



AREMARK KOMMUNE

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Telefon: 69 19 96 00

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

MØTEINNKALLING

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

Torsdag 30.06.2016 kl. 18:00

Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

SAKSLISTE:

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE

Sak nr.	Tittel
14/16	UTVIDELSE AV VEDTATT UTBYGGING AV VANN OG AVLØP – EN GRUNDIGERE EVALUERING AV SAKEN ETTER SVAR PÅ INTERPELLASJONEN I KOMMUNESTYRET 28. APRIL 2016 OG I DRIFT-UTVIKLINGS UTVALG 19. MAI 2016
15/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSENE FOR FRITIDSBEBYGGELSE I KOMMUNEPLAN FOR BODTILBYGG PÅ UTHUS. GNR 68 BNR 6 FNR 15.
16/16	BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.39 - AARBU HYTTEFELT
17/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.8 - AARBU HYTTEFELT
18/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.51 - AARBU HYTTEFELT
19/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NY VEI TIL FRITIDSBOLIG I LNF SONE. GNR.51 BNR.8 FNR.3 - MELLEBY
20/16	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK OG BYGNINGER VED FRITIDSBOLIG VED KIRKENG. GNR 18 BNR 51.

- 21/16 **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALBEGRENSNINGEN FOR HYTTER FOR NYTT UOPPVARMET GLASSTILBYGG. GNR 32 BNR 16 - STRANDBO.**
- 22/16 **SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV DRIFTSBYGNING PÅ SØNDRE RIVE GNR.65 BNR.1**
- 23/16 **KLAGESAK, DETALJREGULERING - FANGEKASA MISJONSSENTER**

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

Aremark, 23.06.16

Harald Sørli (sign.)

REFERERES 30.06.2016

- Vegtrafikkulykker i Østfold 1.- 4. kvartal 2015
- Vegtrafikkulykker i Østfold 1.kvartal 2016
- Sak 15/357 - Fylkesmannen stadfester Aremark kommunes vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for brygge nr. 2 på gnr 13 bnr 3 fnr 13

DELEGERTE VEDTAK

Utvalg: Drift- og utvikling 30.06.2016

- 16/148 12.04.2016 DS 12/16 VPMT//FLI GNR 32/9
Advokat Trond Lexerød
TILLATELSE FOR FRADELING AV TO HYTTETOMTER NR F 6 OG F 2 I
MO HYTTEFELT. GNR 32 BNR 9.
- 16/227 19.04.2016 DS 13/16 VPMT//FLI GNR 37/56
St.Georgsgildene i Norge
TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV NYTT KLATRETÅRN -
GNR 37 BNR 56 - KVERNMOEN
- 16/254 22.04.2016 DS 14/16 VPMT//FLI GNR 24/17
Bjørn-Vidar Lihagen
SØKNAD OM TILTAK FOR GARASJE VED BOLIG - GNR 24 BNR 17 -
FLADEBYÅSEN 5.
- 16/271 22.04.2016 DS 15/16 VPMT//FLI GNR 24/1
Knut Fladeby
FRADELING FRA GRUNNEIENDOM - GNR 24 BNR 1 - FLADEBYÅSEN
TOMT NR 1.
- 15/325 13.05.2016 DS 16/16 VPMT//MAB GNR 53/20
Halden Rørleggerservice AS
TILLATELSE FOR TILKOBLING TIL KOMMUNALT AVLØP GNR. 53 BNR.
20 - LØKKA
- 16/309 24.05.2016 DS 17/16 VPMT//FLI GNR 55/1/55
Ivar Johan Torstensen
TILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG PÅ FRITIDSBOLIG. GNR 55
BNR 1 FNR 55 - AARBU HYTTEFELT
- 16/324 24.05.2016 DS 18/16 VPMT//FLI GNR 13/3
Søndre Tjerviken Gård
TILLATELSE FOR BYGGING AV VEI ETTER DISPENSASJON. LEXERØD -
GNR.13 BNR.3.
- 16/299 31.05.2016 DS 20/16 VPMT//FLI GNR 21/15
Anova Boliger AS
TILLATELSE TIL TILTAK FOR NY ENEBOLIG, VÅNINGSHUS- GNR 21
BNR 15 - FRYDENLUND GÅRD

DELEGERTE VEDTAK

Utvalg: Drift- og utvikling 30.06.2016

- 16/168 08.06.2016 DS 21/16 VPMT//MAB GNR 55/1/75
TILLATELSE FOR TILKOBLING TIL KOMMUNALT VANN OG AVLØP
GNR. 55 BNR.1 FNR. 75 - AARBU
- 16/300 13.06.2016 DS 22/16 VPMT//GGA GNR 21/15
Odd Dammyr
MIDLERTIDIG UTSLIPPSTILLATELSE OG BYGGING AV
AVLØPSANLEGG, BOIGHUS - GNR 21 BNR 15 -
- 16/191 17.06.2016 DS 23/16 VPMT//MAB GNR 56/1/110
F. Jørgensen A/S
TILLATELSE FOR TILKOBLING TIL KOMMUNALT VANN OG AVLØP
FOR EIENDOMMEN GNR.56 BNR.1 FNR.110 - AARBU HYTTEFELT
- 15/185 17.06.2016 DS 24/16 VPMT//FLI GNR 23/59
Rambøll Norge AS
SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FOR UTOMHUSOMRÅDE VED
AREMARK SKOLE GNR 23 BNR 59 AREMARK SKOLE
- 16/204 22.06.2016 DS 25/16 VPMT//MAB GNR 56/1/89
F. Jørgensen A/S
TILLATELSE FOR TILKOBLING KOMMUNALT VANN- OG AVLØP
GNR.56 BNR.1 FNR.89 - AARBU HYTTEFELT TILKOBLING TIL
KOMMUNALT LEDNINGSNETT
- 16/161 22.06.2016 DS 26/16 VPMT//MAB GNR 55/1/67
F. Jørgensen A/S
TILLATELSE FOR TILKOBLING KOMMUNALT VANN OG AVLØP GNR.55
BNR.1 FNR.67 - AARBU HYTTEFELT
- 16/208 22.06.2016 DS 27/16 VPMT//MAB GNR 56/1/102
F. Jørgensen A/S
TILLALTESE FOR TILKOBLING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT
GNR.56 BNR.1 FNR.102 - AARBU HYTTEFELT
- 16/146 22.06.2016 DS 28/16 VPMT//MAB GNR 55/1/49
F. Jørgensen A/S
TILLATELSE TIL TILKNYTNING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT
GNR.55 BNR.1 FNR.49 - AARBU HYTTEFELT

DELEGERTE VEDTAK

Utvalg: Drift- og utvikling 30.06.2016

16/160 22.06.2016 DS 29/16 VPMT//MAB GNR 55/1/65
F.Jørgensen A/S
TILLATELSE TIL TILTAK TILKNYTNING TIL KOMMUNALT
LEDNINGSNETT GNR.55 BNR.1 FNR.65 - AARBU HYTTEFELT

UTVIDELSE AV VEDTATT UTBYGGING AV VANN OG AVLØP – EN GRUNDIGERE EVALUERING AV SAKEN ETTER SVAR PÅ INTERPELLASJONEN I KOMMUNESTYRET 28. APRIL 2016 OG I DRIFT-UTVIKLINGS UTVALG 19. MAI 2016

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/262	/M32/

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: ACJ

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
14/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016
/	Kommunestyret	

Rådmannens innstilling:

Saken legges frem uten innstilling

Vedlegg:

Kart av trinn 1 og trinn 2. (ferdigstilles i løpet av 2016)

Kart som viser de aktuelle nye traseer.

Saksopplysninger:

I kommunestyret 28.april ble saken vedtatt oversendt til Drift- og utviklingsutvalget. Kommunestyret ba utvalget, i samarbeid med administrasjon, gjøre en grundigere evaluering av saken før det fattes noe vedtak.

Blant sakene som bør belyses nærmere er:

- Hvordan skal kommunen behandle de som allerede har installert i minirensanlegg
- Foreligger det behov av investering i andre deler av vann- og avløpsanlegget i Aremark kommune i nærmeste fremtid, i så fall hvilke og med hvilken begrunnelse
- Saken må ferdigbehandles administrativt og politisk slik at den er ferdig tidnok til at nødvendige beslutninger kan tas i forhold til prosjektering og gjennomføring av nye ledninger på den nåværende utbyggingen.

I drift- og utviklingsutvalget 19. mai 2016 ble det fremmet følgende spørsmål til administrasjonen:

- Foreligger det behov av investering i andre deler av vann- og avløpsanlegget i Aremark kommune i nærmeste fremtid, i så fall hvilke og med hvilken begrunnelse
- Antall boliger pr. ledningstrekk
- Kan man differensiere avgiftsregimet for boliger og hytter.
- Om alle (nye tilknytninger) betaler 100 000 kr, hva betyr det i årlige kostnader for alle som har en årlig avgift for vann- og avløp.

- Kan kommunen gi lån til de som skal tilknyttes kommunalt nett og som ikke har økonomi til dette.

Vurdering:

Hvordan skal kommunen behandle de som allerede har installert i minirenseanlegg?

I kommunestyret 12.2.2015 ble det vedtatt « ved utbygging av offentlig nett, pålegges eiendommer med dokumenterte, godkjente renseanlegg å koble seg på nettet på det tidspunktet det er behov for utskiftninger av anlegget».

Foreligger det behov av investering i andre deler av vann- og avløpsanlegget i Aremark kommune i nærmeste fremtid, i så fall hvilke og med hvilken begrunnelse?

Investeringer i andre deler av vann- og avløpsanlegget i Aremark kommune i nærmeste fremtid er:

- Rehabilitering av Skodsbergs renseanlegg. Begrunnelse: Renseanlegget er fra 1982 og har behov for en oppgradering/rehabilitering.
- Fjerning av fremmed vann i dagens ledningsnett for å bedre renseprosessen.
- Erstatte gammel asbestledning ved Skjæra –Skodsberg.
- Erstatte gammel sjøledning i Aspern.
- Bygge et nytt Høydebasseng nr.2 (vann) for å sikre tilstrekkelig vanntrykk i hele kommunen

Antall boliger pr. ledningstrekk?

I tabellen nedenfor vises kostnadsøkningen på de årlige vann- og avløpsgebyrer for alle abonnenter i kommunen fordelt pr. ledningsstrekk: (i tillegg så er det lagt inn antall boliger pr. ledningsstrekk)

	Antall boliger (fast)pr. ledningstrekk	Avløp pr m3	Pr 200 m3	Vann	Sum avløp og vann
Opprinnelig kostnad i hht hovedplan VA		24,01	4 802,00	2 389,00	7 191,00
Med tillegg av:		Prisen øker med:			
Moene	5	0,12	24,00	19,37	43,37
Ulsrød	5	0,22	44,00	34,43	78,43
Slorer	4	0,14	28,00	0,00	28,00
Aasgaard	12	0,14	28,00	0,00	28,00
Gjersengen/Kopperød/Haug	20	0,44	88,00	4,30	92,30
Haugeby/Espelund	20	0,15	30,00	23,67	53,67

Fangekasa/Rud/Dammyr	6	0,03	6,00	4,23	10,23
Strømsfoss/Brekke	24	0,08	16,00	12,73	28,73
Strømfoss/Nordre Strøm	7	0,03	6,00	4,77	10,77
Dagerød	6	0,03	6,00	4,23	10,23
Fange/Nordby/Sloreby/Østeby	22	0,15	30,00	23,38	53,38
Rive Søndre og Vestre	5	0,30	60,00	13,81	73,81
Lervik/Nesødegård	17	0,11	22,00	17,00	39,00
Prestegården/Buer/Vestre Holt	10	0,38	76,00	26,58	102,58
Sandbekk/Langedal	8	0,05	10,00	8,50	18,50
Arebekken /Iglørød	10	0,07	14,00	10,62	24,62
Lillebyåsen -Tolsby	48	0,16	32,00	52,39	84,39
Hallesby - Østkroken	11	-0,15	-30,00	-54,17	-84,17

Kommentarer til tabellen:

- Det er kun Moene og Ulsrød som er nye traseer fra opprinnelig plan (vedtatt i juni 2013).
- Det er kun fastboende som er tatt med siden det er frivillig for fritidsbebyggelse å ha innlagt vann.
- De store hyttefeltene (Aarbu, Skodsberg, Skjulstad og Buer) er med i opprinnelig plan.
- Velger en å bygge trase' Lillebyåsen-Tolsby inkluderer denne også Haugeby/Espelund.
- Traseen Bjørkebekk-Skodsberg er med i opprinnelig «Hovedplan Vann, Avløp og Miljø 2014-2026». Denne traseen er foreslått tatt ut av planen i denne omgang siden det finnes et fungerende og relativt nytt (fra 2010) kommunalt renseanlegg i Bjørkebekk. De har i tillegg kommunalt vann i dag. Som en konsekvens av dette faller også Aspestrand ut.

Detaljerte trasevalg er ikke foretatt; det er kun tatt hensyn til å fange opp «boligklynger i kommunen».

Kan man differensiere avgiftsregimet for boliger og hytter?

Se T-1157 Forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer -Lov om kommunale vass- og kloakkavgifter § 5

§ 5. Ulike gebyrsatser

Det kan fastsettes lavere tilknytningsgebyr for eiendommer der det er betalt refusjon eller annen form for opparbeidelseskostnader for vann- og/eller avløpsanlegg som er utført etter planer godkjent av kommunen.

Det kan fastsettes ulike gebyrsatser for tilknytnings- og årsgebyr dersom et vann- eller avløpsanlegg eller større enhet av dette medfører vesentlig høyere eller lavere kostnader enn de øvrige.

Det kan videre fastsettes ulike gebyrsatser for tilknytnings- og årsgebyr for ulike boligkategorier, der det er ulike kostnader forbundet med betjening av ulike boligkategorier.

Om alle (nye tilknytninger) betaler 100 000 kr, hva betyr det i årlige kostnader for alle som har en årlig avgift for vann- og avløp?

Kommunestyret vedtok i juni 2013 «Hovedplan Vann, avløp og miljø 2014-2026» og i februar 2015 prinsipper for utbygging av kommunalt vann og avløpsnett i Aremark kommune. Der vedtok bl.a:

Eiendommene plikter å koble seg til offentlig nett etter PBL §§27-1,27-2 og FL § 11 når utgiftene for den enkelte eiendommen ikke overskrider 2.0 G (der G er folketrygdens grunnbeløp) + tilknytningsavgift vann kr 15.000 og tilknytningsavgift avløp kr 35.000. Alt er eks mva.

