltning av vassdragsområdene eller Fjella-området som kan aksepteres. Planforslaget går for noen temaer så langt at fylkesrådmannen også er usikker på om planen tilsidesetter lovverket.

Planforslaget har mangler når det gjelder konsekvensutredningen. Det er ikke tatt inn hensynssoner for regionale verdier/hensyn, og konsekvensene for nasjonale og regionale hensyn er ikke tilstrekkelig vurdert for enkeltområdene. Det er heller ikke gjennomført en konsekvensutredning av de samlede virkningene for miljø og samfunn, slik Plan og bygningsloven krever. Planforslaget mangler også Risiko og sårbarhets-analyse (ROS).

Samlet sett bidrar dette til at det er vanskelig å gjøre detaljerte vurderinger. Når regionale og nasjonale hensyn ikke er synliggjort eller vurdert er fylkesrådmannen i tvil om de er tilstrekkelig hensyntatt. Planen vil ikke fungere som et godt demokratisk beslutningsgrunnlag. I den videre behandlingen av områder og tiltak ville det bety svært lav forutsigbarhet og merarbeid for alle parter. Fylkesrådmannen anbefaler derfor innsigelser, som skal bidra til at:

- materialet blir komplett og i tråd med hva loven krever
- de enkeltendringer som foreslås i planen blir tilstrekkelig *utredet* for nasjonale og regionale hensyn og verdier
- den samlede virkningen for miljø og samfunn blir *utredet*: Forholdet til nasjonale og regionale hensyn er viktig her.
- nasjonale og regionale hensyn blir *ivaretatt* på en tilfredsstillende måte

- kvalitetssikring av de juridiske bestemmelsene, og kommunens hjemmelsgrunnlag for enkelte av disse

Fylkesrådmannen har gått gjennom forslaget for å kunne gi kommunen så detaljerte tilbakemeldinger som mulig om hva utfordringene består i, hvor konfliktene ligger og hvilke hensyn som blir tilsidesatt.

Fakta og fylkesrådmannens vurdering

Bakgrunnsmateriale

På listen over overordnede føringer står Fylkesplanen for Østfold. Ut i fra tekst i planbeskrivelsen kan det virke som om det vises til planen fra 2009. Denne er revidert, med nytt vedtak 2018. Vi savner rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994) på listen.

Videre gir vi innspill om at Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging er erstattet med nye. Det gjelder statlig planretningslinjer for *bolig*-, areal- og transport og for klima, energi- og *klimatilpasning*. Disse gir ytterligere føringer for bolig og klimatilpasning til den kommunale planleggingen.

Hensynssoner

Det er lagt inn hensynssoner som sikrer drikkevann, sikrede friluftsområder, Bøensætre og vernede naturområder.

Fylkesrådmannen savner hensynssoner for ulike tema i henhold til temakartene i fylkesplanen, som viser de regionale interessene og verdiene. Vi viser også til Fjella-avgrensningen, som må få betydning for hvordan blant annet fritidsboliger håndteres i planforslaget, både når det gjelder bruk av byggesirkler, hyttestørrelser og utvidelse av hyttefelt. Fylkesrådmannen anbefaler innsigelse til dette forholdet. Det må tas inn hensynssoner som viser de regionale verdiene/interessene i samsvar med fylkesplanens temakart.

Temakartene må også ligge til grunn for klassifiseringen av vassdraget, blant annet for hvor det eventuelt skal tillates byggesirkler rundt fritidsboliger, samt hvor det tillates spredt utbygging. Fylkesrådmannen anbefaler at det nedlegges innsigelse til manglende ivaretagelse av regionale hensyn og manglende hensynssoner.

Klassifisering av vernet vassdrag

Haldenvassdraget inngår i Statlig verneplan for vassdrag. Nasjonale mål for forvaltningen av de vernede vassdragene er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene. Vernet har til hensikt å bevare et representativt utvalg av norsk vassdragsnatur for ettertiden.

Fylkeskommunen har ansvar for å gi opplysninger om verneverdier tilknyttet de vernede vassdragene, og å se til at kommunene følger opp disse retningslinjene.

Aremark kommune har foreslått en klassifisering av vassdraget i ulike klasser, med utgangspunkt i Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Fylkesrådmannen har vurdert klassifiseringen ut i fra veiledningen og kunnskapsgrunnlaget som ligger i temakartene i fylkesplanen.

Østfold fylkeskommune har, blant annet gjennom fylkesplanprosessen, gitt signaler om at vi kan være med å drøfte forholdet til byggeforbudet langs Aremarksjøen for området ved Fosby. Vi opplever at kommunen har gått vesentlig lengre, og nærmest unntar hele Aremarksjøen for 100 metersbeltet. Denne endringen i kommuneplanen er beskrevet ut ifra et ønske om utvikling. Intensjonen med vernet av vassdraget synes å ha hatt mindre innvirkning på planforslaget.

Kommunens begrunnelser for hvorfor de ulike klassifiseringene er benyttet følger ikke med ut på høring. Fylkesrådmannen stiller spørsmålstegn blant annet ved:

- klassifisering av de ulike delstrekningene
- bruk av byggegrense (savnes også i tegnforklaringen)
- bredden på forbudssoner og formålssoner
- byggegrenser mot mindre vann og elv/bekk

Slik klassifiseringen nå er utformet, åpner planen for byggetiltak i form av:

- turistanlegg
- fritidsboliger
- spredt boligbygging
- generell tillatelse til båtplasser tilknyttet alle boliger og spredt boliger med 2 båtplasser pr grunneiendom, fellesbrygger til fritidsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse (ikke KU vurdert som enkelttiltak)
- utvidelse av fritidsboliger til 110 m² i 100 meters beltet, og 150 m² mer enn 100 meter fra vassdraget. Dette er også foreslått for Stora Le (ikke KU vurderer som enkelttiltak).

Det er ikke gjennomført konsekvensutredning for *den samlede virkningen* av disse tiltakene. Se vurdering av de ulike tiltakene sortert under tema nedenunder.

Utgangspunktet er byggeforbud i 100 metersbeltet. I 100–metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Slik forslaget er utformet mener fylkesrådmannen planen er i strid med

PBL § 1.8, da det ikke er gjort konkrete vurderinger av disse hensynene. Vi peker særlig på at følgende forslag i planen er i strid med byggeforbudet, er ikke vurdert i forhold til regionale interesser og er ikke konsekvens vurdert:

- generell tillatelse til 2 båtplasser pr. bolig og spredt fritidsbolig (ikke KU-utredet)
- bruk av byggesirkler på eksisterende fritidsboliger. Dette tilsidesetter dagens kommuneplanbestemmelse som sier at vesentlig endring av bygninger er forbudt. Forslaget åpner for at alle fritidsboliger i 100 metersbeltet kan utvides til 110 m² BRA (dette er ikke KU-utredet)
- spredt bebyggelse i LNF-soner (bolig, fritidsbolig, næring) (ikke KU-utredet)
- hyttefelt (HN12a) med manglende vurdering av eksponering mot vernet vassdrag
- Endring i bestemmelser som åpner for at alle hytter mer enn 100 m fra vassdraget kan bli 150 m² BRA.

Fylkesrådmannen peker på manglende grunnlag for å kunne vurdere klassifiseringen av vassdraget, samt trolig for lav vektning av deler av vassdraget, og manglende vurderinger av de regionale interessene som fremkommer på fylkesplanens temakart.

Fylkesrådmann peker på at § 1-8 i PBL viderefører og innskjerper byggeforbudet i strandsonen og erstatter § 17–2 i PBL 1985 om forbud mot bygging og fradeling i 100–metersbeltet langs sjøen. Bestemmelsene er utvidet til også å omhandle vassdrag, hva gjelder første og femte ledd. For de vann og deler av vassdragene som ikke har byggegrensen på plankartet eller særskilte bestemmer, så gjelder 100 m grensen i PBL § 1.8.

Omforent klassifisering av vassdraget (mellom kommunen og statlige/regionale myndigheter) som tar inn hensynssoner for regionale interesser, må ligge til grunn for de byggetiltak som planforslaget åpner for. Disse må få faktisk betydning for forvaltningen av områdene og hva planen åpner for. Dette fordi klassifiseringen får vesentlig virkning for utstrekning av planformål, byggegrenser og bestemmelser som er knyttet til planforslaget.

Fjella-området

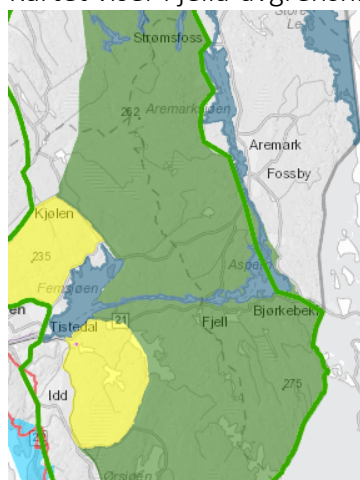
I gjeldende kommuneplan ligger fritidsboligene i Fjella-området i LNF-områder hvor kun mindre byggearbeider er tillatt. Det vil si at vesentlig endring av størrelse på hytter må vurderes gjennom dispensasjonsbehandling. Forholdet til ulike verdier og hensyn blir vurdert i hver enkelt sak, og kommunen kan stille krav om avbøtende tiltak.