Om alle skulle betale 100 000 kr (ekskl tilknytningsavgift) likt i anleggsbidrag så krever dette en helt annen tilnærming enn det som er gjort frem til nå.

I så fall burde en **før** oppstart av prosjektet ha tatt inn et rådgivende konsulentfirma for å detaljprosjektere et vann- og avløpsanlegget for hele kommunen. Estimert kostnad til en slik jobb i forkant kunne ha beløpet seg til ca 20 mill.kr.

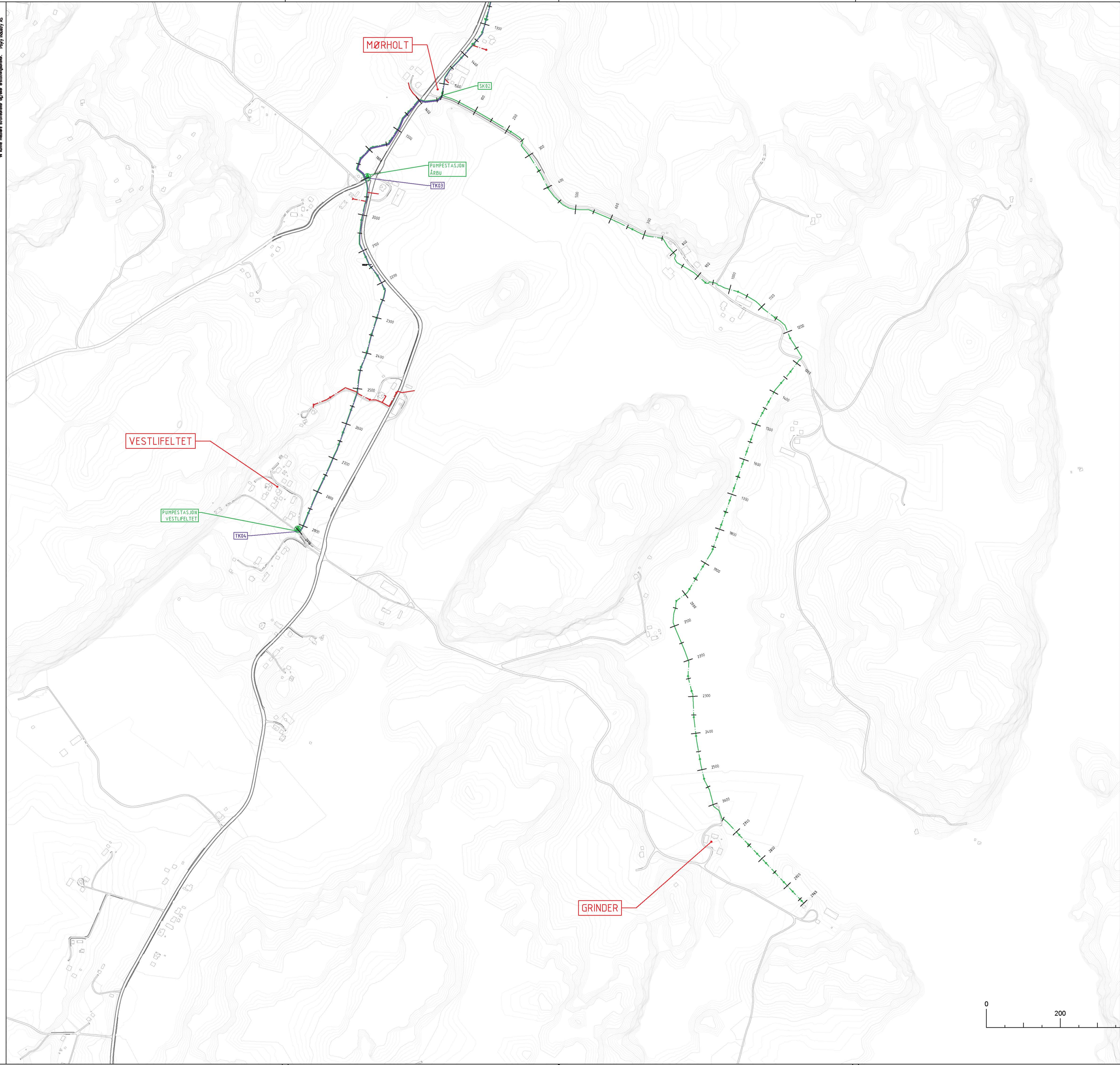
Etter en slik prosjektering måtte prosjektet vedtas av kommunestyret og kommunen ta opp lån for gjennomføre hele prosjektet. Hvis anleggsbidrag fra den enkelte eiendom først innkreves når boligen/hytten påkobles anlegget vil dette i så fall kunne betydd en betydelig rente- og avdragsbelastning for kommunen over mange år.

Hvordan dette vil slå ut i de årlige vann- og avløpsgebyrene for den enkelte er helt umulig å estimere da en ikke vet hva et vann- og avløpsanlegg for hele kommunen vil kost, samt at hva vedlikeholdskostnadene vil beløpe seg til da dette ansvaret ville ligge på kommunen alene.

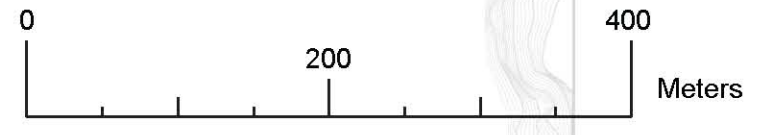
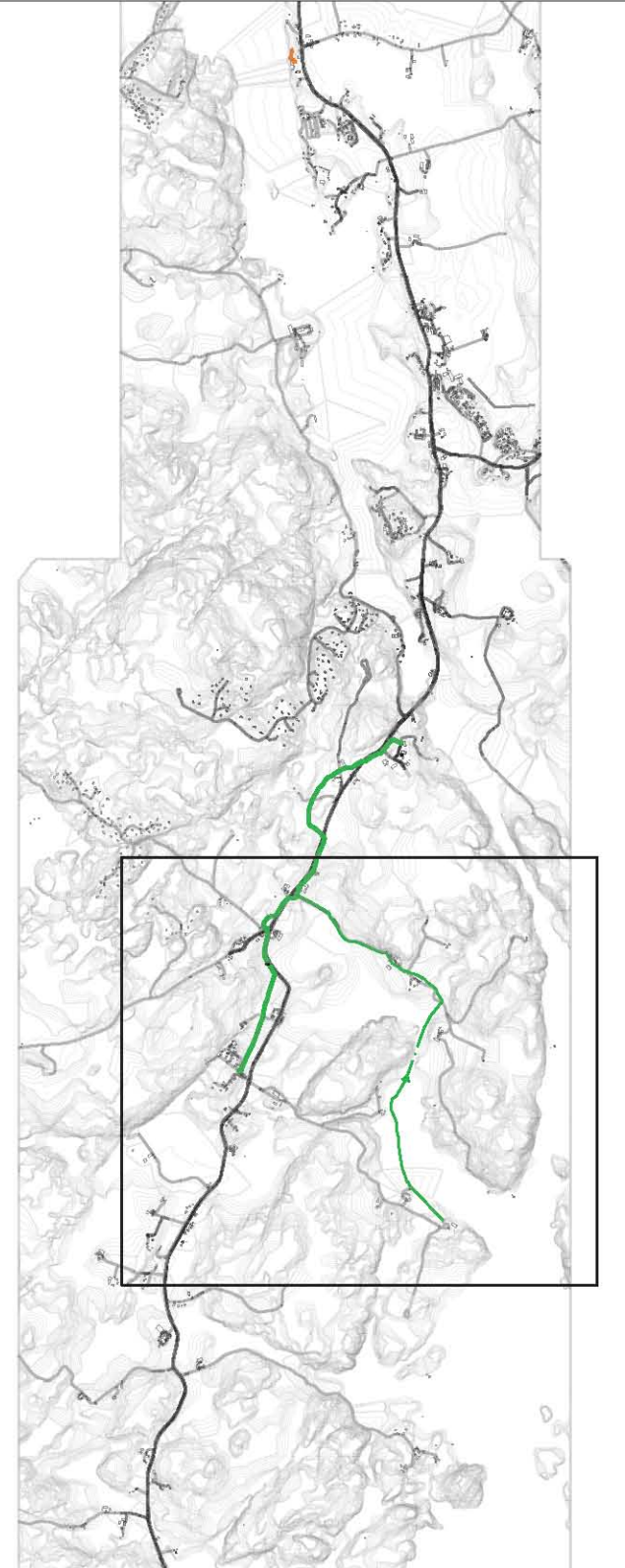
Kan kommunen gi lån til de som skal tilknyttes kommunalt nett og som ikke har økonomi til dette?

Nei.

For denne tegning forutsettes det at alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige og at alle nødvendige tillatelser er innhentet. Tegningen er utarbeidet på grunnlag av de opplysningene som er gitt. Pöyry Anlegg AS påtar seg ikke ansvar for feil eller mangler som følge av endringer eller manglende opplysninger.

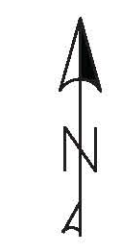
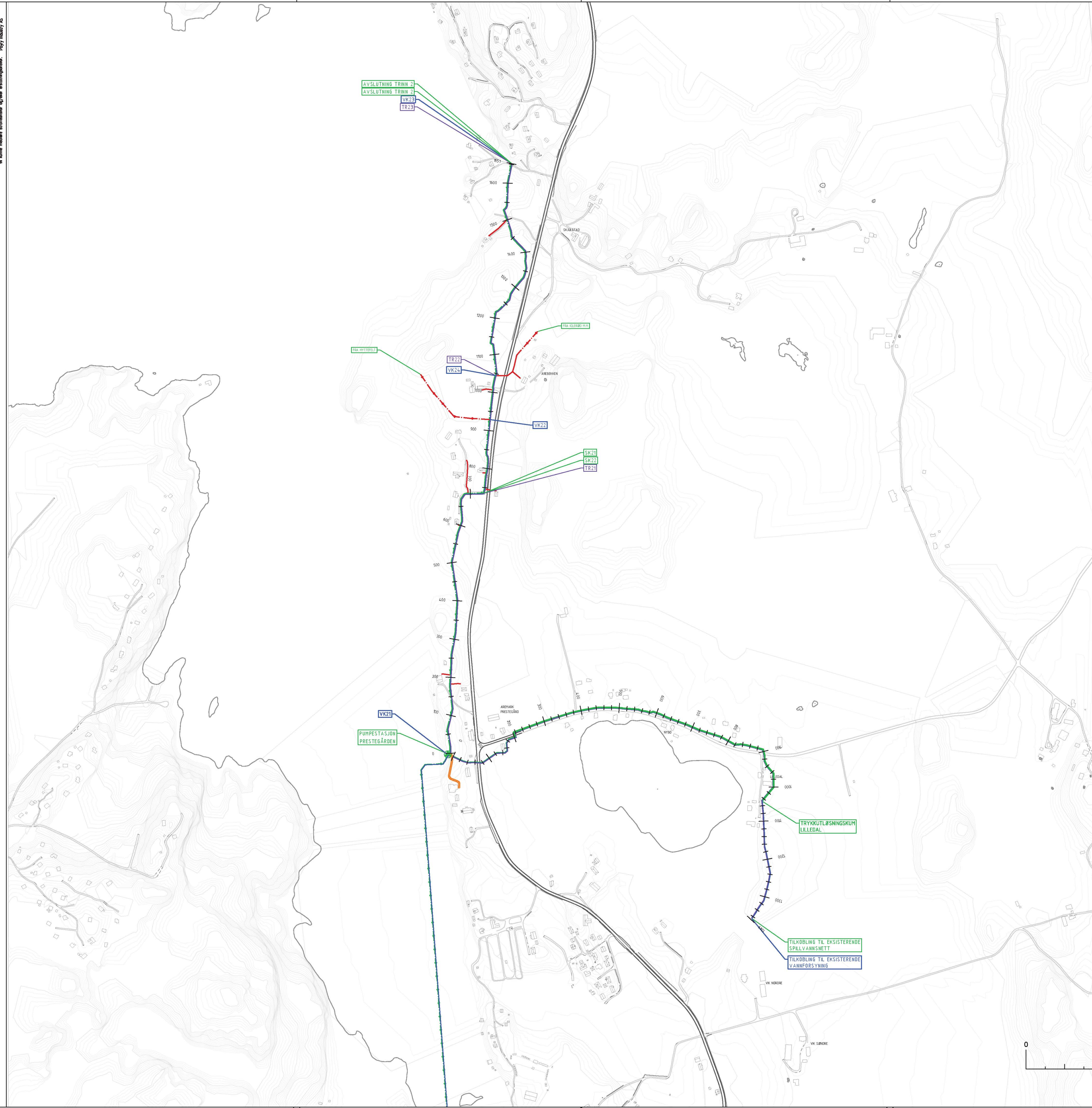


- TEGNFORKLARING:**
- NYTT VA-ANLEGG
 - KOMMUNAL PUMPEPILLVANNsledning
 - PRIVAT STIKKLEDNING
 - KOMMUNAL PUMPESTASJON
 - TREKKERØR
 - EKSISTERENDE VA-ANLEGG
 - VANNLEDNING
 - ANNET
 - KULTURMINNE

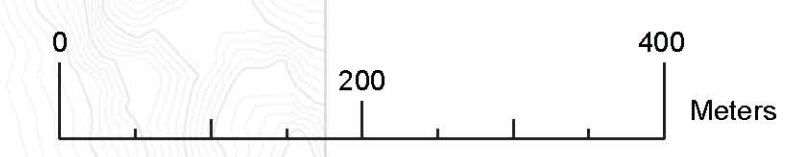
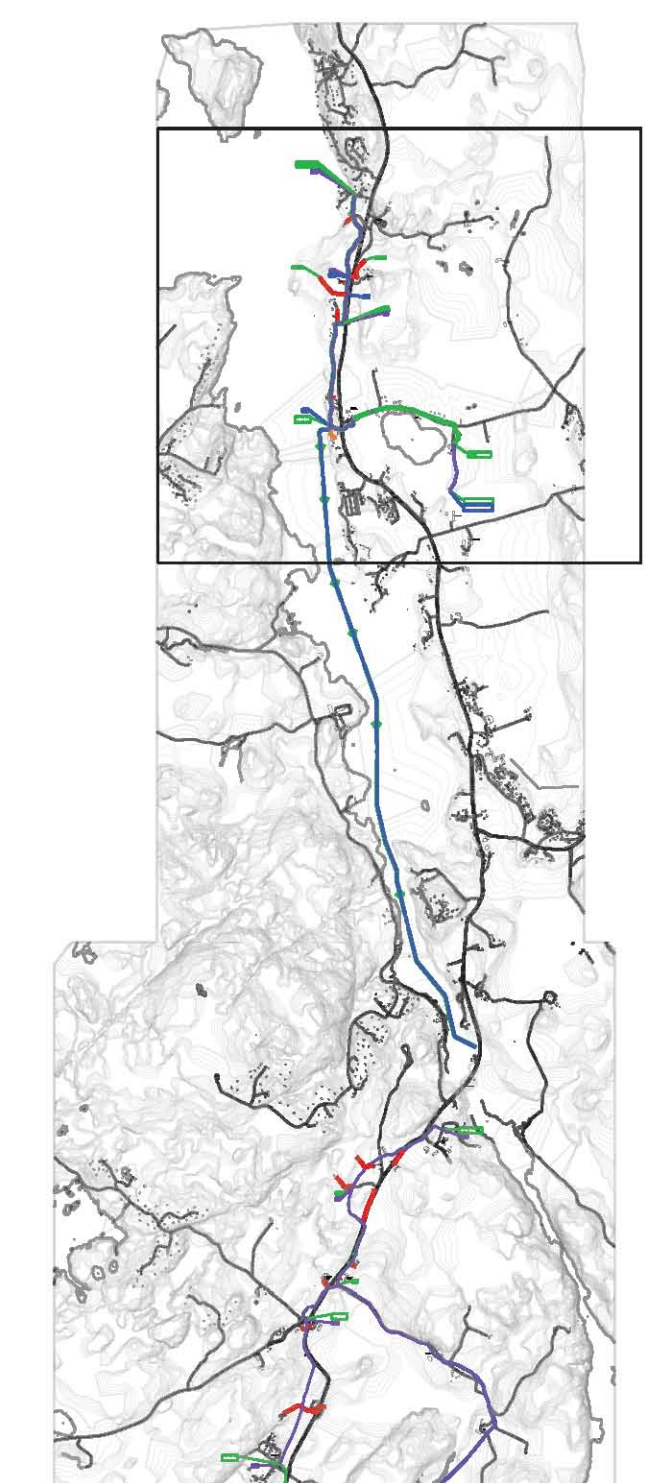


Rev.	Forandringer / Beskrivelse				Tegn.	Kontr.	G.kj.	Dato		
Dato	Tegnet	Kontr. LNN	Godkjent FTO	Målestokk A1 1:5000	Erstetning for		Erstetlet av			
22.06.15	VWG									
ARE-ANLEGG TRYKKAVLØP AREMARK OPSJON GRINDER OVERSIKTSPLAN					KUNDE TEGNINGSNR.: KUNDE PROSJEKTNR.:					
PROSJEKTNR.: 01L0498.100					TEGNINGSNR.: 01L0498.100-R-K-1-300			SIDE 1	AV 1	REV. 00

For denne tegning gjelder de vanlige vilkårene for bruk av tekniske tegninger. Tegningene er utarbeidet av Pöyry Anlegg AS.



- TEGNFORKLARING:**
- NYTT VA-ANLEGG**
- KOMMUNAL PUMPESPILLVANNsledning
 - PRIVAT STIKKLEDNING
 - KOMMUNAL PUMPESTASJON
 - TREKKERØR
 - VANNLEDNING
 - KOMMUNAL SELVFALLSLEDNING
- EKSISTERENDE VA-ANLEGG**
- VANNLEDNING
- ANNET**
- KULTURMINNE
 - NY VEI

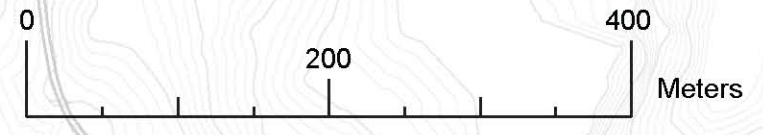
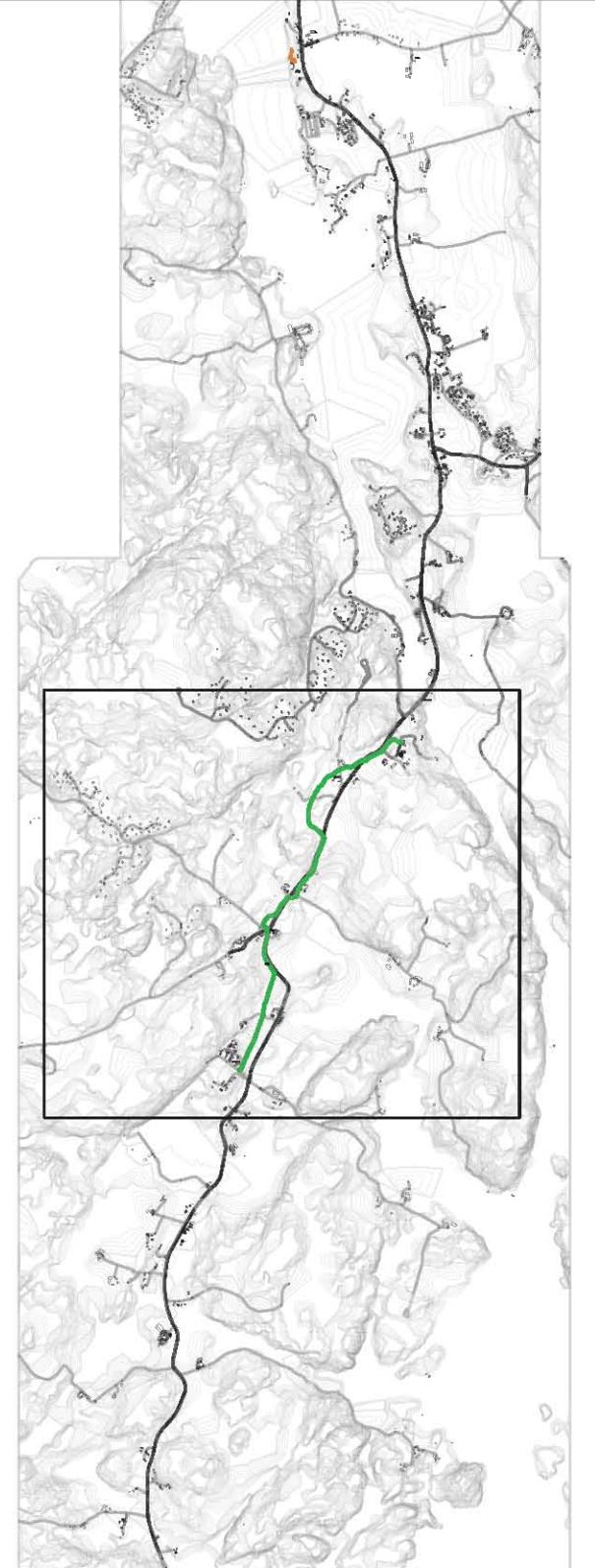


01	TRINN 2 OPPDATERT, LAGT TIL OPSJON LILLEDAL			VWG	LNN	FON	09.10.15
Rev.	Forandringer / Beskrivelse			Tegn.	Kontr.	G.kj	Dato
Dato	Tegnet	Kontrert	Godkjent	Målestokk	Erstetning for	Erstetlet av	
03.07.15	VWG	LNN	FON	A1 1:5000			
ARE-ANLEGG TRYKKAVLØP AREMARK TRINN 2 OG OPSJON LILLEDAL OVERSIKTSPLAN					KUNDE TEKNISNR.:		
					KUNDE PROSJEKTNR.:		
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:			SIDE	AV	REV.	
01L0498.100	01L0498.100-R-K-1-200			1	1	01	

For denne tegning er det utført en kontroll av alle oppførte opplysninger og det er ikke gjort noen endringer. Tegningen er utarbeidet av Pöyry AS.



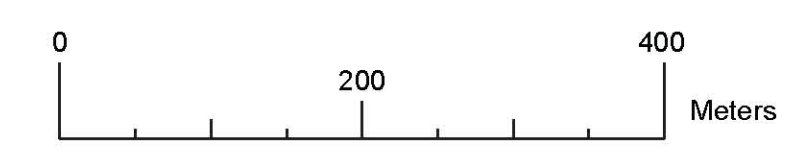
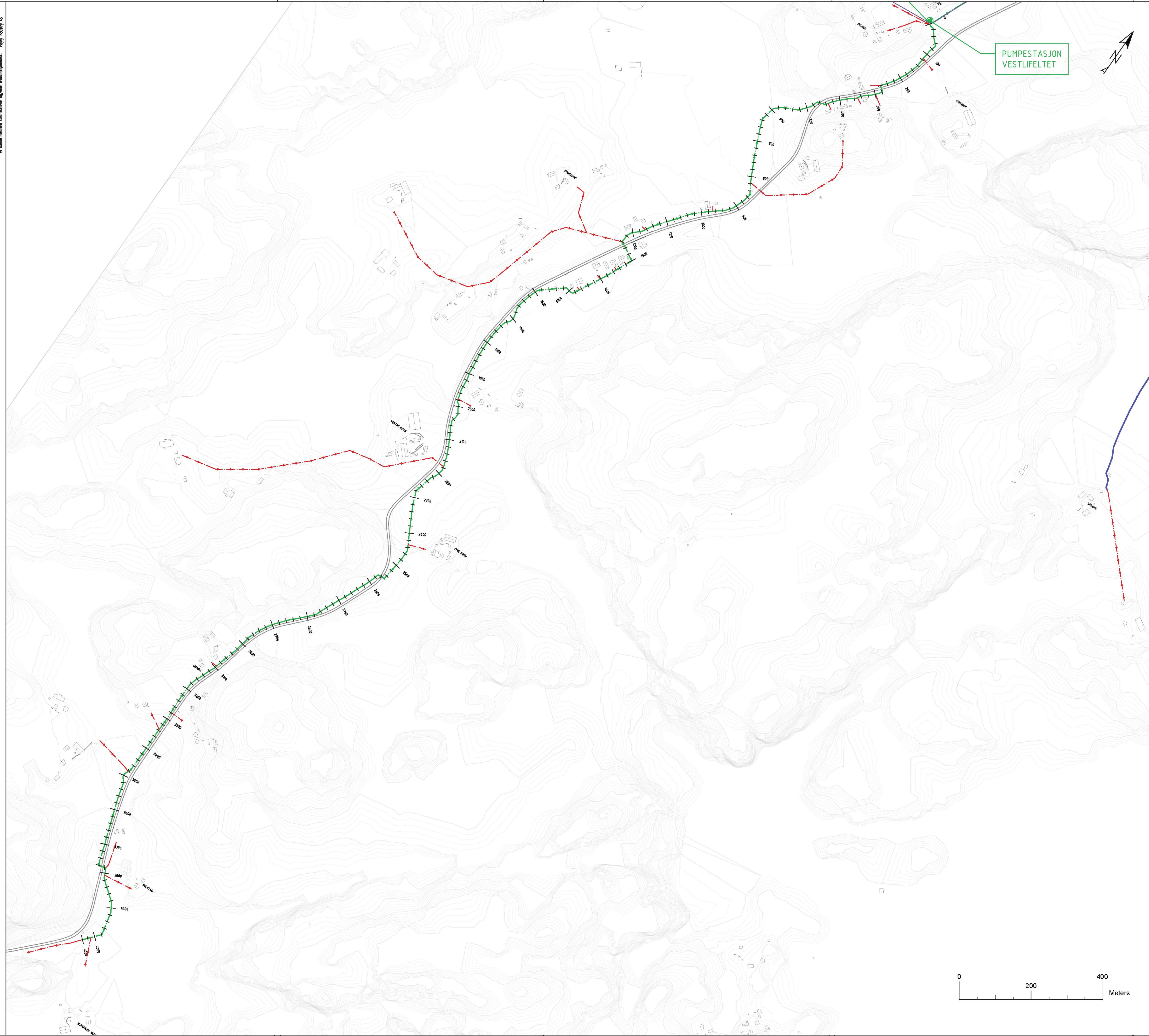
- TEGNFORKLARING:**
- NYTT VA-ANLEGG
 - KOMMUNAL PUMPESPILLVANNsledning
 - PRIVAT STIKKLEDNING
 - KOMMUNAL PUMPESTASJON
 - TREKKERØR
 - EKSISTERENDE VA-ANLEGG
 - VANNLEDNING
 - ANNET
 - KULTURMINNE



03	ENDRET TRASE MOT PUMPESTASJON VESTLIFELTET	VWG	LNN	FTO	18.06.15
02	ENDRET PLASSERING PUMPESTASJON VESTLIFELTET	VWG	LNN	FTO	03.06.15
01	ARBEIDSTEGNINGER TRINN 1	VWG	LNN	FTO	15.05.15
Rev.	Forandringer / Beskrivelse	Tegn.	Kontr.	G.kj.	Dato

PÖYRY		ARE -anlegg	
Dato	Tegnet	Kontr. LNN	Godkjent FTO
10.04.15	VWG	LNN	FTO
Målestokk		A1 1:5000	
Erstetning for		Erstetning av	
ARE-ANLEGG		KUNDE TEGNINGSNR.:	
TRYKKAVLØP AREMARK		KUNDE PROSJEKTNR.:	
TRINN 1			
OVERSIKTSSPLAN			
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:	SIDE	AV
01L0498.100	01L0498.100-R-K-1-100	1	1
		REV.	03