Kommunen foreslår nå å legge inn byggesirkler rundt hver fritidsbolig, med bestemmelser om tillatt størrelse på 150 m². Fritidsboligene ligger spredt, men et hovedtrekk er felles, og det er at de med noen få unntak ligger helt ned til vannkanten ved et av Fjella-områdets mange vann. Det er ikke redegjort for de regionale verdiene i området. Virkningen for miljø og

samfunn er ikke konsekvensutredet, slik plan- og bygningsloven krever. Fylkesrådmannen mener denne endringen gradvis vil endre området vesentlig, og dermed er uakseptabel ut ifra regionale hensyn. En naturlig virkning av tilrettelegging for hytter på 150 m² er at det vil bidra til økte krav til komfort også på andre områder. Eksempelvis krav om bedre veier for å få inn materialer samt krav om varig biladkomst til hyttene, tilgang til strøm, vann mm. Noe som også vil bidra til en vesentlig endring av Østfolds relative villmark.

Fylkesrådmannen anbefaler at det nedlegges innsigelse til bruk av byggesirkler i Fjella-området med bestemmelser om tillatt størrelse på 150 m². Dette begrunnes med de regionale hensyn som skal ivaretas i dette området (vedlegg 1).

Kartet viser Fjella-avgrensningen (grønn linje) og regionale friluftsinnteresser (grønn flate).



Det legges inn to hyttefelt innenfor Fjella-avgrensningen, som er fortetting og utvidelse av eksisterende felt (HN11 og HN12 a). Det er stilt krav om reguleringsplan. Fylkesrådmannen mener konsekvensutredningen (KU) er mangelfull, og at det ikke er tilstrekkelig redegjort for regionale hensyn og mulig eksponering for vernet vassdrag.

Det fremkommer ikke at områdene ligger innenfor avgrensningen av Fjella (regional vindkraftplan), og at det er regionale friluftsinnteresser (temakart friluftsliv fylkesplan). Konsekvensutredningen viser kun til lokale turstier og at området primært er benyttet av hyttefolket. Det fremkommer ikke om felt HN12a er eksponert mot vernet vassdrag. Ved en eventuell regulering må dette tema få oppmerksomhet, og fritidsboliger må innpasses godt i terrenget og ikke unødig eksponeres mot vassdraget.

Fylkesrådmannen mener det er særlig negativt at det foreslås utbygging helt ned til Hølevannet (HN11), med byggegrense på 25 meter. En slik utbygging vil vesentlig endre landskapsbildet og tilgjengeligheten for allmennheten langs vannet. Fylkesrådmannen anbefaler innsigelse til HN11 slik det er foreslått. Fylkesrådmannen mener fortetting og en

forsiktig utvidelse av de to eksisterende fritidsboligområdene kan vurderes gjennom en regulering, men at utbyggingen ikke kan skje nærmere Holevannet enn dagens hyttefelt. Det legges også til grunn at planforslaget er mangelfullt utredet, og at hensynssoner ikke er på plass.

Fritidsboliger

Omfang

Planbeskrivelsen redegjør for at det i dag er 690 fritidsboliger og 80 ledige hyttetomter i tillegg til Årbuområdene. Kommunen foreslår ca. 1150 daa nye fritidsboligfelt:

- over 600 daa (HN11 og HN12a) ligger innenfor Fjella-avgrensningen
- litt under 600 daa er fordelt på Bjørkebekk, ved Stora Le og vest for Aremarksjøen.

Det er vanskelig å si noe konkret om hvor mange nye hytter dette innebærer. Størrelsen på hyttetomter varierer i eksisterende hyttefelt i Aremark fra 1-2 daa.

I tillegg til hytter i hyttefelt foreslår kommunen områder for spredt fritidsbebyggelse ved Aspern, Aremarksjøen og ved Store Le, og kombinerte soner for spredt fritids-, bolig- og næringsbebyggelse ved Bjørkebekk, i Østkroken og langs østsiden av Aremarksjøen mellom Fosby og Strømsfoss. For disse sonene er det ikke anslått antall nye fritidsboligenheter.

Konsekvensutredningen viser ulike grader av konflikter mot andre hensyn, men synes ikke i tilstrekkelig grad å ta opp i seg de allmenne hensyn knyttet til natur, landskap og rekreasjon. Fylkesrådmannen anbefaler innsigelse til omfang på nye fritidsboliger i forslag til plan. Dette begrunnes med stort omfang nye fritidsboligområder, som anses urealistisk i forhold til behovet i planperioden, kombinert med manglende hensyntagen til allmenne interesse og manglende utredning av samlet virkning. Dette er det redegjort for nedenunder.

I konsekvensutredningen er folkehelse brukt som argument for etablering av fritidsboliger. Fylkesrådmannen spiller inn at fritidsboliger er goder ikke alle har anledning til å skaffe seg, og at de mer «gratis» og allment tilgjengelige rekreasjonsmulighetene som ligger i Østfolds relative villmarksområder, blir skadelidende av så omfattende utbyggingsplaner. Rekreasjonsmuligheter og opplevelsen av stille områder og et relativt intakt naturlandskap blir redusert.

Fritidsboliger i 100 metersbeltet

Det er foreslått nye utbyggingsområder, og fylkesrådmannen anbefaler prinsipiell innsigelse til utbygging i 100 metersbeltet både i felt og spredt:

Feltkode	Navn	Størrelse	Merknad
HN4	Bjørkebekk	42 daa	Lagt inn byggegrense mot Aspern (+/- 100 meter)

HN5	Torskastet	206 daa	I og bakenfor 100 m beltet langs Stora Le Anbefalt innsigelse til områdene i 100 m beltet.
HN9	Tolsby	64 daa	I 100 meters beltet til Gubberødtjern. Felles plankrav m TN6-8. Anbefalt innsigelse.
TN6, 7 og 8	Utvidelse hyttefelt	141 daa	Fritids- og turistformål (camping). Felles plankrav m HN9. TN7 og del av TN6 er dyrket mark. TN6 i 100 meters beltet til Tolsbytjern. Anbefalt innsigelse.
TN1	Kalveneset	32 daa	Bobilcamp/hytter/brygge. Plankrav. Savner beskrivelse av forholdet til regionale hensyn og vernet vassdrag. Ligger i søndre del av Aremarksjøen, som er mest påvirket av utbygging. Avskjerming mot vassdraget må tas inn som føring for reguleringen. Bør vurdere allmenn tilgjengelig brygge.
HN10	Hjerpeneset	57 daa + 65 videreført fra gjeldende plan	I 100 m beltet til Store Le og Litjern Anbefaler innsigelse.
SF og SU	Spredtsoner Aspern, Aremarksjøen, Lintjern og Tolsbytjern	Ikke angitt	Det anbefales innsigelse til de deler av SF- og SU-soner som er lokalisert i 100 m beltet langs vann og vassdrag.

Stora Le er på svensk side klassifisert som riksinteresse for naturvern og friluftsliv. Forslag til utvikling er ikke vurdert i forhold til dette. Fylkesrådmannen mener konsekvensutredningen er mangelfull og at verdiene i området ikke kommer frem. At utbygging i 100 metersbeltet betegnes med «ingen store konsekvenser» for rekreasjon, friluftsliv og grønnstruktur, og at riksinteresse på svensk side ikke er nevnt, peker vi på som feil.

Størrelser på hytter

I gjeldende kommuneplan er vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse ikke tillatt i 100 metersbeltet.

Nå foreslås hyttene i tidligere LNF-områder og i 100 metersbeltet lagt inn med byggesirkler, med bestemmelser som sier at:

- hytter i 100 meters beltet kan utvides til 110 m²
- hytter mer enn 100 meter fra vannet kan utvides til 150 m²

Foreslått endring er ikke konsekvensutredet slik loven krever.

Vi viser til kommuneplanprosess for Rømskog kommune, og vårt innspill om å legge regional kystsoneplan retningsgivende for hyttestørrelser (henholdsvis 80 og 90 m²). For Aremark kommune kommer i tillegg at store deler av hytteområdene ligger i tilknytning til vernet vassdrag, hvor hensynet til verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø skal sikres, samt sterkere regionale interesser i deler av kommunen. Slik fylkesrådmann leser planforslaget så er det ikke i tråd med regionale anbefalinger, og gjenspeiler ikke rikspolitiske retningslinjer for vernet vassdrag sin intensjon om å klassifisere vassdragsområdene med utgangspunktet i hvilke verdier som er der, og som utviklingen av blant annet fritidsboliger må innrette seg etter.

Fylkesrådmannen anbefaler innsigelse til størrelser på fritidsboliger, at det ikke er gjort vurderinger i forhold til regionale interesser, og at klassifisering av vassdraget ikke synes å sikre intensjonen med den rikspolitiske retningslinjen.

Utleiehytter

Planforslaget åpner for etablering av utleiehytter som del av rent LNF-formål.

Fylkesrådmannen mener det ikke er anledning etter PBL å åpne for slik utvikling i rene LNF-områder. Slik fylkesrådmannen forstår veilederen, «Garden som ressurs», regnes kun utleie deler av året av husvær, som ellers er nødvendig for landbruket (bygg for seterdrift og skogsdrift), som del av LNF-formålet. Det nedlegges derfor innsigelse til denne bestemmelsen.

Forslag om kolonihage med utleiehytter på Fladlandsteigen er foreslått lagt inn med fritids- og turistformål. Anlegget er foreslått i et område hvor det ikke er store regionale hensyn.

Brygger

Planforslaget åpner for generell tillatelse til 2 båtplasser pr bolig i byggeområder og i områder for spredte boliger, samt enkeltbrygger (eller fellesanlegg) for fritidsbebyggelse og spredte fritidsboliger. Fylkesrådmannen mener dette er i strid med PBL § 1-8, og er usikker på om kommunen har anledning til å innføre slike generelle bestemmelser. Virkningen av forslaget er ikke utredet, og ikke vurdert i forhold til regionale hensyn eller de hensyn Rikspolitiske retningslinjer for vernet vassdrag skal ivareta. Fylkesrådmannen anbefaler innsigelse til dette forslaget. Fylkesrådmannen mener det bør diskuteres hvor det kan settes av arealer til brygger, at disse må vurderes opp mot ulike hensyn, og at arealene må fremkomme på plankartet med eget formål. Søknad om brygger utenom avsatte arealer må håndteres som dispensasjonssaker.