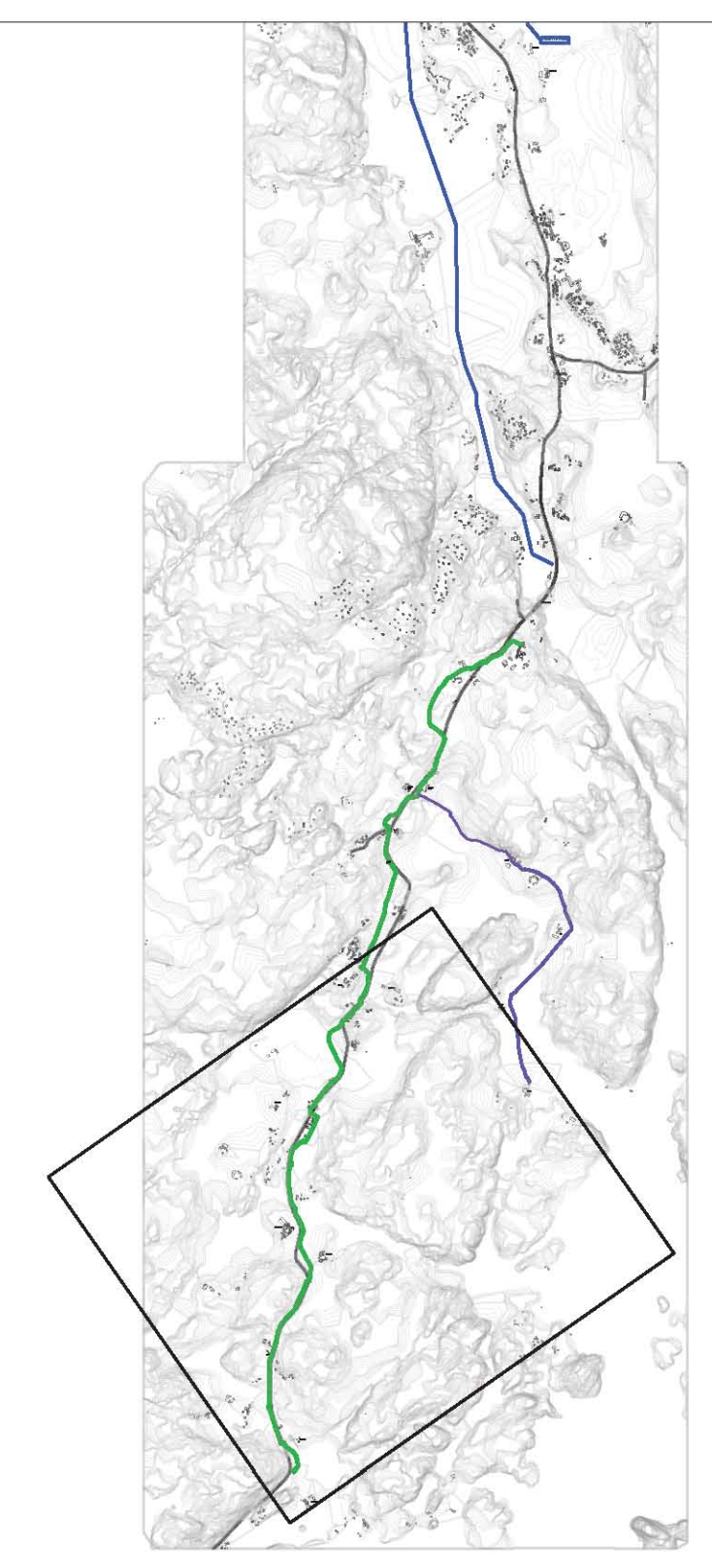
For denne tegning gjelder de vanlige vilkårene for bruk av tekniske tegninger og planer, som er beskrevet i kontraktsdokumentasjonen. Tegningens ansvar ligger på Pöyry AS.



- TEGNFORKLARING:**
- NYTT VA-ANLEGG
 - - - - - KOMMUNAL PUMPESPILLVANNsledning
 - - - - - PRIVAT STIKKLEDNING
 - KOMMUNAL PUMPESTASJON
 - TREKKERØR
 - VANNLEDNING
 - - - - - KOMMUNAL SELVFALLSLEDNING

 - EKSISTERENDE VA-ANLEGG
 - VANNLEDNING

 - ANNET
 - KULTURMINNE
 - NY VEI



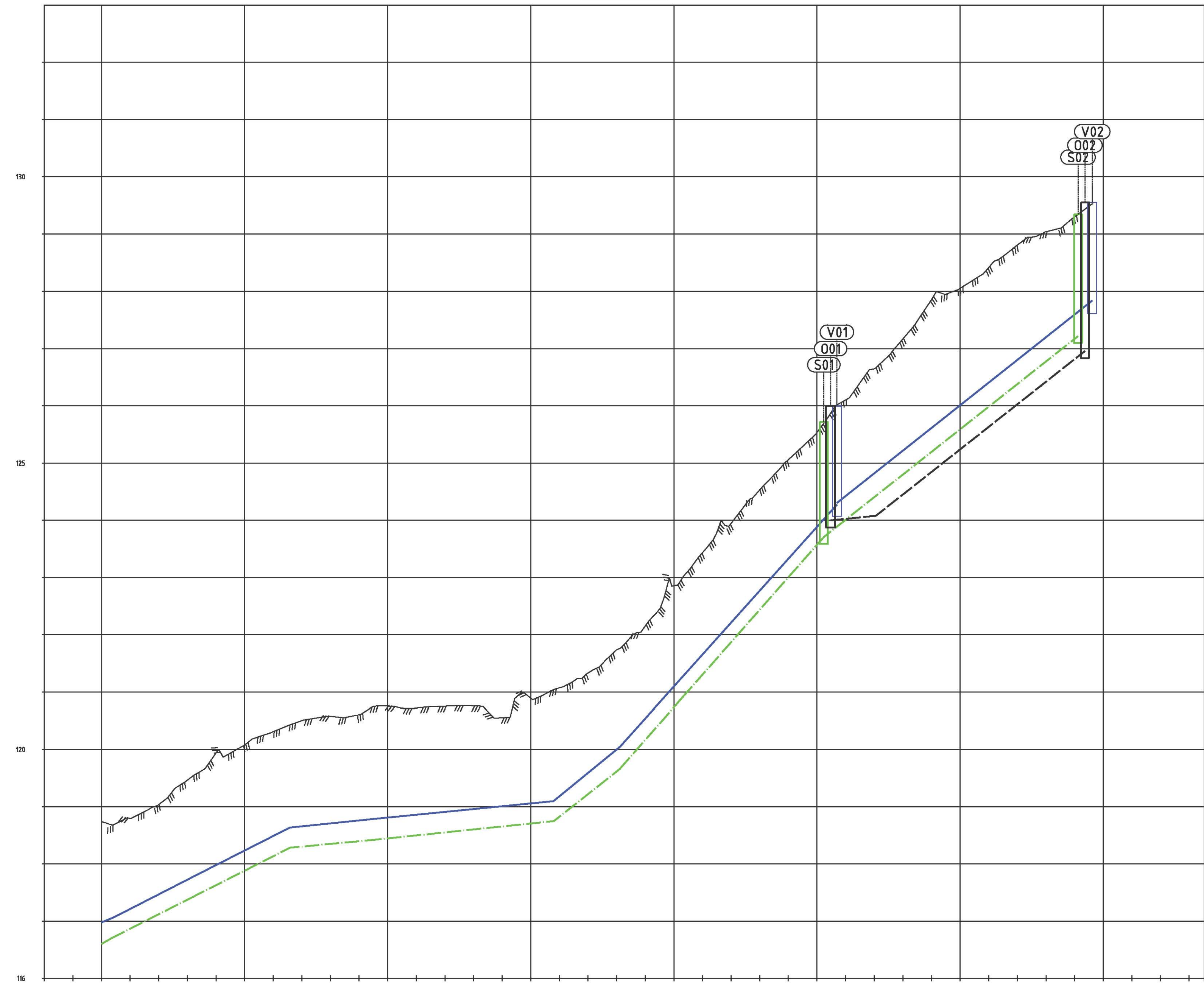
01	LAGT TIL FORESLÅTTE STIKKLEDNINGER			VWG	SHN	FON	21.10.15
Rev.	Forandringer / Beskrivelse			Tegn.	Kontr.	G.kj	Dato
Dato	Tegnet	Kontrert	Godkjent	Målestokk	Erstating for	Erstattet av	
14.10.15	VWG	LNN	FON	A1 1:5000			
ARE-ANLEGG TRYKKAVLØP AREMARK TRINN 1 OPSJON ØSTENSVIK OVERSIKTSSPLAN					KUNDE TEGNINGSNR.:		
					KUNDE PROSJEKTNR.:		
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:			SIDE	AV	REV.	
01L0498.100	01L0498.100-R-K-1-500			1	1	01	

For denne tegning gjelder de vanlige tekniske bestemmelser for vann og spillvann i kommunale anlegg. I tillegg er det gjort følgende tillegg til de vanlige tekniske bestemmelser:

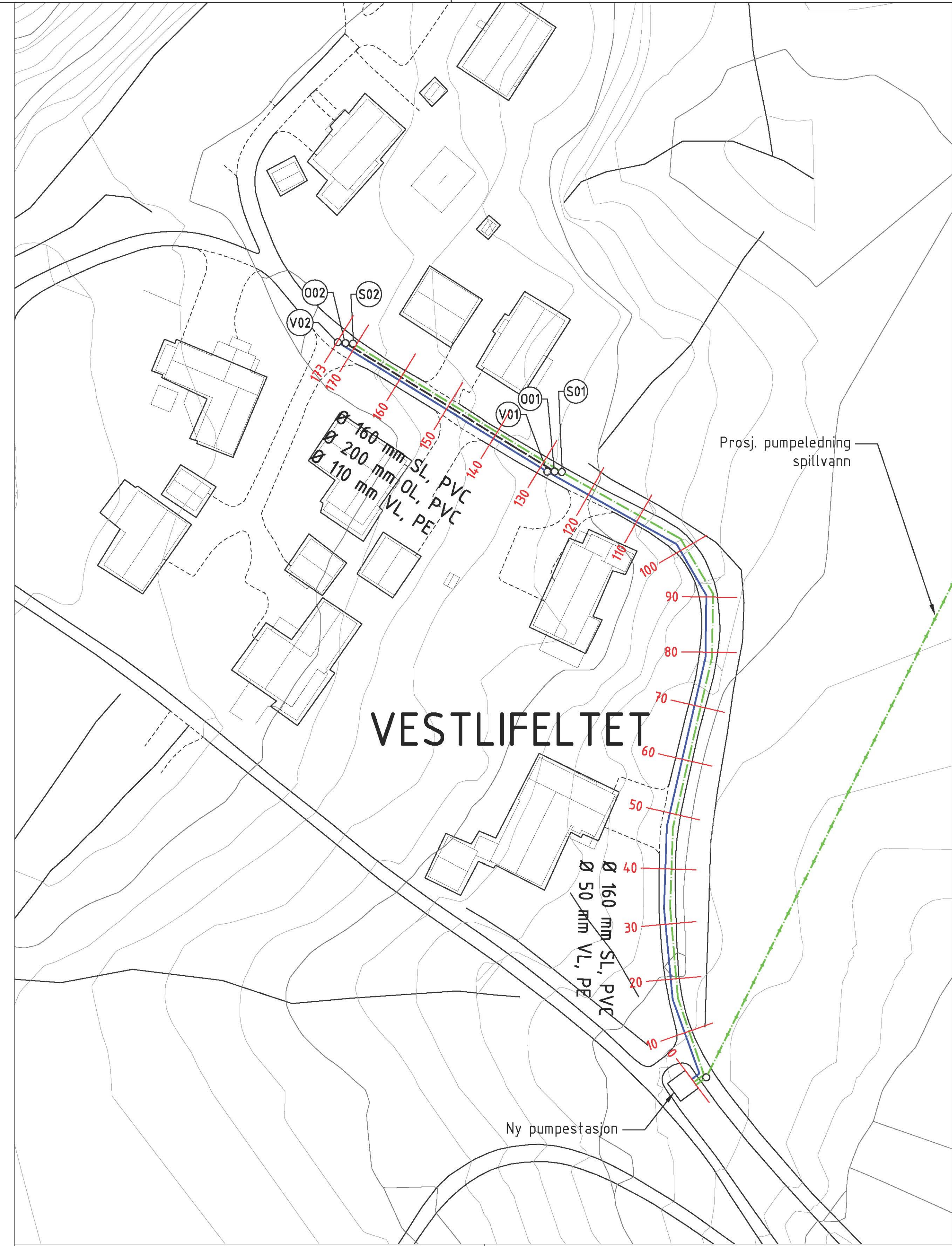
- 1. Rør og tilbehør skal være av god kvalitet og god kvalitet.
- 2. Rør og tilbehør skal være av god kvalitet og god kvalitet.
- 3. Rør og tilbehør skal være av god kvalitet og god kvalitet.

 Pöyry AS

PROFIL: VA-trasé
SKALA Lx 500 Hx 50



Vann	Kumavstand	11.7	14.3	16.6	14.8	31.5	11.2	10.7	26.8	44.6
	Fall i ‰	-51%	-51%	-51%	-10%	-10%	-85%	-112%	-113%	-79%
Spillvann	Kote utv. topp	116.97	117.06	117.79	118.63	118.78	119.09	120.05	121.24	121.29
	Rør dim. og type	PE 50	PE 50	PE 50	PE 50	PE 50	PE 50	PE 50	PE 50	PE 110
Overvann	Kumavstand	2.2	14.6	16.5	14.5	31.5	11.6	11.6	24.7	44.4
	Fall i ‰	-50%	-50%	-51%	-9%	-10%	-78%	-109%	-113%	-79%
Overvann	Kote innv. bunn	116.60	116.71	117.44	118.28	118.42	118.42	118.75	119.65	120.92
	Rør dim. og type	PVC 160	PVC 160	PVC 160	PVC 160	PVC 160	PVC 160	PVC 160	PVC 160	PVC 200
Overvann	Kumavstand						7.9		36.5	
	Fall i ‰						-10%		-79%	
Overvann	Kote innv. bunn						124.00		124.08	
	Rør dim. og type						PVC 200		PVC 200	