Arealregnskap

I planbeskrivelsen står det at Halden har en arealpott på 4 km² til 2050, og at det ikke er gitt noen egen arealpott for Aremark. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at denne potten gjelder for Halden og Aremark, slik det fremkommer i fylkesplanens retningslinje pkt 1.6.2. Planforslaget foreslår 44 daa nye utbyggingsområder, som tar av arealpotten. Andelen tatt av totalpotten er marginal, og fylkesrådmannen har ikke innvendinger mot dette ut i fra et langsiktig arealforbruksperspektiv.

Bolig

Ut i fra kommunens beskrivelse dekker planforslaget mer enn det som er boligbehovet i planperioden, på 50 enheter. Det er reserver i Fosby og det legges til rette for en spredt boligbygging uten rammer for antall nye enheter. Fylkesrådmannen har forståelse for at kommunen har behov for en langsiktig boligplanlegging for å trekke til seg nye innbyggere. Samtidig har kommunen et uttrykt ønske om å styrke Fosby som sentrum. I planbeskrivelsen redegjøres det for at BN1 skal være øko-landsby. Dette er imidlertid ikke tatt inn i den juridiske delen av planen, som åpner for tradisjonelt boligfelt. Østfold fylkeskommune hadde innsigelse til felt BN1 ved høring av sentrumsplanen. Dette var begrunnet med manglende behov, og at arealer nærmere sentrum burde realiseres først. Det er ikke beskrevet hvor stor andel av nye boliger som kan dekkes innenfor eksisterende arealer i planen for Fosby, og om det nå har oppstått et behov for flere arealer. Fylkesrådmannen mener i utgangspunktet at behovet burde vært dokumentert bedre. Vi ber derfor kommunen vurdere om felt BN1 kan avventes til revidering av sentrumsplanen. Da kan behov for boliger i området ses i sammenheng. Felt BN1 ligger helt inn mot dyrket mark, og i området hvor det går lysløype i dag. Dette betyr at det bør tas inn føringer som sikrer buffer mot dyrket mark for å minimere konflikter, ivaretagelse av lysløype, sikring av turstier og snarveier.

Spredt utbygging

Planen har ulike spredtsoner for bolig, fritid eller kombinasjonen bolig/fritid/næring. Soner hvor det åpnes for spredt utbygging er endret, og kommunen beskriver at de er redusert og tilpasset ny sentrumsavgrensing. Fylkesrådmannen forstår det slik at sonene er flyttet slik at de nå ligger tilknyttet fylkesvegene og omkranser bla Fosby. Fylkesplanen har ingen retningslinje som begrenser omfanget av spredt boligbygging i Aremark, men PBL krever at omfang og lokalisering skal være avklart i kommuneplanen. Fylkesrådmannen ber kommunen vurdere om vedtaket er gyldig dersom kommunen vedtar en plan uten begrensning i omfang i planperioden.

Spredtsoner i 100 metersbeltet langs Haldenvassdraget må tas ut av hensyn langs vernet vassdrag og manglende hensynssoner må legges inn. Enkeltsoner i de deler av vassdraget som er mest preget av utbygging i dag kan drøftes. Sonene må drøftes ut i fra den omforente klassifiseringen av vassdraget og forholdet til regionale hensyn.

Det foreslåtte boligfeltet Kalvehagen (BN3) ligger utenfor langsiktig grense, utenfor fylkesplanens senterstruktur, og regnes som del av spredt utbygging. Her må det settes av med grønn buffer mot Lilledalstjernet

Leke- og uteoppholdsarealer

Det er positivt at det er utformet rekkefølgekrav som sikrer at leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt før kommunen gir brukstillatelse. Vi ber om at det tas inn i kvalitetskravene at arealer brattere enn 1:3, smalere enn 10 meter, arealer satt av til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, ikke skal regnes med.

Næringsområder

Det er lagt inn utvidelse av Sommerfeltet. Det er ikke utformet bestemmelser for området. Fylkesrådmannen mener dette bør på plass for å si noe om funksjonene i området som gir forutsigbarhet til neste plannivå. Vi antar at det her vil være snakk om lett industri, håndverksbedrifter lager og liknende, som er næringer som ikke naturlig hører hjemme i sentrum av Fosby. Rene kontorbedrifter og handel bør beholdes Fosby.

I kommuneplanens samfunnsdel beskriver Aremark kommune at det skal «legges til rette for at fagmiljøer i både offentlige og private virksomheter kan samarbeide. Kommunen vil derfor søke å samlokalisere funksjoner som kan ha nytte av hverandre. Samlokalisering av ulike funksjoner kan bidra til mer samarbeid, felles idéer og ambisjoner og mer liv i sentrum.» Derfor er det viktig at funksjoner som passer innenfor sentrumet legges nettopp der. Fylkesrådmannen stiller spørsmål til om plangrepet som nå foreslås, med store soner for spredt næringsutvikling, bygger opp under dette.

Masseuttak

Feltkode	Navn	Størrelse	Merknad
R14	Mokallåsen	28 daa	Utvidelse av eksisterende. Plankrav. Mangler vurdering i fht vernet vassdrag. Avgrensningen må avpasses i fht fjernvirkning og hensyn til vernet vassdrag.
NR3	Strømsbekken	15 daa	Utvidelse av reguleringsplan for Strømsmosen for vurdering av mudring og opprensning av bekk. Må vurderes i fht biologisk mangfold og ev behov for fangdam før vassdraget.
NR2	Moene massetak	44 da	Konflikt med foreslått spredtsoner SB 4a, b og c er ikke nevnt i KU. Avgrensning av området må avklares ut i fra hensyn til støypåvirkning av eksisterende bebyggelse.

Skytebane og idrettsanlegg

Planforslaget foreslår alternativ plassering av skytebanen ved Kvisler grunnet klager på støy. I konsekvensutredningen heter det at det ikke er utredet godt nok om foreslått ny lokalisering medfører noen særlig forbedring. Videre fremkommer at dersom ny lokalisering blir endelig etter offentlig ettersyn, så skal reguleringsplanen for Kvisler fjernes fra listen over planer som skal gjelde. Fylkesrådmannen understreker at Østfold fylkeskommune med det materialet som er sendt på høring, ikke kan ta stilling til ny foreslått løsning. Støy er et vesentlig tema, og som minimum må det ligge noen støyberegninger til grunn for valg av nytt område. Vi peker foreløpig på mulig konflikt med regionale natur- og rekreasjonsverdier i områdene rundt Brattås-reservatet i Halden og Vestfjella-reservatet i Halden/Aremark.

Bilcross-stadion

Det legges inn mulig utvidelse av Brekka bilcross-stadion. Det er stilt krav til regulering av utvidelsen gjennom planbestemmelsene. Konsekvensutredningen beskriver at det allerede i dag er store utfordringer med støy, og at dette ikke vil bli bedre med en utvidelse. Fylkesrådmannen mener reguleringsplanen bør omfatte eksisterende anlegg, slik at avbøtende tiltak kan utredes og sikres gjennom en plan. Planen bør også angi trenings-/stevnetider over døgnet og uken. Vi spiller inn at det er uheldig at foreslått parkeringsplass er på andre siden av fylkesveien, og ber kommunen lytte til SVV sitt råd om trafiksikkerhet.

Vindkraft

Planen åpner for småskala vindkraft med enkeltturbiner (som faller inn under landbruksbegrepet) i LNF-a områder, samt innenfor reguleringsplaner for nye boligfelt eller ny næringsbebyggelse. Anlegg med 2-5 turbiner kan bare etableres i LNF-a-områder, med minimum 3 km avstand til nærmeste regulerte bolig-/fritidsboligbebyggelse. Det er krav om regulering for etablering av mer enn 1 turbin innenfor det som må regnes som ett planområde. Fylkesrådmannen mener en slik åpen bestemmelse, uten avsatte soner på kartet, er for generell. Det er ikke mulig, slik planen nå foreligger, å ta stilling til om dette kommer i konflikt med regionale og nasjonale hensyn. Forbud mot anleggene på 2-5 turbiner er avgrenset mot hensynssoner på kommuneplankartet. Men kommuneplanen har ikke lagt inn hensynssoner der det, i henhold til fylkesplanen, er regionale interesser. Dette er ikke forutsigbart og kan ikke aksepteres.

Husbåt

Det er tatt inn en bestemmelse som sier at det er tillatt med husbåt i Halden-vassdraget innenfor Aremark kommunes grenser. Fylkesrådmannen mener selve *ferdselen* med husbåt eller småbåt ikke styres av kommuneplanen, og at det først og fremst er oppankring som

styres av PBL. Fylkesrådmannen er av den oppfatning at foreslått bestemmelse ikke gir tillatelse til langvarig oppankring av husbåt i vassdraget.

Kulturminner og kulturmiljø

Arkeologi

I vår uttalelse datert 11.03.2014 tilrådte vi at alle automatisk fredete kulturminner skulle vises med rune-R på plankartet. Dette er ikke fulgt opp. Vi oppfordrer igjen til at automatisk fredete kulturminner markeres i kartet, for å unngå misforståelser og for å redusere faren for at noen ødelegges i vanvare.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner er ivaretatt i forslaget til planbestemmelser, §2.10.1. Imidlertid viser vi til vårt brev datert 20.11.2013 (sendt til alle kommuner i Østfold), som beskriver rutiner for oversendelse av dispensasjonssaker til Østfold fylkeskommune. Som det går fram av brevet er det også tilfeller hvor mindre tiltak skal oversendes oss for uttalelse, for eksempel dersom det er kort avstand til et tidligere registrert automatisk fredet kulturminne. Det er en fordel om disse rutinene innarbeides i bestemmelsene/retningslinjene.

Nyere tids kulturminner

Generelt er det på kommuneplankartet vist til hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570), men ikke hensynssone for bevaring av landskap (H550).

Vi ber kommunen om å bruke rapporten for Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold (KULA) som grunnlag for å legge hensynssone bevaring landskap (H550) på kommuneplankartet for Haldenvassdraget. Videre ber vi kommunen om å bruke temakartene i Fylkesplanen for Østfold for kulturlandskap og for kulturmiljøer, til å legge inn alle bevaringsområdene på kommuneplankartet, og vise disse som hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570) og landskap (H550). Fylkesrådmann anbefaler innsigelse til manglende hensynssoner for kulturmiljø- og kulturlandskap.

Husmannsplassen på Bøensætre er et kulturmiljø som består av en rekke bygninger, og skal derfor vises i kartet både som hensynssone bevaring kulturmiljø (H570), og kulturlandskap (H550). Disse sonene har litt ulik avgrensing.

Alle hensynssonene bør oppføres i nummerert rekkefølge under bestemmelsene i kommuneplanens arealdel (H570_ og H550_) og få tilhørende retningslinjer.

Under bestemmelser til arealdelen har vi følgende merknad til bestemmelse § 2.10.1 om kulturminner og regulering hvor tiltakshaver/forslagsstiller skal ta kontakt med kulturminnemyndighetene i forkant av reguleringsarbeid. Dette skal gjelde for tema automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.

Bruk av regionalt planmøte

I planbeskrivelsen står det at arbeidsutkast til kommuneplan er drøftet i regionalt planmøte, og at aktuelle tilbakemeldinger er lagt til grunn. Fylkesrådmannen kjenner ikke igjen denne beskrivelsen. Østfold fylkeskommune har, ved telefonhenvendelse, oppfordret kommunen flere ganger til å legge frem planforslaget for regionalt planmøte, men dette har vært avslått.

Kommuneplanprosessen i grensekommunene har dels vært sammenfallende, og planstrategi og samfunnsplan har vært drøftet i møtet. Kommuneplanens arealdel for Aremark har ikke vært tatt opp som eget tema i regionalt planmøte. I mars 2016 var arealdel for Rømskog meldt opp som tema, og det ble gitt noen signaler også til Aremark i det møtet (01.03.2016) ut i fra de prinsipielle diskusjonene som var i møtet. Det ble da bl.a. gitt innspill om.

- behov for 100 m belte rundt Aspern
- byggeforbud etter PBL § 1.8, og de særlige hensyn som må tas i 100 m beltet langs vassdrag
- utfordringer ved bruk av byggesirkler, og svakhet ved at det ikke er lagt konkrete vurderinger om ivaretagelse av landskap-, rekreasjon- og naturinteresser til grunn.
- utfordringer med unntak for plankrav for inntil 3 boliger

Slik fylkesrådmannen leser planforslaget så er ikke disse innspillene lagt til grunn for planforslaget.

Fylkesrådmannen spiller inn at det mangler ROS-analyse, og viser til krav om dette i PBL generelle utredningskrav i § 4-3. Vi mener dette må på plass før kommunen kan sluttbehandle planen.

Fra: nils.sandtorp@gmail.com[nils.sandtorp@gmail.com]
Sendt: 16.05.2019 19:51:47
Til: post@aremark.kommune.no[post@aremark.kommune.no]
Tittel: Høringsuttalelse til kommuneplanens Arealdel

Hei,

Her kommer en høringsuttalelse til konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel. Det gjelder innspill nr. 5 Fange Fjelltak, gnr. 7 bnr. 4, som vi er grunneier av.

Vil bemerke at det finnes en ferdig reguleringsplan for området. Den har vært på høring 2 ganger, uten en eneste innsigelse i fra naboer.

Vi mener også at det står flere direkte feil i konsekvensutredningen som er gjort av kommunen.

- **Under punktet Vann og Vassdrag:**

image.png



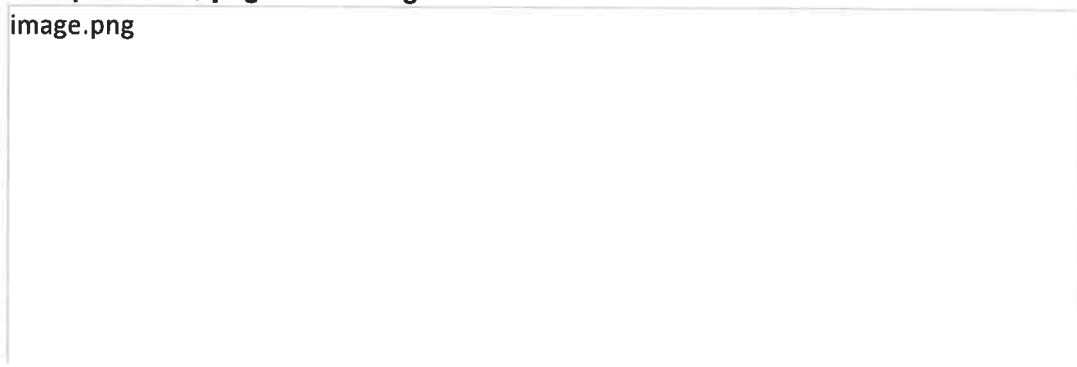
- Kommunen skriver at det ligger i sonen for vernet vassdrag. Kjenner ikke til at det er en sone som går 150 m inn fra vassdragskanten og at alt innenfor der er vernet. Kjenner til 100 m sonen, men det kan ikke være slik at det som grenser til 100 m sonen også er vernet.


Det blir ikke synlige hull i landskapsbilde, for uten de som er i fly eller befinner seg i skogen. I reguleringsplanen er det laget simuleringer og fjelltaket blir liggende bak en fjelltopp i forhold til de som ferdes på vassdraget.

Det beskrives et grå-hvitt støvlag som skal bli synlig fra vassdraget. Det er overhode ikke tilfelle. I reguleringsbestemmelsene står det klart at vi ikke kan knuse mellom 15 mai og 15 august. Forstår at det kan bli noe støv om vi hadde knust mye på sommeren, men det er ikke aktuelt. Vi har allerede knust 7500m³ med pukk der til eget bruk og det spredde seg ikke noe støvlag av den grunn.

- **Under punktet støy og forurensning**

image.png





Det henvises til to boliger som skal ligge 150 m mot vest. I luftlinje er det 200 m. Det er heller ingen boliger, men kun hytter og de ligger bak fjelltoppen som vi ikke skal røre.

Det nevnes også andre boliger og fangekasa misjonssenter. Viser her også til reguleringsbestemmelsene som er laget for fjelltaket. Det skal ikke knuses på sommeren, på helligdager, kvelder osv..

Viser også til skriv som er sendt inn tidligere fra eieren av 7/10 (Rud), , hvor de ikke har noe i mot fjelltaket, med de hensyn som er gjort i reguleringsbestemmelsene.

- **Under punktet Landbruk**

Det er stilles spørsmål om rehabilitering av området etter end uttak. Det er noe som den utarbeidede reguleringsplanen, gir klare føringer for.

I tillegg til det vi mener er direkte feil i konsekvensutredningen som kommunen har gjort, vil vi be om at administrasjonen også tar med i betraktningen hvor dette fjelltaket befinner seg. Markedet i Aremark og avstander til andre byer osv. tilsier at det ikke kan bli et fjelltak med stor drift. Det vil mest sannsynlig gå flere år mellom hver gang man f. eksempel knuser 5-10000 m³ og det er noe som en entreprenør gjør i løpet av noen få uker. Det er viktig å ta med seg i betraktningen, når man beskriver støv og støy problematikken. Håper at man også ser på det underlaget som finnes i den planen som er gjort med visualisering, bestemmelser, ROS analyse osv.

Legger på nytt ved den reguleringsbestemmelsene som er utarbeidet.

Mvh
Nils Håkon Sandtorp

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FANGE FJELLTAK I AREMARK

23.08.2011. Sist revidert: 30.10.2012

GENERELT

Avgrensning av planområdet er vist på plankartet med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål, j.fr. plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 1, 2, 3 og 5, samt § 12-6:

- § 12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:
 - Område for råstoffutvinning (M1)
 - Område for deponi/lager (D1)
 - Særskilte områder for fangdammer (FD1 og FD2)
- § 12-5, nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Veg (offentlig Rv. 21, VEG1)
 - Annen veggrunn
 - Veg (privat, VEG2)
- § 12-5, nr. 3 Grøntstruktur:
 - Turdrag
 - Vegetasjonsskjerm (VS1, VS2 og VS3)
- § 12-5, nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift:
 - Område for jord og skogbruk
- § 12-6 Hensynssoner
 - Sikringssone frisikt

1 a) Råstoffutvinning og deponi M1 og D1

1. Områdene skal benyttes til råstoffutvinning/fjelltak/massetak, knusing og massedeponi for lagring og tilvirkning av produkter med grunnlag i forekomsten. Når den regulerte virksomheten i området er avsluttet, skal området gå over til landbruksområde.
2. I området for fjelltak/massetak skal inngrepene ligge innenfor grensen mot urørt område/vegetasjonsskjerm. For område skal uttaksdybde ikke skje under kote 126,5 m.o.h., hvor referansehøyden er hentet fra digitalt kartverk. Fjelltaket skal drives med terrengtilpasset avslutning mot vegetasjonsbeltet med en skråningsfall på 10:1 og i palletrinn på 13-15 meter.
3. Skrot og avdekkingsmasse skal tas vare på og plasseres innenfor det regulerte området avsatt til deponi og råstoffutvinning. Knusingen tillates kun inne på området. Ved knusing skal knuseren plasseres slik at aktiviteten gir minst mulig støy- og støvplager for omgivelsene. Lokalisering av området for knusing skal fremgå av driftskonsesjonen/driftsplanen.
4. Fjelltaket skal sikres mht. nødvendige avbøtende tiltak i uttaksområdet for å unngå forurensning og miljøulempere.
5. Støv og støy fra fjelltaket og produksjonsanlegg må til en hver tid holdes innenfor grenser fastsatt av vedkommende myndighet. Støybelastningen i området utenfor fjelltaket skal ikke overstige grenser fastsatt av

Reguleringsplan for Fange fjelltak i Aremark kommune

forurensningsmyndigheten, og ligge under 50 dBA (Lden) ekvivalent støynivå målt utendørs.