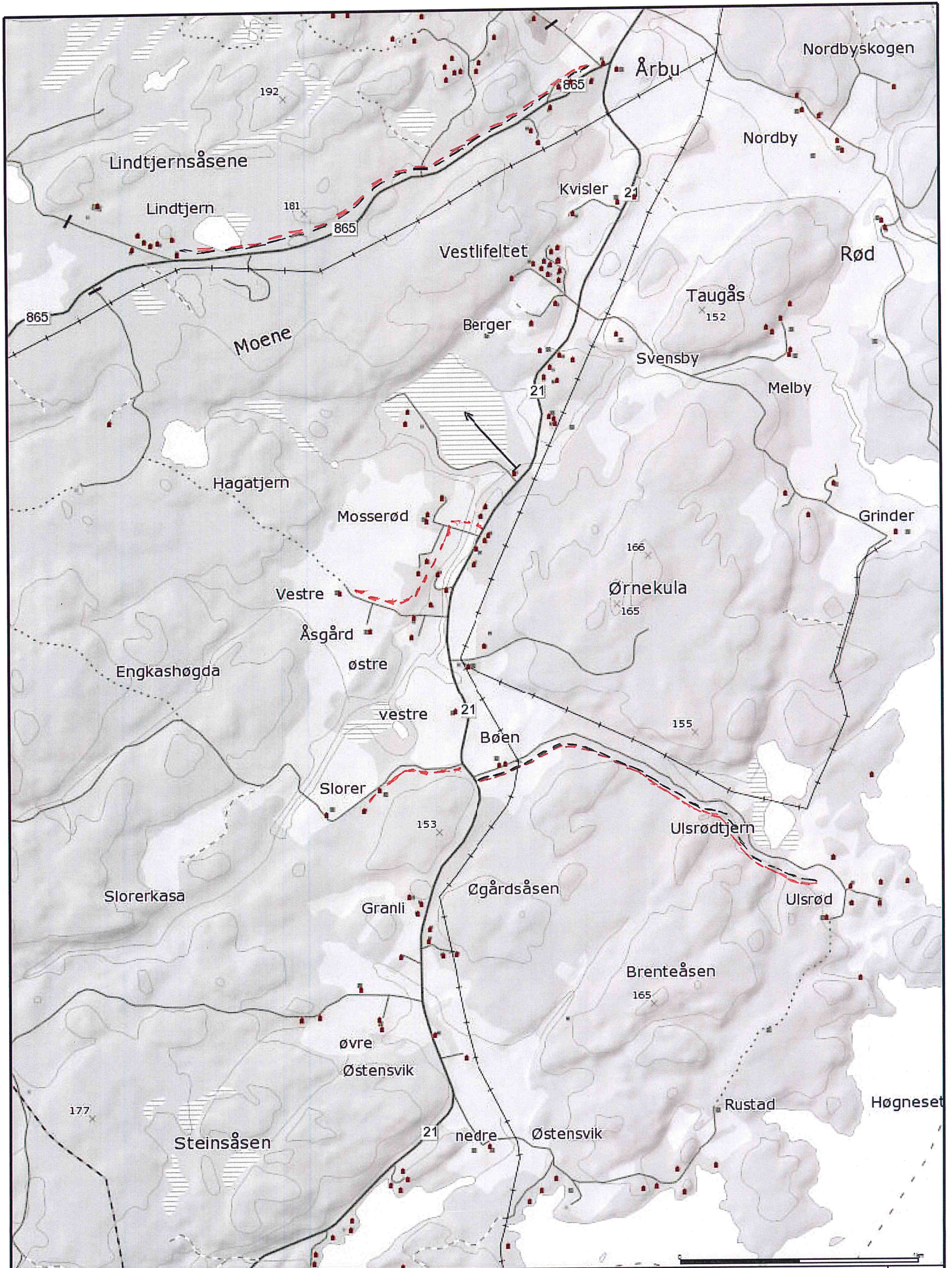
TEGNFORKLARING

- Proj. Vannledning
- - - Proj. Spillvannsledning
- - - Proj. Overvannsledning



- Eksist. Vannledning
- - - Eksist. Spillvannsledning
- - - Eksist. Overvannsledning

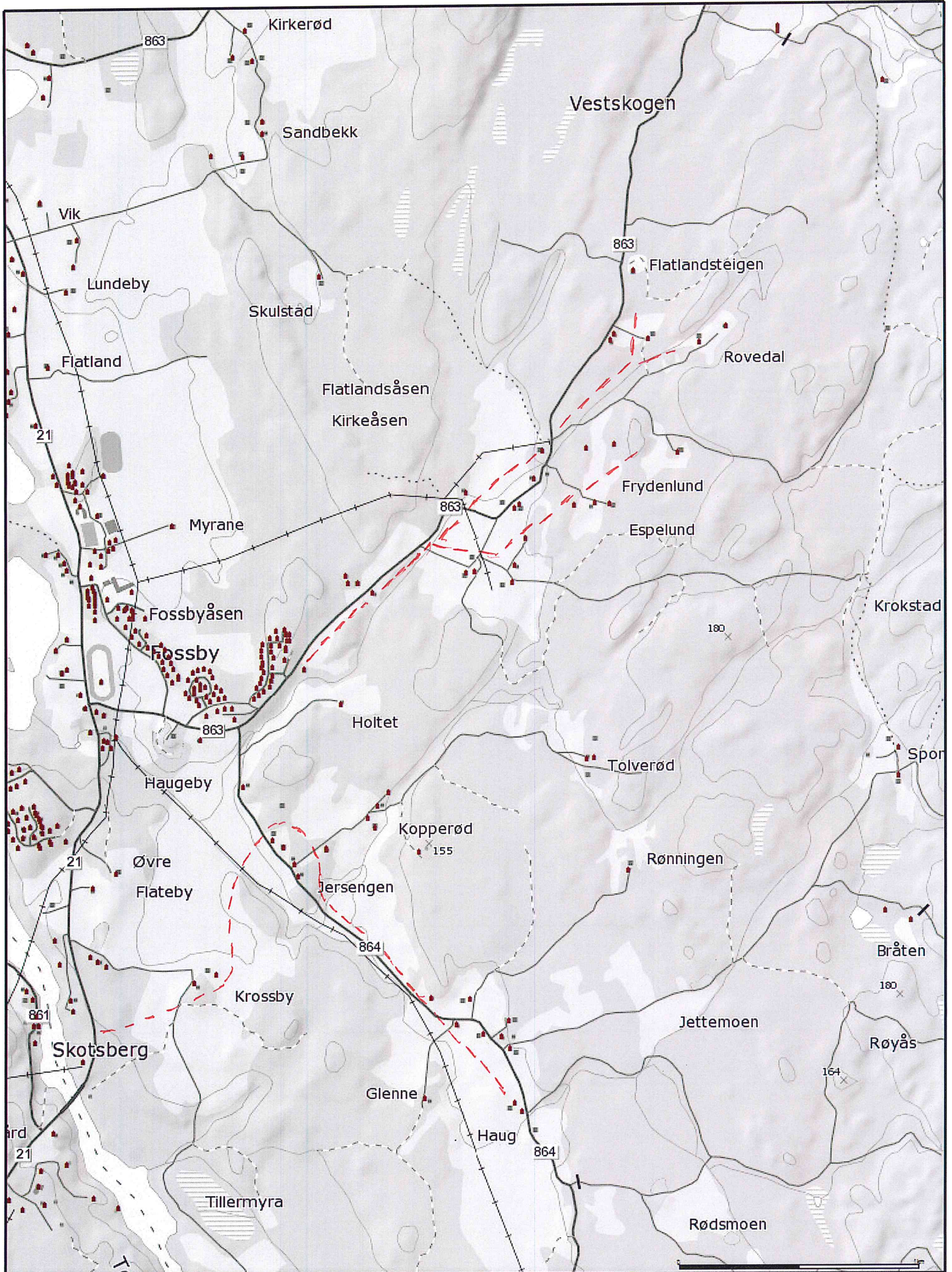
FORELØPIG TEGNING - 07.10.15

00	BESKRIVELSE				XXX	XXX	XXX	XX.XX.XX
Rev.	Forandringer / Beskrivelse				Tegn.	Kontr.	G.kj	Dato
PÖYRY								
Dato	Tegnet	Kontrert	Godkjent	Målestokk	Erstetning for	Erstet av		
07.10.15	GJT	FON	FON	A1 1:500				
ARE ANLEGG VESTLIFELTET PLAN OG PROFIL					KUNDE TEKNISNR.:		-	
					KUNDE PROSJEKTNR.:		-	
PROSJEKTNR.:	TEGNISNR.:			SIDE	AV	REV.		
01L0498.317	R-K-1-001			1	1	00		



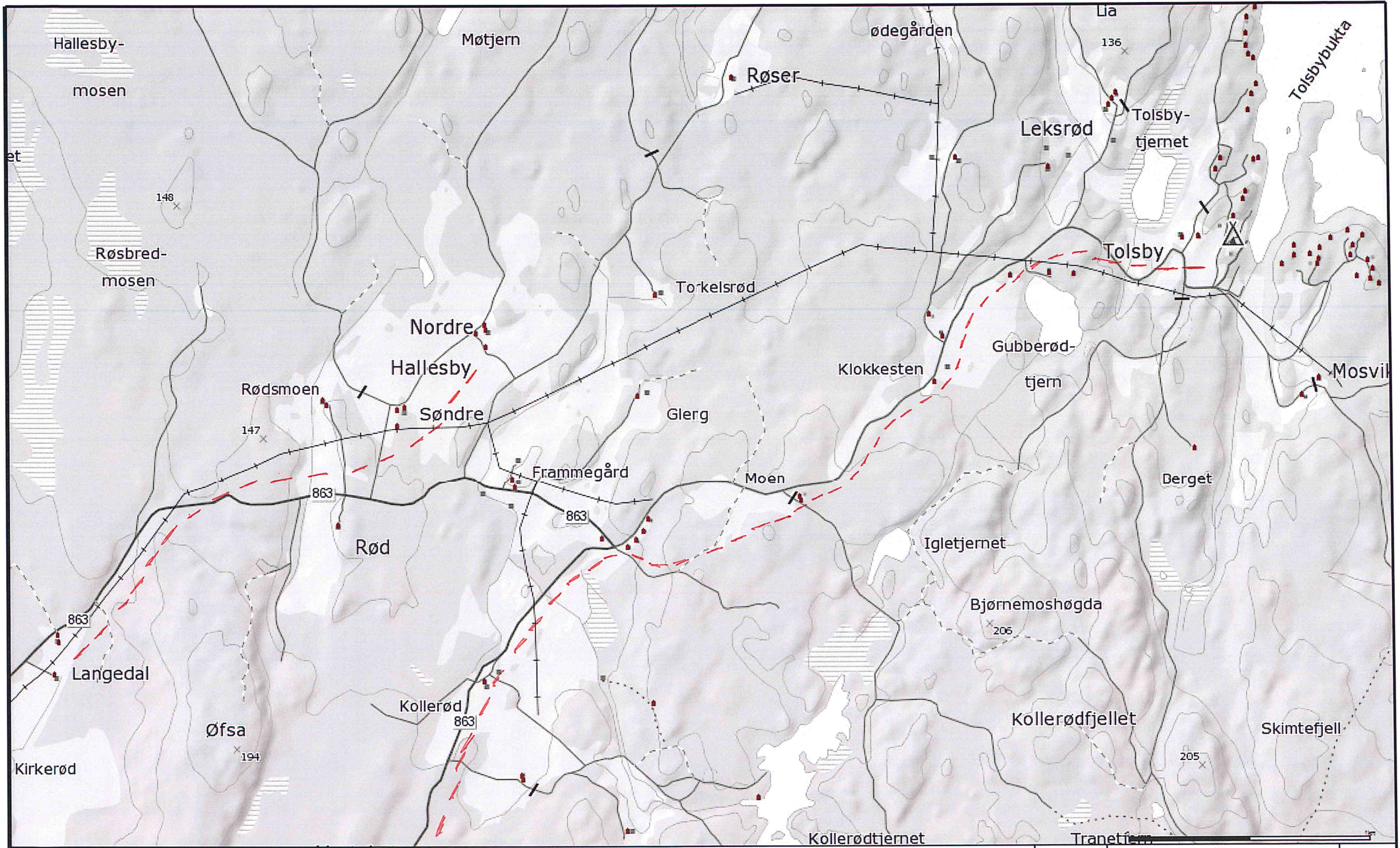
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: UTM/ETRS89 - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: (EPSG:0)

 Aremark Kommune Væring og Tårnå		 N Skala 1:15000
Dato: 2018.04.20 Side: 25		





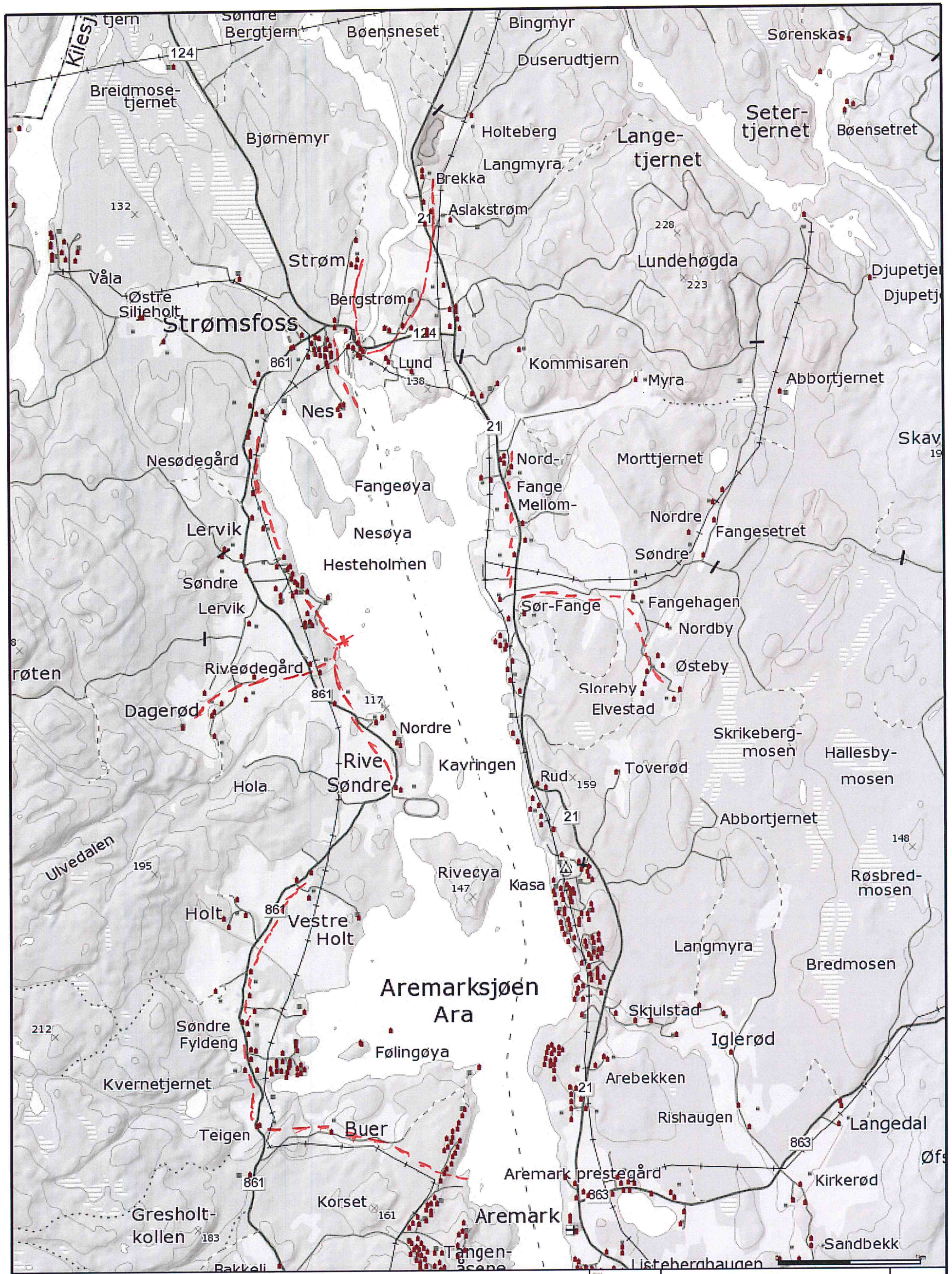
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: UTM/EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: (EPSG:0)

	Aremark Kommune Næring og Tjenest		 N Skala 1:15000
	Dato: 2018.04.20 Side: 25		



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: (EPSG:0)

		Aremark Kommune Næring og Teknikk		 1:15000
Dato: 2018.04.20 Side: 35				



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: UTM/EUREF99 - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: (EPSG:0)

Dato: 2016.04.20
 Skala: 1:25000

Aremark Kommune
 Næring og Teknikk



Skala
 1:25000

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSENE FOR
FRITIDSBEBYGGELSE I KOMMUNEPLAN FOR BODTILBYGG PÅ UTHUS. GNR
68 BNR 6 FNR 15.**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/282	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
12/16	Drift- og utviklingsutvalget	19.05.2016
15/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon fra bestemmelsen for fritidsbolig i kommuneplan datert 19.04.2016 avslås med hjemmel i § 19 i Plan og bygningsloven. Intensjonene med bestemmelsene det søkes dispensasjon i fra vil bli vesentlig tilsidesatt og kunne føre til at kommuneplanens bestemmelser får redusert betydning og virkning.

Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 19.05.2016, sak nr. 12/16

Behandling i utvalget:

Det ble fremmet følgende forslag:

Saken utsettes. Utvalget ønsker å foreta en befaring før vedtak fattes. Befaring 31. mai kl. 15.00.

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes. Utvalget ønsker å foreta en befaring før vedtak fattes. Befaring 31. mai kl. 15.00.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 19.04.2016
Kartutsnitt av kommuneplanen
Tilleggsopplysninger

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter flere tiltak på eksisterende fritidsbolig, beliggende på vestsiden av Aremarksjøen ved Lervik.

Det søkes om dispensasjon for utvide utover arealbegrensningen for fritidsboliger, og det søkes om dispensasjon for å bruke endre uthus/garasje til anneks.

Det er tidligere i sak 14/223 søkt om ny bod, og i sak 15/170 ble det gitt avslag på søknad om tiltak for tilbygg av vedbod på annekset.

Søknad om dispensasjon dater 19.04.2016 sier om bruksendring av garasje til anneks, at garasjen ble bygget på 60 tallet

Søknad om dispensasjon:

- Det søkes om bruksendring av uthus til anneks. Begrunnelsen er at garasjen ble bygd på 60 tallet. Den er senere total restaurert etter dagens standard og behov.
- Tilbygg av vedbod på anneks. Ett sted for innendørs lagring av redskap, ved og andre ting.
- Fast paviljong. Eksisterende bygges ut med en ny som er mer holdbar. En ny i trevirke vil vare lenger.

Kommuneplanens arealdel viser området som byggeområde for nåværende fritidsbebyggelse. Området er uregulert og i 100 m sonen langs Haldenvassdraget.

Kommuneplanens arealdel viser byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse og de generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse er gjeldende. Det er tillatt med en hytte og ett uthus pr tomt og samlet bruksareal kan ikke overstige 95 kvm. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvm. Anneks tillates ikke.

Det er ikke sendt nabovarsel for dispensasjon.

Vurdering:

Eksisterende uthus/garasje som er 3,6 m x 6,6 m benyttes mer ifølge kommunens tilsyn som tilleggsrom til fritidsbolig, og at det er dette fører til behov for ett tilbygg med vedbod.

Ved en dispensasjon for bruksendring til anneks vil virkningene kunne bli at kommuneplanens bestemmelser får redusert betydning og virkning. Ett anneks kan ofte bli benyttet som en egen hytte og føre til samme virkninger som ei ny hytte, noe som krever regulering.

Fritidsboligen med tilbygg har ett bruksareal på 76 m² og med uthus på 22 m² blir bruksarealet på 93 m² og bebygd areal på 101 m² med takoverbygd terrasse på ca 37 m² i tillegg. Bebyggelsen er ved det som er tillatt og i 100 m sonen føre allmenne interesser til at det er vanskelig å gi dispensasjon for utvidelser utover gjeldende bestemmelser.

En utvidelse av tilbygg og med paviljong fører til mer takoverbygd areal og selv om uthustilbygget ikke får bruksareal (under 1,9 m), og paviljongen er uten vegger, anses tiltakene å føre til merkbare utvidelser i ett hytteområde med mange bygninger. Fordelene for tiltakshaver for en fast paviljong pga værforholdene anses ikke så klare at det kan gis dispensasjon.

Uthus/garasje må dekke behovet som vedlager når det ikke er bruksendret til anneks. Isolering og innvendig standard anses ikke å kunne få avgjørende betydning. Ett uthus eller bod er for øvrig viktig for utvendig orden og sikring og bevaring av redskap og utstyr.

Presedensvirkningen er den viktigste årsaken til at det ikke bør gis dispensasjon, en mer enkel måte å få dispensasjon på vil føre til urettferdighet overfor tidligere søkere, og kunne i fremtiden gi økes utbygging i 100 m sonen.

Konklusjon:

Kommunen anser at kravene § 19 i Plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon ikke foreligger i dette tilfelle.

Til Aremark kommune

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser for fritidsboliger i kommuneplan.

- Søknad om bruksendring fra garasje til anneks.

Garasjen ble bygd på 60 tallet, og fikk etter hvert behov for total restaurering. Ble derfor restaurert etter dagens standard og behov.

Mål: L = 7m. B = 3m

- Ønsker å bygge en liten bod i til knytning til uthus (anneks).

Mål: L = 3 m. B = 2 m. Takhøyden er lavere enn 190 cm.

Formål: Et sted hvor redskap, ved, og andre ting som har behov for å være innendørs.

Kvaliteten på uthuset er av god meget standard.

- Ønsker en mer permanent paviljong.

På hyttas veranda ønsker vi å erstatte de ferdiglagde paviljonger som er i handelen med en som er mer holdbar. De vi har kjøpt må fornyes hvert år p.g.a. værforholdene. Ønsker å bygge en i trevirke . Mål: L = 4 m. B = 3 m.

Modellen er avbildet på internett, Firma Grønt fokus. Modell: Glede

WWW:GRONTFOKUS:NO

Ved bygging og beplantning er det de tatt hensyn til både naboer og miljø. Vi dyrker også litt frukt og grønnsaker på tomta til naboenes store glede.

Mvh:

Eier: Liv-May Holøs

Medeier. Jan-Egil Holøs

Gnr:68/6/15

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
21 APR 2016	
Ark.kode P	68/6/15
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/282	De nr. 1
Kopi	



Tilleggsopplysninger angående bruksendring av uthus og bygging av bod.

Gnr.68/6/15

Bod:

- Ligger helt i hjørnet på tomta.
- 4 andre hytter ligger mye nærmere vannet enn tiltenkt bod.
- Ligger usjenert til med tett vegetasjon og synes ikke fra vannet.
- Boden skal brukes til oppbevaring av ved og redskap, som ellers måtte ligge ute, som igjen ikke vil forskyjonne miljøet. (Vi bruker hytta vinter som sommer). Vi liker orden, at det er ryddig og pent rundt oss.

Uthus / anneks:

- Er nevnt tidligere at det er totalrestaurert og isolert. Det er fint for slekt og venner som kommer på besøk til et veldig flott sted, å ha en plass til private ting. Barnebarna elsker å sitte der å spille gammeldagse spill og lese gamle Donaldblader.

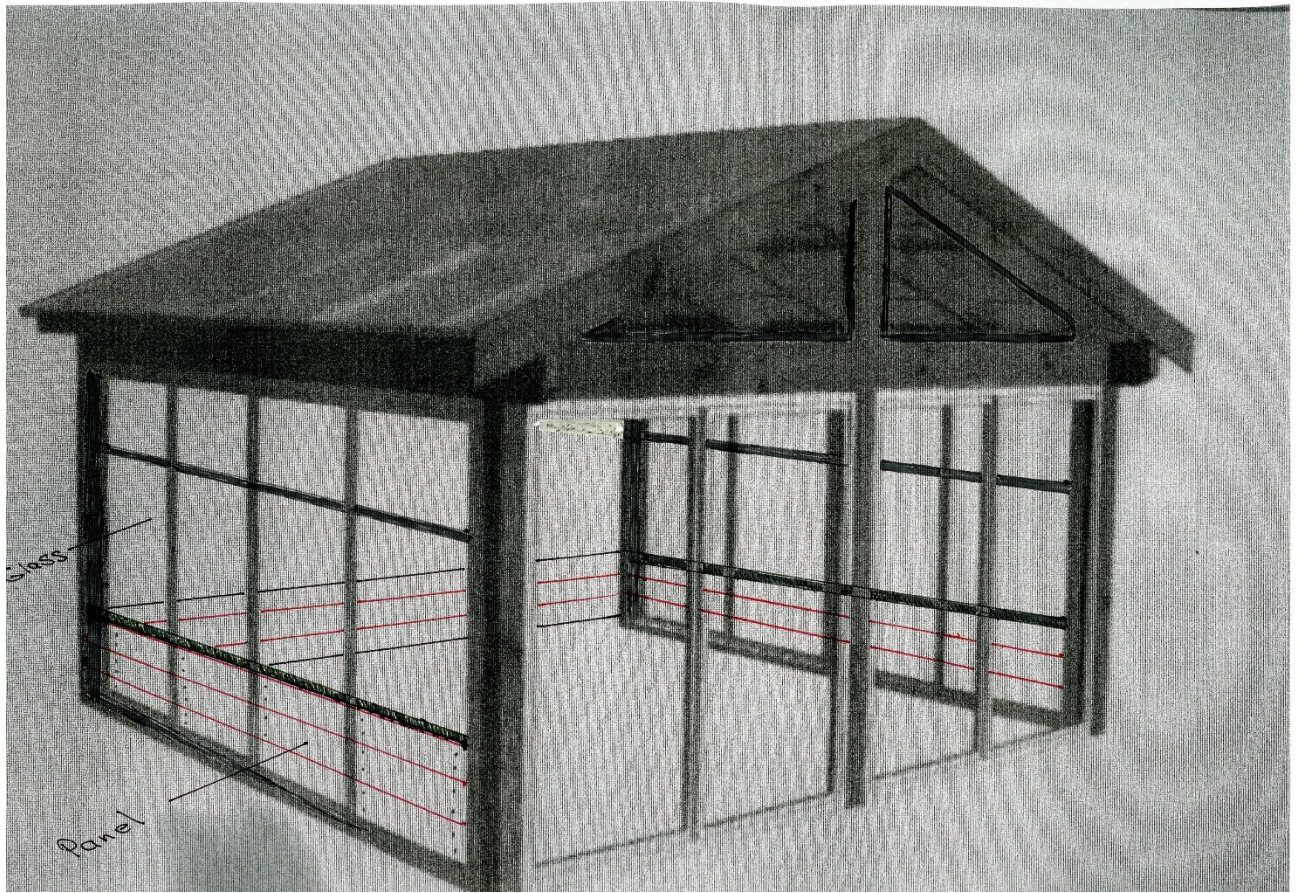
Paviljong:

- Settes opp i tre og vegger av glass. P.g.a, værforhold bør den ha tette vegger, det er tenkt skyvedører. Den skal ikke inneholde ildsted. Paviljongens størrelse 3x 4 m. Bygges i stil med hytte og uthus.

Mvh.

Liv-May Og Jan -Egil Holøs

Rakkestad 27.04.2016



BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1 FNR.39 - AARBU HYTTEFELT

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/349	//

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
16/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til gnr. 55, bnr. 1, fnr. 39 på Aarbu hyttefelt imøtekommes ikke, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 25.05.16
Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanen

Saksopplysninger:

Are-anlegg AS ved Tore Vestby søker på vegne av tiltakshaver Trond Valter Edvardsen, eier av gbnr 55/1/39 om dispensasjon fra kommuneplanen for bygging av hyttevei til tidligere nevnt eiendom.

Området er ikke regulert, og det søkes derfor om dispensasjon. Traseen er vist på vedlagt kart.

Søker skriver at etablering av hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytten. Den blir mer tilgjengelig både for eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien er tenkt etablert i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelse i nærområdet.

Det er søkt i Skog og Landskap, og omsøkt vei vil ikke påvirke rødlistede arter, verneområder eller kulturminner i området.

Vurdering:

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt som eksisterende hyttebebyggelse, men det er ikke nødvendigvis et krav til å ha vei frem til hytta og det kreves derfor dispensasjon for å kunne gjennomføre en utbygging av vei.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunngitt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen eller planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at søknaden skal bli imøtekommet. Dersom fylkesmyndighetene har uttalt seg negativt til søknaden, skal det tungtveiende grunner til for at kommunen skal gi dispensasjon. Dersom kommunen ønsker å avslå søknaden, slik som i denne saken, er det ikke nødvendig å sende den på høring til fylkesmyndighetene først.

I kommuneplanens arealdel er området omsøkt tiltak ligger i avmerket med formålet *Fritidsbebyggelse* under *Byggeområde med krav om reguleringsplan for videre utbygging, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-4, 1.ledd nr 1.*

Videre står det i retningslinjene til kommuneplanen; (legg merke til understreket setning.)

5.30 Områder til fritidsbebyggelse

Mål:

- *Sikre tilstrekkelige, attraktive arealer til fritidsbebyggelse for å nå kommunens målsetning om å styrke næringslivet.*

Strategi:

Aremark kommune vil arbeide for å nå nevnte målsetning ved å legge til rette for en fortetting av hytter innenfor eksisterende hyttefelt. Kommunen vil sette krav om reguleringsplan/detaljplan for utbygging/fortetting av eksisterende hytteområder.

Tiltak:

Områder for hyttebygging er kartfestet som byggeområder i kommuneplanens arealdel. Lokalisering og utforming av fritidsbebyggelsen i kommunen er fastsatt i arealplanens utfyllende bestemmelser. Kommunen har også utarbeidet retningslinjer for fritidsbebyggelsen, jf. kapittel 12.00. All fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med viktige biologiske- eller landskapsmessige verdier.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det;

§ 2.3 Bestemmelser til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse som ikke omfattes av regulerings- og/eller bebyggelsesplan (jfr. PBL § 20-4 b)

I byggeområder med eksisterende fritidsbebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder følgende regler:

For oppføring av nye hytter stilles det krav om reguleringsplan/ detaljplan.