6. Arbeidstida i området skal tilpasses regler fra SFT. Drift i fjelltaket, herunder knusing av masser, skal skje på virkedager mellom kl. 07:00 og 19:00. På lørdager skal drift ikke skje etter kl 16:00. Støyskapende virksomhet, som knusing, skal ikke skje på lørdager og ikke i perioden 15. mai – 15. august. På søn- og helligdager tillates ingen form for virksomhet.
7. Når driften av fjelltaket opphører, skal det tilbakeføres tilstrekkelig masser i uttaket for å legge til rette for vegetasjonsetablering. Ved avslutning av delområder skal disse tilplantes. Skråningene mot bruddets permanente yttergrense mot vegetasjonsbeltet behandles fortløpende.
8. Driften skal følge en etappeinndelt driftsplan som skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning i samråd med kommunen. Planen skal vise uttaket i de forskjellige driftsfaser, og hvordan det tenkes avsluttet med revegetering og sikring. Etappene istandsettes fortløpende og så snart som praktisk mulig. Istandsetting og revegetering skal skje i tråd med driftsplanen. Driftsplanen skal til en hver tid være godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning og skal vanligvis ajourføres hvert 5. år, eller etter nærmere avtale med Direktoratet.

1 b) Særskilt område for fangdammer

Områdene FD1 og FD2 skal benyttes til å fange opp slam i vann som måtte renne gjennom og ut av steinbruddet/fjelltaket og deponiet. Fangdammene og fordryningsmagasinene skal dimensjoneres og utformes slik at vannets hastighet reduseres for at slammet skal kunne sedimenteres. Fangdammene skal tømmes regelmessig i samsvar med driftsplan.

2 a) Veg: Offentlig kjøreveg (Rv. 21, VEG 1)

Eksisterende riksveg Rv. 21, skal benyttes som kjøreveg.

2 b) Annen veggrunn

Sideareal til Rv. 21, grøft, fylling/skjæring, skal benyttes til annen veggrunn til offentlig kjøreveg Rv. 21.

2 c) Veg: Privat kjøreveg (VEG 2)

Privat adkomst til fjelltaket. Regulert bredde er 8 meter, inkl. kjørebane og skulder/grøft/skjæring/fylling på hver side. Adkomstvegen v/ vendehammeren inn til fjelltaket skal stenges med låsbar bom når driften ikke er i gang Veg 2 skal være åpen og gi forbindelse til turdraget i øst.

3a) Turdrag

Området skal benyttes til turveg/turdrag.

3 b) Vegetasjonsskjerm – Restriksjonsområde for skjermingstiltak

Området har som formål å danne en skjerm rundt tiltaket. Videre skal vegetasjonsskjermen fungere som buffersone mot støv og støy. Området er regulert slik at hogst i skjermingsområdet ikke er tillatt. Tiltaket er ansvarlig for eventuelt pleie av vegetasjonen. Skjermingstiltak skal evt. anlegges som stein-, grus- og jordvoll og beplantes med skog.

I søndre del er det tillatt å etablere en jordvoll/støyskjerm mot Rud og hyttefelt v/ Rud.

4) Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift:

Området i frisiktsonen skal benyttes til naturformål. Jord- og skogbruksloven skal fortsatt gjelde.

5) Hensynssoner:

Området skal benyttes til sikringssone frisiktzone på 6x 120 meter langs Rv. 21.

6) Rekkefølgebestemmelser:

1. Driftskonsesjon og driftsplanen skal gi rekkefølgekrav til fjelltakets etapper.
2. Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplanen skal bekken gjennom området sikres med åpent løp i fjelltaket, med terskler og fangdammer. Drenering under adkomstveien og i deponiet med rør. For forhold vedrørende eventuell påvirkning på vassdraget vises det til vernebestemmelsene til Haldenvassdraget.
3. Det er krav om utbyggingsavtale for tiltaket, hvor det skal avsettes midler til istandsetting etter endt uttak og tilbakeføring til skogbruk.

Retningslinjer

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndigheten i Østfold fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Det presiseres at driver av fjelltaket er ansvarlig for eventuell forurensning av naturmiljø eller vassdrag / bekken i området som følge av drift av fjelltaket, j.fr. forurensningsloven og drikkevannsforskriften.

PML, p.2312, 25.08.2011, rev. 30.10.2012.

Høringsuttalelse til

kommuneplanens arealdel 2018-2030

Aremark Venstre, mai 2019



INNLEDNING

Våre kommentarer refererer til følgende dokumenter med tilhørende plankart:

1. Konsekvensutredning av enkeltområder - kommuneplanens arealdel - rev10
2. Kommuneplanutvalgets behandling 8. februar 2018 (s. 60 – 64 i konsekvensutredningen)
3. Planbeskrivelse - kommuneplanens arealdel - høringsutkast 8.mars 2019

Vi har synspunkter til følgende temaer:

1. Hyttefelt ved Stora Le HN13, HN9, HN10, HN 5, Torskastet
2. Hyttefelt Aarbu ved Holvannet, HN 11
3. Nytt hyttefelt Bjørkebekk, HN4
4. Hyttefelt i Vestfjella (HN14)
5. Skytebanen
6. Vannscootere i Aremarksjøen

STORA LEE OG HYTTEFELT RUNDT: HN13, HN9, HN10, HN 5, TORSKASTET.

I *konsekvensutredningen* får områdene en felles vurdering: «Det bør utarbeides en samlet områdereguleringsplan for hele området ved Store Le» s. 13-14, s. 23, s. 32. I *kommuneplanutvalgets møte 08.02.2018* følges vurderingene opp i en felles uttalelse: «Konsekvensutredes og legges ut på høring, under forutsetning av at det utarbeides felles reguleringsplan (plankrav).» s. 60, s. 61, s.62. I *Planbeskrivelsen* konkluderes det med at områdene er lagt inn som langsiktig utbyggingsmønster (s. 31 og 43).

Aremark Venstre mener:

Vi er imot videreutbygging av området rundt Stora Lee.

Aremark kommune har anslagsvis en strandlinje mot Stora Lee på over 30 km (Planbeskrivelsen, s. 23). Sverige forvalter 93 % av de sjønære arealene rundt Stora Lee. Årjängs kommun, som grenser til Aremark kommune, har innført 200m strandskydd = byggeforbudsone langs sjøen, noen steder 300m (sårbare områder). Sjøen og strandnære arealer er *Riksobjekt* mht. natur- og friluftsverdier. Man har vært svært forsiktig med etablering av tekniske anlegg nær sjøen. Presset på sjø- og strandarealer har økt siden utbygginga av hytter- og campinganlegg ble satt i gang på de norske strandarealene. Ferdsl på sjøen og i strandarealene har til stor del utgangspunkt i fritidsanlegg på norsk side. Den økte ferdselen har ført til økt støy, forøpling og forstyrrelser i sjø- og strandarealene. Dette har medført en drastisk tilbakegang for en rekke arter knytta til disse arealene, arter har tom. forsvunnet.

I Aremark er det ønske og behov for utvikling av næring og turisme. Men det finnes ingen reell etterspørsel etter den mengden av hytter som det samlet legges til rette for i arealplanen. Vi må derfor prioritere, og Stora Lee er et sårbart område som bør skjermes for hyttefelt og brygger. Det ville vært rimelig at norske kommuner som grenser til sjøen legger seg på samme standard som i Sverige.

Vi minner samtidig om at FNs nye rapport over tap av naturmangfold tilsier at menneskers inngripen i landskapet må reduseres. Dette gjelder også Aremark. <https://www.wwf.no/nyheter/ny-rapport->

HYTTEFELT AARBU VED HOLVANNET, HN 11

I *konsekvensutredningen* forutsettes det at området skal reguleres i en samordnet reguleringsplan med det eksisterende hyttefeltet (s. 19). Det er lagt inn 25 meter byggegrense rundt Holvevannet. I *kommuneplanutvalgets møte 08.02.2018* følges vurderingen opp i følgende uttalelse: «Konsekvensutredes og legges ut på høring, under forutsetning av at det utarbeides felles reguleringsplan (plankrav).» Området er lagt inn i oversikten over nye områder som legges inn i *Planbeskrivelsen* (s. 31).

Aremark Venstre mener:

Vi ber om at når det reguleres tas spesielt hensyn til små og store tjern, som f.eks. Nordre Dyvel og Mellomdyvel, og at det ikke får bygges nær disse. Vann og småtjern er betydningsfulle for liv, insekter, småkryp og biologisk mangfold.

NYTT HYTTEFELT BJØRKEBEKK, HN4

I *konsekvensutredningen* fremkommer det at i forhold til opprinnelig innspill er området redusert når det gjelder dyrkbar mark, registrerte fornminner og eksponering mot vassdrag. Området vurderes slik: «Grunnleggende sett mener Aremark kommune det er hensiktsmessig å være liberal på utbygging i de områdene som allerede er «tatt hull på», og være mer restriktiv i områder som er mindre berørt.» (s. 27) I *kommuneplanutvalgets møte 08.02.2018* fremkommer det at området er lagt inn, skal konsekvensutredes og legges ut på høring (s. 61). I *Planbeskrivelsen* er området også avsatt til nye/ fremtidige utbyggingsformål, og det skal utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje (s. 30, 31 og 38).

Aremark Venstre mener:

Vi ønsker ikke nye hyttebygg ved Aspern.

Hyttebygging her kan føre til «nye hull» og på sikt mer utbygging, og slik kan det få uønskede konsekvenser i forhold til natur og miljø. Forut for høringsutkastet til arealplanen har det vært lange prosesser og drøftinger. I prosessen har det vært en overenskomst om at siden Aremarksjøen er et populært område med boliger og hyttefelt, skal man kunne være relativt liberal i forhold til utvikling som f.eks. utviding av eksisterende bebyggelse, og slik utvikle bygdas liv og næringsliv. Aremarksjøen er ett av områdene som «er tatt hull på». Men samtidig har det ligget til grunn at man derfor skal være forsiktig med utbygging ved andre vassdrag som Aspern og Stora Le.

HYTTEFELT I VESTFJELLA HN14

Vi viser til omtalen i *konsekvensutredningen* s. 44: «Feltet er ikke i tråd med føringene i samfunnsdelen, og prioriteres ikke som nytt hytteområde i arealdelen. Ligger ikke i et område som er prioritert i utbyggingsammenheng». I *kommuneplanutvalgets behandling 8. februar 2018* s. 63, står

det om feltet: «konsekvensutredes og legges ut på høring». I *Planbeskrivelsen - Kommuneplanens arealdel for Aremark kommune, Høringsutkast 08.03.2019*, er området tatt ut.

Aremark Venstre mener:

Vi støtter at området ikke skal bygges ut. Det ligger i «den grønne akse» som er et stort sammenhengende område uten tekniske inngrep: Trømborgfjella, Vestfjella og Ankerfjella. Slike områder har stor verdi i forhold til natur, miljø og friluftsliv.

SKYTEBANEN

I *konsekvensutredningen* står det at kommuneplanutvalget ønsker å flytte dagens skytebane ved fylkesvei 21 til ny plassering ved Moane. Det har vært klager fra naboer ved dagens skytebane (s. 49). I *kommuneplanutvalgets møte 08.02.2018* følges forslaget opp (s. 64). I *Planbeskrivelsen* er forslaget ikke tatt med.

Aremark Venstre mener:

Vi har ikke behov for å flytte skytebanen. Det ville trekke støyaktivitet lenger inn mot turområder og et annet boligfelt (Moane, Lindtjern), altså skape nye utfordringer og kostnader i forhold til støyproblematikk. Det anbefales i stedet å støyisolere den nåværende skytebanen.

<https://stillhet.com/velg-stoyproblem/skytebane-stoy>

VANNSCOOTERE

Vi viser til omtalen i konsekvensutredningen *Kommuneplanutvalgets behandling 8. februar 2018* S. 63 – «Alf Ulven: Ønsker bruk av vannscootere uten begrensninger i hele vassdraget, spesielt på Aremarksjøen». Videre: «Ønsker fartsbegrensning på 8 knop i smale deler av vassdraget.» I vedtaket fremkommer at «Tillatelse til vannscooter følger de nasjonale retningslinjer.»

Aremark Venstre mener:

Generell fartsbegrensning kan ikke være over 5 knop og det bør ikke tillates vannscooter i Aremarksjøen, dette av hensyn til

- sikkerhet og støy
- friluftsliv og rekreasjon
- dyre- og fugleliv

Haldenvassdraget omfattes av stortingsvedtak 6.april 1973 i verneplan I for vassdrag, og omfattes dermed av rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T1078 gitt ved kongelig resolusjon 10.november 1994). Retningslinjen har som hensikt å bevare et representativt utvalg av norsk vassdragsnatur. Intensjonene i verneplanen er ved siden av å unngå videre kraftutbygging at det ikke skal foretas inngrep som reduserer områdenes verdi for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk og kulturmiljø. (Planbeskrivelsen s.23)

Bruk av vannscooter kan medføre ulemper for blant annet naturmangfold og friluftsliv og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for de som padler, seiler, ror eller bader. Det påhviler kommunen et stort ansvar

for å ivareta hensynet til sikkerhet, friluftsliv og rekreasjon og dyre- og fuglelivet, spesielt i et vernet vassdrag. Kommunene kan og bør derfor regulere bruken av vannscooter ut fra lokale forhold og behov. Dette kan gjøres etter følgende bestemmelser:

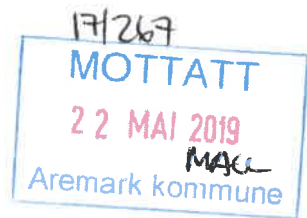
1. Kommunen har hjemmel i motorferdselloven til å fastsette lokale forskrifter om bruk av vannscootere i vassdrag og innsjøer der det ikke allerede er forbudt. Kommunen kan forby vannscooter på hele eller deler av arealet og/eller sette fartsbegrensninger på hele eller deler av arealet.
2. Kommunen har i den sentrale fartsforskriften hjemmel til å gi lokale forskrifter med fartsgrenser. Fartsgrensen i den lokale forskriften vil gjelde alle typer fritidsfartøyer og kan ikke gjelde spesifikt for vannscooter. Den sentrale fartsforskriften har også generelle krav om aktsomhet, sikkerhet og hensyn til badende. Fartsforskriften er hjemlet etter havne- og farvannsloven.
3. Kommunen har med hjemmel i havne- og farvannsloven mulighet til å begrense bruk av fartøy på sjøen, av hensyn til friluftsliv, miljø, fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk. Dette kan gjøres med en ordensforskrift som blant annet kan regulere bruk av vannscooter på hele eller deler av kommunes sjøområde, for å ivareta hensyn til trygg ferdsel, forsvarlig forvaltning av farvannet, miljø eller friluftsliv. Reguleringene kan gjelde både fart og forbud. Det er utarbeidet en forskriftsmal som kommunen må bruke.

Kilde: Skriv til <https://naturvernforbundet.no/getfile.php/13135339-1530088735/Fylkeslag%20-%20Buskerud/Dokumenter/regulering%20vannscooter.pdf>

<https://www.regjeringen.no/contentassets/ff990b59c1384984bf6130517d6299a8/veiledning-til-kommunene-6.-juni-2017.pdf>

<https://www.kystverket.no/Regelverk/Havne--og-farvannsloven/kommuners-adgang-til-a-regulere-bruk-av-vannscooter-gjennom-lokale-forskrifter-i-medhold-av-havne--og-farvannsloven/>

**Vedtatt i medlemsmøte Aremark Venstre 10.mai 2019.
Referent Solveig Toft**



Aremark kommune
Rådhuset, Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Deres ref: 17/267
Vår ref: 2019/81021
Dato: 14.05.2019
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler

Mattilsynet

UTTAELSE TIL FORSLAG TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030 -AREMARK KOMMUNE

Mattilsynet viser til forslag til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 -2030 datert 27.mars 2019. Frist for uttalelse til planforslaget er satt til 17.mai 2019.

Mattilsynets rolle og grunnlag for uttalelse

Mattilsynet er statlig sektormyndighet på flere områder som berøres av kommunenes arealplaner, deriblant drikkevann og plantehelse. Vi gir vår uttalelse på bakgrunn av denne rollen.

Regelverk og sentrale føringer relevant for KPA

Vi vil spesielt vise nye krav i ny drikkevannsforskrift som trådte i kraft fra 1.1.2017, knyttet til kommunens rolle som plan- og arealmyndighet. Disse er samlet i forskriftenes § 26. I paragrafens første ledd presiseres at kommunen har plikt til å vurdere restriksjoner for å beskytte drikkevannskilder, også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder alle drikkevannskilder som omfattes av drikkevannsforskriften, dvs. alle kilder som forsyner mer enn én husstand/hytte. Presisering av denne plikten er ny i forhold til tidligere drikkevannsforskrift, og har vesentlig betydning for kommunens planarbeid. I § 26, tredje ledd gis kommunen plikt til å ha oversikt over samtlige vannforsyningssystem, på bakgrunn av data fra Mattilsynet. Mattilsynet er innstilt på samarbeid med kommunen om dette, slik det framkommer av denne lovparagrafen.

Vi viser også til Nasjonale mål for vann og helse, vedtatt av regjeringen i 2014, som gir føringer for kommunens areal- og planarbeid. Ett av målene her er å bedre beskyttelsen av vannkilder. Og det nevnes avsetting av hensynssone i kommuneplanen, som ett aktuelt tiltak for å oppnå dette målet.

Vi foreslår at kommunen vurderer å ta inn henvisning til disse regelverkravene og føringene i planprogrammet.

Forslagets omtale av forhold som angår drikkevann, og Mattilsynets merknader til dette

Rammer og føringer for planarbeidet

Vi viser til kravene til kommunen som areal- og planmyndighet i drikkevannsforskriften § 26, og til føringene i nasjonale mål for vann og helse, nevnt ovenfor. En hensikt med disse er å sikre at

Mattilsynet
Seksjon slakteritilsyn og mat Østfold og
Follo

Saksbehandler: Klaus Fottland
Tlf: 22400000
E-post: postmottak@mattilsynet.no
(Husk mottakers navn)

Postadresse:
Felles postmottak, Postboks 383
2381 Brumunddal
Telefaks: 23 21 68 01

www.mattilsynet.no

kommunen unngår å planlegge tiltak som kan være i konflikt med hensyn til å beskytte drikkevannskilder – også for de helt små vannforsyningssystemene.