For nye byggetiltak på bebygde tomter gjelder følgende:

Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller pr. punktfeste. Bruksareal for hytte og uthus må til sammen ikke overstige 95 kvadratmeter. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvadratmeter. Bebyggelsen skal være på en etasje. Anneks tillates ikke.

I bestemmelsene er det listet opp unntak fra kravet om regulering, utbygging av hytteveier er ikke å regne som et slikt unntak.

Kommunen er derfor av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området.

Det er ikke et ønske om å gi dispensasjon fra reguleringskravet da dette kommer til å skape en uheldig, uhåndterbar presedens, samt at den bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjoner skal vurderes opp mot Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven. Loven sørger for at naturen ikke ses isolert, men i sammenheng på lokalt, regional og nasjonal nivå. Paragrafene 8-12 skal vurderes og vektlegges i alle saker som berører natur.

Saksbehandler mener at kunnskapsgrunlaget (jfr. §8) er dekket ved at kilden.skogoglandskap.no er sjekket. Tiltaket berører ingen kjente kulturminner, ingen kjente rødlistearter, osv.

Paragrafene 9 og 10 omhandler irreversibel skade på naturmangfoldet, og den samlede belastningen på økosystemet.

Saksbehandler kan ikke gå god for at det ikke blir irreversible skader på naturmangfoldet og økosystemet ved frislepp av hytteveier i området.

En enkelt vei trenger ikke nødvendigvis føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet, men vi vet at det ikke bare er snakk om en vei. Nå i første omgang er det snakk om tre veier, og dette kommer til å skape en uhåndterbar presedens.

Dersom det gis tillatelse til bygging av hyttevei, er det viktig at tiltakshaver skal dekke merkostnader for å unngå miljøforringelse, og at tiltaket blir gjort i tråd med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (jfr. §§11 og 12).

Dersom det i Drift- og utviklingsutvalget er ønske om å gi dispensasjon, skal det IKKE fattes et vedtak om dispensasjon, men saken skal utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for høringsrunde.

Konklusjon:

Rådmannen anser ikke at det foreligger klare grunner til å gi dispensasjon fra kommuneplanens krav om regulering for utbygging av hyttevei til gbfnr. 55/1/39.



AREMARK KOMMUNE	
SPR	VPMT
SPR	EKR
31.05.2015	
Ark.no	55/139
Ark.no	16/349
Kont	1

Aremark Kommune
Byggesak
Rådhuset
1798 AREMARK

Attn. Berit Skibenes.

Halden 25.05.2015

Søknad om dispensasjon for å bygge vei i område som ikke er regulert.

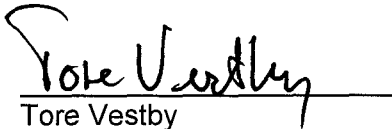
ARE-anlegg AS søker på vegne av tiltakshaver Trond Valter Edvardsen, eier av gnr/bnr/fnr 55/1/39 Aremark Kommune, om dispensasjon fra Aremarks kommuneplan.

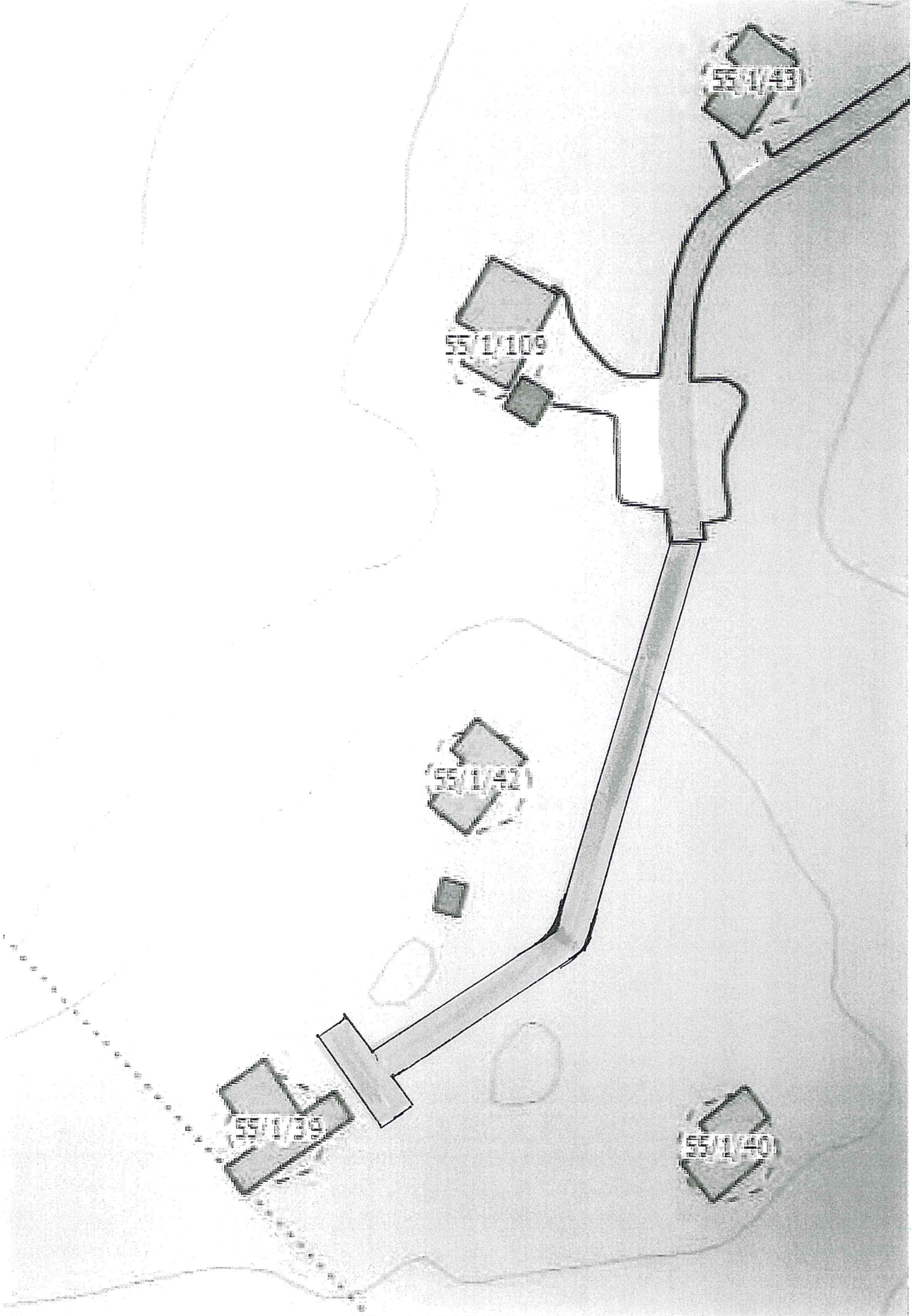
Det omsøkes å etablere en hyttevei fra eiendom gnr/bnr 55/1 til Trond Valter Edvardsens eiendom, gnr/bnr/fnr 55/1/39 i område som ikke er regulert, og det søkes derfor om dispensasjon fra dette. Trase for hytteveien er tenkt etablert som vist på vedlagte kart.

Etablering av en hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytten. Den blir mer tilgjengelig både for eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien er tenkt etablert i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

Et søk i Skog og Landskap viser at omsøkte vei ikke vil påvirke rødlistede arter, verneområder eller kulturminner i området.

Med vennlig hilsen
ARE-anlegg AS


Tore Vestby



55 1/10

55 1/109

55 1/152

55 1/10

55 1/10

Vedlegg nr.
C -

AREMARK KOMMUNE

Etar: [] Davsstat: []

31. MAI 2016

Arkivkode B
Arkivkode C

Sak.nr. [] Dok.nr. []

Kob: []



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
65	1	39		Sanbu Hyttefelt	1708	Aremark
Eier/fester				Kommune		
Trond Valter Edvardsen				Aremark	Kommune	

Det varsles herved om

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
-----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
--------------------------------------------------	------------------------------------------	------------------------------------------

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Bygging avsei fra parkeringsplass og opp til hytte.

Oppmåling og utskilling av hyttelommet

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltaksnavn: Trond Valter Edvardsen

Kontaktperson, navn: [] E-post: tredvar@online.no Telefon: 4700549 Mobil: []

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk): []

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltaksnavn skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn: Trond Valter Edvardsen Postadresse: Måkeveien 9

Postnr.: 1890 Poststed: Rahlrestad E-post: tredvar@online.no.

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted: Rahlrestad Dato: 5/5-2016 Underskrift ansvarlig søker eller tiltaksnavn: Trond Valter Edvardsen

Gjentas med blokkbokstaver: TROND VALTER EDVARSEN

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	55 1 39				Arenmark		
Adresse Aarbu Hyttefelt				Postnr.	Poststed		
				1798	Arenmark		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
55	1	40		Ellen Foss Johansen	5/5-2016		
Adresse Aarbu Hyttefelt				Adresse Eikjølvein 11		Kvittering vedlegges	
Postnr. 1798 Poststed Arenmark				Postnr. 1400 Poststed SKI		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		25/5-16	Ellen Foss Johansen	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		28/5-16	Ellen Foss Johansen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
55	1	40		Johann Odd Øivind	5/5-2016		
Adresse Aarbu Hyttefelt				Adresse Eikjølvein 11		Kvittering vedlegges	
Postnr. 1798 Poststed Arenmark				Postnr. 1400 Poststed SKI		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		23/5-16	Johann Øivind	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		23/5-16	Johann Øivind

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
55	1	42		Johansen Karl Heim	5/5-2016		
Adresse Aarbu Hyttefelt				Adresse Blindein 4		Kvittering vedlegges	
Postnr. 1798 Poststed Arenmark				Postnr. 1710 Poststed Sarpborg		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		28.05.16	Karl Heim Johansen	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		28.05.16	Karl Heim Johansen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
55	1			Aarbu Geir Ragnar			
Adresse Aarbu				Adresse Aarbu		Kvittering vedlegges	
Postnr. 1798 Poststed Arenmark				Postnr. 1798 Poststed Arenmark		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		31.05.16	Geir Aarbu	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		31.05.16	Geir Aarbu

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr. Poststed				Postnr. Poststed		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. _____

AREALDEL

1.00 BAKGRUNN

Kommunen er pålagt å utarbeide kommuneplan med arealdel. Kommuneplanens arealdel er et juridisk bindende dokument som består av plankart med bestemmelser. I tillegg til de utfyllende bestemmelsene har kommunestyret vedtatt retningslinjer til arealdelen (kapittel 12.00). Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men utdyper kommunestyrets ønsker for arealforvaltning i de ulike områdene på plankartet. Kommuneplanens arealdel skal tas opp til rullering/ revidering en gang i løpet av hver valgperiode.

Plankartet er bygget opp med ulike arealbruksformål. Arealbruksformålene er inndelt i nåværende og fremtidig bruk. Kommuneplankartet er i målestokk 1 : 50.000.

2.00 FORMÅL

Kommuneplanens arealdel er en del av kommunens langsiktige planlegging. I arealdelen fastsettes retningslinjene for kommunens fremtidige arealdisponering. Arealplanen skal sikre en helhetlig og forsvarlig saksbehandling i areal- og ressursforvaltningen. Intensjonen er at lokalbefolkningen og aktører utenfor kommunen på bakgrunn av planen skal kunne "lese" kommunens arealpolitikk og på den måten med stor forutsigbarhet vite hva de har å forholde seg til i arealforvaltningen. Aremark kommune har forsøkt å gjøre kommuneplanen så detaljert at den i flest mulig sammenhenger sikrer en enkel og rask saksbehandling.

3.00 MÅLSETTING

Kommuneplanens arealdel tar utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utvikling. Kommuneplanens arealdel skal samtidig fange opp de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken. På bakgrunn av ovennevnte har kommunestyret vedtatt følgende hovedmål for areal- og ressursforvaltningen i planperioden:

- Kommunen skal gjennom sin areal- og ressursforvaltning stimulere til næringsutvikling og økt bosetting.
- Kommunen skal gjennom sin areal- og ressursforvaltning sikre produksjonsgrunnlaget og legge til rette for en aktiv og bærekraftig utnyttning av ressursgrunnlaget.
- Kommunen skal gjennom sin arealforvaltning sikre gode bo- og oppvekstmiljøer, spesielt for barn og unge.
- Kommunen skal bygge sin areal- og ressursforvaltning på gode helhetsløsninger der man vektlegger begrensning av transportbehovet og lokaliserer offentlig og privat virksomhet slik at man i størst mulig grad kan nytte og videreutvikle eksisterende infrastruktur og servicetilbud.
- Kommunen skal i planperioden arbeide aktivt for å utvikle Fosby som kommunens sentrum med tanke på å skape attraktive arealer for mennesker og virksomhet.
- Kommunen skal gjennom sin arealforvaltning sikre en stedstilpasset byggeskikk og en god landskapsforvaltning.
- Kommunen skal gjennom sin arealforvaltning bidra til å ivareta et biologisk mangfold, bl.a. gjennom å sikre truede og sårbare naturtyper og arter.
- Kommunen skal gjennom sin arealforvaltning bidra til å sikre en forsvarlig forvaltning av lokale kulturminner.
- Kommunen skal gjennom sin arealforvaltning i særlig grad bidra til bevaring av de særegne kulturlandskapsområdene som finnes i kommunen.

AREALDEL

4.00 AREALFORMÅL

Arealene i Aremark kommune er inndelt i følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruks-, natur og friluftsområder
- Områder for råstoffutvinning
- Båndlagte områder
- Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

5.00 BYGGEOMRÅDER

Byggeområdene er inndelt i eksisterende og planlagte områder. Byggeområdene omfatter arealer til bolig-, nærings-, fritidsbebyggelse og allmennyttige/ offentlige formål.

5.10 Områder til boligformål

Mål:

Sikre tilstrekkelige attraktive arealer til boligformål for å nå kommunens målsetting om å opprettholde folketallet.

Sikre nødvendige arealer for å nå kommunens målsetting om å ha et tilbud av rimelige boliger/ boligtomter spesielt for unge familier.

Utvikle Fosby som kommunens sentrum ved å sikre arealer slik at hovedtyngden av boligbyggingen lokaliseres dit.