Forslag til planprogram har ingen direkte henvisning til disse kravene og føringene.

Mattilsynet ser at det ofte kan være en utfordring for mange kommuner å etablere systemer som sikrer at drikkevannshensyn blir tatt med i kommunens planarbeid i tilstrekkelig grad. Vi foreslår derfor at det tas inn generell henvisning til disse i planprogrammet, for eksempel under avsnitt nasjonale føringar.

Omtale av vannverk i KPA og forhold til hovedplan vann og avløp

Aremark kommune ett kommunalt vannverk. I tillegg er det flere private vannforsyningssystemer i kommunen. Aremark kommune har utarbeidet en hovedplan for vann og avløp, men vi kan ikke se at det er henvist spesielt til denne i planforslaget. Vi er derfor usikker på hvilken stauts hovedplan for vann og avløp har og om den er vedtatt som en kommunedelplan i hht til vedtekt i kommunen juni 2017.

Fastsetting av hensynssone drikkevann

Aremark kommune har tatt i bruk ett nytt vannbehandlingsanlegg i 2016 og det er etablert hensynsoner for drikkevann rundt råvannkilden Store Blanktjern. I tillegg gjelder hensynsonen Langtjern, Lindtjern, Lindtjernungen, Holmetjern og Koddetjern, som alle er en del av nedbørsfeltet til råvannskilden. I følge planbestemmelsen for nedslagsfeltet er det ikke tillat med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensing eller annen fare for drikkvannforsyningen.

Store Lee er også et vannområde med drikkvannsintesser, både i område rundt Otteid, Søndre Aremark camping og til Rørvik camping i Marker kommune og trolig områder i Sverige. Det er ikke definert hensynsone i nedslagsfelte på land, men selve vannet er markert som drikkevannskilde.

Mattilsynet er tilfreds med at det er etablert hensynsone drikkevann i KPA for hele nedbørsfeltet til Store Blanktjern. Forslaget inneholder et generelt forbud mot tiltak som kan medføre forurensing, men har ingen relevante og konkrete restriksjoner. Dette er nødvendig for å gi tilstrekkelig rettslig og forvaltningsmessig sikring for aktuelle restriksjoner (med mindre disse er tilstrekkelig rettslig sikret på annen måte, for eksempel gjennom klausulering hjemlet i Oreigningsloven § 2). Det gjelder spesielt for området i sør rundt Store Blanktjern, men også for Stora Lee så langt dette er mulig og hensiktsmessig. For å oppnå dette, må kommunen legge til grunn kjent informasjon om kildene for aktuelle vannverk, og der slik informasjon mangler må det vurderes tiltak for å innhente slik informasjon. Vi viser til krav om dette i drikkevannsforskriften § 26, 3. ledd.

Vi har følgende bemerkninger og anbefalinger til innhold av restriksjoner i hensynssone drikkevann:

- For alle hensynssonene for drikkevann foreslår vi det i planbestemmelsene fastslås at *drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen*. I tillegg bære det fastsettes relevante bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkvannkilden, samt nedbørsfelt. Dette gjelder spesielt rundt Store Blanktjern.
- For Nedbørsfeltet til det kommunale vannverket anbefaler vi at det etableres sonebeskyttelse som beskriver definerte arealer (sone 0 – 3) og som angir spesifiserte restriksjoner på aktiviteter og tiltak innenfor hver av disse sonene. Eksempler på restriksjoner kan være: Leirslaging, Bading, fisking og andre aktiviteter, Beiting av husdyr, Lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier, Bruk av plantevernmidler mm.
- For de private vannverkene har Mattilsynet ikke helhetlig oversikt over i hvilken grad det finnes beskyttelsesplaner, og i hvilken grad disse er nedfelt i reguleringsplaner og eventuelle klausuleringer. Også disse vannverkene har behov for beskyttelse. Og vi påpeker at kommunens plikt til å ha oversikt over drikkevannskilder, og ta hensyn til beskyttelse av disse i planarbeidet (etter drikkevannsforskriften § 26), også gjelder for kilder til private vannverk. Det er derfor ønskelig at det etableres hensynssoner også for disse vannverkene, også her med relevante og tilstrekkelig konkrete restriksjoner, så langt det er hensiktsmessig.

Mattilsynet ser det som sterkt ønskelig at revidert KPA inneholder egnete hensynssoner drikkevann i tråd med det som er angitt ovenfor her. Og for å sikre det, er det ønskelig at det tas inn hensiktsmessig omtale av det i planprogrammet.

Utvikling av befolkningsmengde og bosetningsmønster

Forslaget til planprogram omtaler befolkningsendring og bosetningsmønster, herunder eventuell tilrettelegging for spredt boligbygging i grendene. Mattilsynet finner grunn til å påpeke at disse forholdene har flere mulige betydninger for drikkevannsforsyning. Alle helårsboliger krever drikkevannsforsyning (se nedenfor om fritidsboliger). For boliger som planlegges innenfor forsyningsområde til etablerte vannverk, må det sikres at vannverket har kapasitet til levering til disse nye boligene.

For eventuell spredt boligbygging i områder utenfor etablert vannverk, kreves også vannforsyning. Vi viser til Plan- og bygningsloven § 27-1 som krever at «Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann ...». Mattilsynet ser at kommuner har varierende praksis mht. forvaltning av dette kravet. KPA kan være en anledning for kommunen til å avklare strategi og retningslinjer med hensyn til dette.

Mattilsynet foreslår at det tas inn nærmere avklaring av strategi på disse områdene i KPA og at dette eventuelt omtales i planprogrammet under punkt for Vann og avløp.

Fritidsboliger.

Forslaget til planprogram omtaler fritidsbebyggelse. Det er oppgitt at det er 729 hytter og hus som benyttes som fritidsboliger i kommunen og at det er 80 ledige hyttetomter. Det fremkommer ikke nærmere om drikkevannsforsyning til disse.

Etablere felles vann- og avløpssystemer

Det må ikke åpnes for at hver eier får mulighet til å borre på egen tomt. Mattilsynet peker på at brønner som ligger nær hverandre sannsynligvis vil trekke fra samme reservoar. Ved å redusere antall brønner vil en i tillegg oppnå mindre fare for forurensning ned i grunnen. Dette forenkler også etablering av vannbehandlingsanlegg dersom kvaliteten på vannet ved prøveboringer og analyser tilsier at dette er nødvendig.

Ut fra dette mener Mattilsynet at det må opprettes felles systemer for både vann og avløp, som alle hytter innenfor planområdet må knytte seg til. En detaljert VA-plan må gjennom bestemmelser være tydelig på dette.

Løsninger som kan medføre økt fare for forurensning av drikkevann, eksempelvis ved nye boringer (vann og energi) og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen, må ikke aksepteres. VA-planen må være detaljert og bindende for fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

På denne måten kan utbygger tidlig i planprosessen sikre god kapasitet og trygt drikkevann til alle abonnenter innenfor området.

Mattilsynet ønsker å presisere at regjeringen i «Nasjonale mål for vann og helse» vedtatt den 22. mai 2014 setter som mål at felles vannforsyning i størst mulig grad bør gjelde. Her er det fastsatt et mål ved utlegging av nye bolig- (herunder fritidsboliger) eller industriområder eller ved fortetting innenfor eksisterende bebyggelsesområder, skal det vurderes muligheten for å knytte disse til eksisterende vannforsyningssystemer i nærheten eller om nødvendig til nytt fellesanlegg, slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige og kostnads- og driftseffektive enheter.

Plantehelse:

Når man starter regulerings- og anleggsarbeidet som inkluderer landbruksarealer, er det viktig å undersøke og være klar over at det i dyrka mark/hager ol. kan finnes regulerte planteskadegjørere eller floghavre som er forbudt å spre (jf forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere § 4, forskrift om floghavre og matloven § 18).

Bygge- og anleggsvirksomhet, grunnundersøkelser og lignende vil kunne medføre at jord, frø og planterester flyttes mellom eiendommer, enten i form av bortkjøring av overskuddsmasser eller som vedheng på maskiner og redskap. For å hindre spredning av alvorlige planteskadegjørere og



bryssomme ugrass må nødvendige tiltak vurderes og iverksettes, og gjerne tas med allerede i planleggingsfasen.

Eierne har opplysningsplikt dersom de er kjent med at det finnes alvorlige planteskadegjørere og restriksjoner på eiendommen. I tillegg har Mattilsynet register over eiendommer der potetcystenematode er påvist og en egen register for eiendommer med påvist floghavre. I noen situasjoner kan det være nødvendig å ta ut prøver av jorda i berørte eiendommer. Dette vil avhenge av om smittestatus er ukjent og hva jorda skal brukes til. Mattilsynet kan kontaktes for å få informasjon om status av ulike skadegjørere, ink. floghavre og hvilke vilkår som gleder og hvilke tiltak som må iverksettes.

Mer informasjon om dette og gjeldende regelverk kan dere finne her:

https://www.mattilsynet.no/planter_og_dyrking/planteskadegjorere/floghavre/risiko_for_spredning_av_planteskadegjorere_og_floghavre_i_forbindelse_med_anleggsarbeid.22145

Oppsummering

Mattilsynet foreslår at det i KPA tas inn henvisninger til følgende regelverkskrav og nasjonale føringer, og eventuelt i planprogrammet:

- Drikkevannsforskriften § 26: krav til at kommunen skal ta drikkevannshensyn i planarbeidet.
- Nasjonale mål for vann og helse: generelt krav til beskyttelse av vannkilder.
- Nasjonale mål for vann og helse: Mål om fellessystemer for vann og avløp

Mattilsynet anbefaler at det i KPA tas inn nærmere omtale (evt. avklaring av strategi) på følgende områder, og at dette omtales på hensiktsmessig måte i planprogrammet:

- **Hensynsone drikkevann:** Vurdere egnete hensynssoner drikkevann for aktuelle drikkevannskilder i kommunen – også for de privateide vannverkene.
- **Utvikling av befolkningstetthet og bosetningsmønster:** konsekvenser for drikkevannsforsyningen
- **Regulering av nye og eksisterende hytteområder:** strategi for krav om felles drikkevannsforsyning.
- **Næringsutvikling, herunder styrking av turistnæring:** Ta hensyn til nødvendig forsyning av trygt drikkevann ved eventuell etablering av virksomheter for innlosjering og betjening av friluftsturisme.
- **Plante-helse:** Ved tiltak som omfatter flytting av masse, inkludert jordflytting må forhold knyttet til smitte med planteskadegjørere kartlegges og eventuelle tiltak må gjennomføres.

Mattilsynet er selvfølgelig åpen for kontakter og dialog om alle forhold knyttet til våre myndighetsområder i den videre prosessen for rullering av KPA.

Med hilsen

Klaus Fottland

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Fra: Liv-Torill Osland Lunde[liv-torill-osland.lunde@sarpsborg.com]
Sendt: 23.05.2019 12:50:29
Til: post@aremark.kommune.no[post@aremark.kommune.no]
Kopi: Rita Martinsen Aremark komm[rita.martinsen@aremark.kommune.no];
Tittel: Aremark_ Innspill til forslag til kommuneplanens arealdel

Hei
Vedlagt er innspill til kommuneplanens arealdel.

Hilsen
Liv-Torill Osland Lunde
Rådgiver miljørettet helsevern
Virksomhet helse
Sarpsborg kommune
Tlf 69108833/ 905 80 640

Sarpsborg kommune

Jeg gjør oppmerksom på at både inngående og utgående e-post som vedkommer mitt arbeid i Sarpsborg kommune vil bli vurdert for journalføring i kommunens arkivsystem.



AREMARK KOMMUNE
Rådhuset Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Deres ref.:
2017/267

Vår ref.:
19/03034-2

Dato:
16.05.2019

Aremark: Innspill til forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2030

Kommuneoverlegen ved miljørettet helsevern har disse innspillene til kommuneplanens arealdel:

§ 2.2 forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

- Her bør det skrives noe om at det før etablering eller utvidelse av støyende virksomhet og 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 støykravene kan oppfylles. Det må også presiseres at anbefalte støygrenser i tabell 3 i T-1442 skal følges. Støyutredning skal/bør foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan.

§ 2.9 Miljøkvalitet, estetikk ...

c) Støy

Her må det presiseres at de anbefalte støygrensene i tabell 3 i T-1442 gjelder og skal følges.

Det må også presiseres at støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i T-1442 gjelder og skal følges i hele bygge- og anleggsperioden.

Det kan også presiseres at treningsstudio og diskotekvirksomhet ikke skal plasseres i samme bygning som boliger.

Med hilsen

Rita Martinsen
Kommunelege
Dette brevet er signert elektronisk

Saksbehandler: Liv-Torill Osland Lunde, rådgiver miljørettet helsevern for Aremark kommune

Aremark kommune

Rådhuset, Aremarkveien 2276

1798 AREMARK

Forslag til kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 – Offentlig ettersyn og høring

Styret for Velforeningen Aarbu Hyttefelt har på vegne av sine 78 hytteeiere/medlemmer behandlet høringsutkastet til kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, og vil komme med følgende høringsuttalelse:

Generelt

Vi registrerer med stor tilfredshet at Aremark kommune nå ønsker å åpne for at det skal kunne gis dispensasjon for endring fra fritidsformål til boligformål.

Vi viser til kapittel 3.2 side 24 i dokumentet «utfyllende bestemmelser» hvor det i høringsutkastet står:

«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.»*

Dette mener vi er et klokt og fremtidsrettet tiltak. For mange av dagens hytteeiere representerer hytta noe helt annet og mer enn hva den gjorde for 30-40 år siden. Mange har oppgradert hyttene sine betydelig, lagt inn helårs vann- og avløp, og bruker stadig mere tid på hytta gjennom hele året. Hytta har etter hvert blitt en bolig nr.2 for mange og noen ønsker også å kunne bo på hytta, melde flytting til Aremark og bli skattyter til kommunen. Mange av landets hyttekommuner har åpnet for dette for flere år siden og opplevd både befolkningsvekst, økte rammeoverføringer fra staten og økte skatteinntekter. Vi ser derfor frem til at dette kan bli en realitet også i Aremark.

Konsekvensutredning til kommuneplanens arealdel Aremark

I det følgende vil vi gå nærmere inn på Innspill nr. 7: HN11, Utvidelse hyttefelt Aarbu ved Holvannet, gnr. 55, bnr. 1

Vi er glad for at det gjennom dette legges opp til at dagens reguleringsplan vil utgå og erstattes av en ny felles reguleringsplan hvor det eksisterende hyttefeltet og den foreslåtte utvidelsen av hyttefeltet, vil bli erstattet av en ny, stor samordnet reguleringsplan.

Som Velforening har vi helt siden begynnelsen av 1980-tallet brukt store ressurser på å legge forholdene til rette på hyttefeltet og i områdene rundt, slik at hytteeierne skal kunne få maksimalt rekreasjonsmessig utbytte av sin hytte og den fantastiske naturen som omkranser hyttefeltet.

Prioriterte tiltak har vært:

- Merking og vedlikehold av et omfattende nett av turstier
- Bygging av rasteplasser med sittebenker mv.
- Innkjøp av 5-6 felles robåter til felles benyttelse blant medlemmene av Velforeningen
- Etablert grillhytte ved Askjetjern med sitteplasser og bål plass både ute og inne
- Årlig kalking av Holevannet
- Utsetting av fisk i Askjetjern og Dyvelen
- Bygd et eget servicehus hvor de som ikke har innlagt vann og avløp har mulighet til å bruke dusj og vaskemaskin
- 2 årlige dugnader hvor vi utfører betydelig vedlikeholdsoppgaver

I de senere år har hytteeierne på Aarbu Hyttefelt investert betydelige beløp (nærmere 10 millioner kroner) i å opparbeide et privat Vann- og avløpssystem som har resultert i at 90 % av hytteeierne i dag er tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnett og således har fått mulighet til å legge inn helårs vann- og avløp. Dette har ført til både en større glede av og større bruk av hyttene også i høst- og vinterhalvåret.

I disse dager er et stort flertall av hytteeierne også i ferd med å installere fiberkabel til hyttene sine.

Med dette som utgangspunkt er vi svært opptatt av at arbeidet med den nye reguleringsplanen gjennomføres på en slik måte, at man tar vare på de mange kvalitetene ved Aarbu hyttefelt som Velforeningen og hytteeierne har bidratt til å bygge opp gjennom 40 år.

Det enkeltpunktet i høringsutkastet som vekker størst bekymring er hvor det står at «*Videre er det lagt inn 25 m byggegrense rundt Holevannet, slik at tilkomst og gangmulighet rundt vannet opprettholdes.*» Holevannet representerer i dag selve «hertet» for hyttefeltet og våre medlemmer, der det ligger som en fredelig og urørt oase og hvor de eksisterende hyttene er plassert slik at de knapt nok er synlige fra vannet. Dette har gjort at innsjøen Holevannet har blitt en fantastisk rekreasjonssone med merkede turstier og rasteplasser rundt hele vannet (etablert av Velforeningen). Mange steder går denne turstien innenfor 25 meters beltet fra vannet og vi kan vanskelig se hvordan det skal være mulig å opprettholde denne dersom det skal tillates hyttebygging så nærme som 25 meter fra vannet. Videre vil en byggegrense så tett opptil vannkanten innebære en «privatisering» av det som i dag er det mest unike friområdet i det eksisterende hyttefeltet, hvor dagens hytteeiere vil kunne oppleve å bli fremmedgjort og hvor det blir vanskelig å benytte dagens badestrand, robåtene, gå på fisketur langs vannet osv. osv.

Vi vil derfor som Velforening kreve av grunneier å bli **aktivt involvert** i utarbeidelsen av den nye reguleringsplanen, herunder hvordan de nye hyttene på det nye og utvidede hytteområdet tenkes lokalisert. Under enhver omstendighet vil vi sterkt advare mot en byggegrense på bare 25 meter. At vi som Velforening blir aktivt involvert i dette arbeidet er også avgjørende viktig av andre grunner: Det er hytteeierne i fellesskap som eier Vann- og avløpsnett på Aarbu hyttefelt, gjennom selskapet Aarbu VA SA. I forbindelse med opparbeidelsen av dette anlegget i 2015/16 ble det inngått en

samarbeidsavtale med grunneier som trekker opp hvilke prinsipper som skal ligge til grunn for en eventuell utvidelse av VA-anlegget. I arbeidet med en ny og detaljert reguleringsplan er det viktig at infrastruktur og ny utbygging hensyntar den gjeldende avtalen.

Aremark, 15. mai 2019

Velforeningen Aarbu hyttefelt



Martin Engeset

Trond Valter Edvardsen/sign

Kjell Torgersen/sign

Arthur Reime/sign

Arne Henrik Vestereng/sign

PS 42/20 Orienteringer

PS 43/20 Referatsaker

PS 44/20 Grunngitte spørsmål etter § 20 i reglement for utvalg

PS 45/20 Forespørsler