Strategi:

Kommunen ser at etterspørselen etter arealer til boligformål er avhengig av hvor attraktiv kommunen er som bo-kommune og hvor attraktive boligarealer som tilbys. For å nå kommunens målsetting om å opprettholde folketallet vil Aremark kommune legge ut attraktive boligområder. For å imøtekomme ulike behov vil kommunen tilby varierte tomtestørrelser. I tillegg vil kommunen for å opprettholde levende grendemiljøer og for å imøtekomme et behov fra folk som ønsker å bo utenfor byggefelt, legge til rette for spredt boligbygging innenfor avgrensede områder i landbruks-, natur- og friluftsområdene.

Kommunen vil satse spesielt på å utvikle boliger/ boområder for folk i etableringsfasen. For å utvikle Fosby som kommunens sentrum vil kommunen legge til rette for at hovedtyngden av boligbyggingen i kommunen lokaliseres dit.

Tiltak:

Områder for boligbygging er kartfestet som byggeområder i kommuneplanens arealdel eller som LNF- områder der spredt boligbygging er tillatt innenfor angitt lokalisering og omfang.

5.20 Områder til næringsformål

Områder til næringsformål omfatter arealer til industri, detaljhandel og privat tjenesteyting.

Mål:

- Utnytte ledige næringsarealer på Sommerro
- Sikre arealer for detaljhandel, offentlig- og privat tjenesteyting i sentrumsområdene

Strategi:

Arbeide for etableringer på kommunens industrifelt. Legge ut arealer for detaljhandel og service i Aremark sentrum (mulighetene for å ta ut ytterligere grusressurser ved grustaket i

AREALDEL

sentrum vurderes i en detaljplan før området opparbeides til næringsformål), Strømsfoss og Bjørkebekk. Kommunen vil stille krav om reguleringsplan/ detaljplan for utbygging av områder avsatt som byggeområde næringsvirksomhet.

Tiltak:

Områder for næringsformål er angitt som byggeområde i kommuneplanens arealdel.

5.30 Områder til fritidsbebyggelse

Mål:

- Sikre tilstrekkelige, attraktive arealer til fritidsbebyggelse for å nå kommunens målsetning om å styrke næringslivet.

Strategi:

Aremerkommune vil arbeide for å nå nevnte målsetning ved å legge til rette for en fortetting av hytter innenfor eksisterende hyttefelt. Kommunen vil sette krav om reguleringsplan/detaljplan for utbygging/fortetting av eksisterende hytteområder.

Tiltak:

Områder for hyttebygging er kartfestet som byggeområder i kommuneplanens arealdel. Lokalisering og utforming av fritidsbebyggelsen i kommunen er fastsatt i arealplanens utfyllende bestemmelser. Kommunen har også utarbeidet retningslinjer for fritidsbebyggelsen, jf. kapittel 12.00. All fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med viktige biologiske- eller landskapsmessige verdier.

5.40 Områder til offentlige/ allmennyttige formål

Mål:

Sikre tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til offentlige/ allmennyttige formål i planperioden og i et lengre tidsperspektiv.

Strategi:

Arbeide for å sikre tilstrekkelige arealer til offentlige/ allmennyttige formål rundt eksisterende anlegg samt i sentrumsområdene sett i et lengre tidsperspektiv. Kommunen vil stille krav om reguleringsplan/ detaljplan ved omfattende endringer av bebyggelse eller bruksformål innen eksisterende og nye arealer som er avsatt til formålet.

Tiltak:

I kommuneplanen er det avsatt arealer til ulike offentlige/ allmennyttige formål som utvidelse av kirkegård, felles menighetshus, parkeringsareal ved rådhuset og museum.

6.00 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.

Omfatter alle jord- og skogbruksområder utenom båndlagte områder. Husvære som er nødvendig for å utøve tradisjonell primærnæring inngår i LNF- formålet. Likeledes vil veger til landbruksformål og massetak til eget bruk inngå i formålet.

Mål:

Opprettholde verdiskapningen i landbruket

AREALDEL

Stimulere til bærekraftig bruk og variert bruksstruktur
Opprettholde bosettingen i landbruksområder
Ivareta viktige natur-, kulturlandskap og sikre et biologisk mangfold

Opprettholde verdiskapningen

Strategi:

Som en del av kommunens hovedmålsetning om å øke folketallet og opprettholde dagens sysselsettingsnivå har kommunen som delmål å opprettholde verdiskapningen i landbruket. Dette kan gjøres ved at man aktivt utnytter de mulighetene som ressursgrunnlaget, markedet og landbrukspolitikken gir. For å nå denne målsettingen ønsker kommunen å ha en positiv innstilling til småskala næringsvirksomhet i landbruksområder.

I følge Miljøverndepartementet (MD T-1127 1996) vil ny ervervsbebyggelse som ikke kan sees som tradisjonell næringsvirksomhet være i strid med LNF- formålet. Kommunen vil for etablering av ikke tradisjonell, arealkrevende næringsvirksomhet i LNF- områdene kreve reguleringsplan. Dette innebærer at kommuneplanen gir mulighet for alternativ næringsvirksomhet, som ikke krever mer enn et samlet bebygd areal (BYA) større enn 100 kvm, innenfor avgrensede LNF- områder uten at det blir stilt krav om bebyggelses-/ reguleringsplan (jfr. utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel kap. 11.00 § 3.2). Kommunen vil ved behandling av slike regulerings- og bebyggelsesplaner legge vekt på at disse ikke kommer i konflikt med viktige kulturelle-, landskapsmessige- eller biologiske verdier

Stimulere til bærekraftig bruk og variert bruksstruktur

Strategi:

Kommunen ønsker at LNF- områdene kan bidra til å opprettholde et bærekraftig landbruk med en variert bruksstruktur som sikrer bosettingen i landbruksområdene. Kommunen ønsker å opprettholde flest mulig enheter ved salg av landbrukseiendommer. Kommunen vil gjøre dette gjennom å:

- Anbefale å opprettholde egne driftsenheter når forholdene ligger til rette for dette ved salg av landbrukseiendom.
- Håndheve en streng boplikt.
- Fradele små landbrukseiendommer når øvrig jordbruksareal selges som tilleggsjord (når forholdene ligger til rette for dette).

Opprettholde bosettingen

Strategi:

Innenfor avgrensede soner i LNF- områdene er det åpnet for spredt utbygging. Hensikten med bestemmelsene er å gi rom for en avgrenset utbygging av bolig- og ervervsbebyggelse utenfor de avsatte byggeområdene. Den spredte boligutbyggingen er foreslått som et ledd i strategien for å øke folketallet og for å ivareta det sosiale miljøet i eksisterende grender. Områdene er avgrenset med utgangspunkt i en helhetsvurdering der områdets egnethet for utbygging, eksisterende bosetting og infrastruktur har vært viktige faktorer.

Som hovedregel vil søknader om spredt boligbebyggelse innenfor de avsatte områdene ikke tillates på følgende steder:

Innenfor 100 metersbeltet til hovedvassdragene

- På særlige eksponerte, ubebygde områder mot hovedvassdragene
- På dyrket eller dyrkbar mark
- For områder der utbyggingen kan bli utsatt for eller forårsake særlige miljøulemper (for eksempel nært trafikkerte veger eller kraftlinjer)

AREALDEL

Ivareta viktige natur-, kulturlandskap og sikre et biologisk mangfold

Strategi:

LNF- områdene skal ivareta viktige natur-, kulturlandskap og sikre et biologisk mangfold bl.a. ved å hindre nedbygging: For LNF- områder der det ikke er gitt bestemmelser om mulighet for spredt utbygging, er bygninger/ anlegg som ikke er nødvendig for å utøve tradisjonell primærnæring i utgangspunktet i strid med planen. I kommuneplanen er disse områdene avsatt som LNF- områder uten bestemmelser om spredt utbygging.

7.00 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

Områder som faller inn under dette arealbruksformålet er områder som i arealplanen er foreslått for uttak av mineralske løsmasser og fastfjellforekomster (ut over det som nyttes på egen eiendom)

Mål:

- Sikre områder som i størst mulig grad gjør kommunen selvforsynt med pukk og grus uten at dette skjer på bekostning av viktige landskapsverdier eller ødelegger annen mer samfunnsøkonomisk bruk av ressursen.

Strategi:

Ut fra en samlet vurdering kan kommunen ikke se behovet for å avsette nye områder for råstoffutvinning i kommuneplanen. Ved utvidelse av eksisterende uttaksområder (uttak ut over egen bruk) eller opprettelse av nye kreves reguleringsplan.

Tiltak:

Avsette eksisterende uttaksområder med ytre grense for fremtidig bruk i arealplanen.

8.00 BÅNDLAGTE OMRÅDER.

Kategorien omfatter områder som er eller skal sikres gjennom plan- og bygningsloven eller andre lover. Båndlagte områder er i kommuneplanen foreslått for:

- Friområder
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturreservat
- Sikrede friluftsområder
- Områder som skal reguleres til spesielle formål

Mål:

Sikre eksisterende vernede områder i samsvar med verneintensjonene

Sikre områder i kommunen hvor det skal foregå en videre planlegging etter plan- og bygningsloven eller etter særlover.

AREALDEL

Strategi:

Det er forskjell på om et område er båndlagt med tanke på videre planlegging eller om et område allerede er sikret gjennom særlov. For områder som er vernet etter særlov er det kun vernebestemmelsene etter særloven som gjelder for området. I uregulerte områder hvor kommunen ønsker at det skal skje en videre planlegging er hensikten med båndleggingen å sikre arealet mot uønsket utvikling i påvente av den videre planleggingen.

I Aremark finnes følgende båndlagte områder:

- Vestfjella barskogreservat
- Lundsneset barskogreservat
- Tjøstøl barskogreservat
- Tripperød friluftsområde
- Fosbyskjæra friluftsområde
- Tolsby friluftsområde

Tiltak:

Aremark kommune ønsker å båndlegge følgende nye områder ut fra følgende vurdering:

Blanketjerns nedslagsfelt – reguleres til spesialområde drikkevann

Tripperød/ Nordgård – reguleres til fritidsbebyggelse/ næringsvirksomhet

Kirkeng/ Sjøvik – reguleres til fritidsbebyggelse/ offentlige/ allmennyttige formål

9.00 OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG

Mål:

- Hindre videre kraftutbygging
- Bevare vassdragenes verdi for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk og kulturmiljø

Strategi:

Haldenvassdraget er et vernet vassdrag. Vassdragsvernet har til 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.

Tiltak:

Haldenvassdraget og Aremarks del av Store Lee legges ut til allmenn flerbruk, det vil si som ferdsels-, natur- og friluftsområde i kombinasjon. Eksempler på arealutnytting som i utgangspunktet ikke vil være tillatt i disse områdene er utfylling (dumping av masser), råstoffutvinning, akvakulturanlegg, nye brygger og ferdselsrenner (mudring) eller vesentlig utvidelse av eksisterende brygger og ferdselsrenner.

10.00 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet er spesifisert for:

- Riks-, fylkes- og kommunale veger
- Gang- og sykkelveger
- Større overføringsledninger for elektrisk kraft

AREALDEL

Mål:

- Sikre tilstrekkelige arealer for formålet

Strategi:

Tilrettelegge for nødvendige samferdselsinvesteringer

Tiltak:

Trase for sykkel og gangveg mellom sentrum og Aremark kirke, samt mellom sentrum og Lilleby er vist på plankart.

AREALDEL

11.00 UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene er inndelt i følgende hovedpunkter:

- § 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori
- § 2 Bestemmelser til byggeområdene
- § 3 Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområdene
- § 4 Bestemmelser til områder for råstoffutvinning

§ 1 BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALKATEGORI

§ 1.1 Rettsvirkning

(Plan- og bygningslovens § 20-6)

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser (jfr. PBL § 20-6:

Lillebyfeltet	godkjent	26/9	1970
Skodsbergåsen hyttefelt I	”	19/8	1971
Aarbu hyttefelt	”	mars	1972
Mosviken	”	okt	1974
Buer	”	5/9	1975
Lillebyåsen	”	8/8	1977
Listeberg	“	16/2	1980
Tolsby camping	”	9/2	1989
Tolsby hyttefelt	“	27/4	1989
Bjørkebekk boligfelt	”	31/1	1990
Skodsbergåsen hyttefelt II	”	11/7	1994
Kvisler skytepark	”	16/1	1996
Strømsfoss	”	9/9	1999
Fladebyåsen	”	21/6	2001
Aarbu hyttefelt II	”	21/6	2001
Kolløya- Denes hytteområde	”	6/3	2003
Skjulstad hytteområde	”	18/12	2003
Fangekasa	”	16/6	2005
Buer hyttefelt	”	27/09	2007
Sjøvik – Kirkeng	”	14/02	2008

§ 1.2 Byggeforbud langs vann og vassdrag

(Plan og bygningsloven § 20-4, bokstav f)

For områder langs Haldenvassdraget og Store Lee, samt for vann som har en vannoverflate større enn 100.000 kvadratmeter og som ikke er avsatt som byggeområde, er oppføring av bygninger, masseuttak og massefylling ikke tillatt i 100 metersbeltet langs strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Forbudet gjelder også vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse og massetak.

For alle vann og åpne bekker som ikke inngår i regulerings-/ bebyggelsesplan gjelder følgende bestemmelser:

Oppføring av bygninger, masseuttak og massefylling nærmere enn 6 meter fra vannkanten tillates ikke.

AREALDEL

§ 2 BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDENE

§ 2.1 Fremtidige boligområder (jfr. PBL § 20-4 b)

For fremtidige boligområder skal det avsettes områder på minimum 200 kvadratmeter til nærlekeplasser for hver 30. bolig. Det skal være maksimalt 200 meter avstand mellom nærlekeplassene og boligene de er ment å betjene.

§ 2.2 Bebyggelse i eksisterende byggeområder (jfr. PBL § 20-4 b)

I eksisterende bebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan eller det ikke er satt slikt krav i arealdelen skal ny bebyggelse ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse der den skal oppføres (stedstilpasset bebyggelse).

§ 2.3 Bestemmelser til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse som ikke omfattes av regulerings- og/eller bebyggelsesplan (jfr. PBL § 20-4 b)

I byggeområder med eksisterende fritidsbebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder følgende regler:

For oppføring av nye hytter stilles det krav om reguleringsplan/ detaljplan.

For nye byggetiltak på bebygde tomter gjelder følgende:

Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller pr. punktfeste. Bruksareal for hytte og uthus må til sammen ikke overstige 95 kvadratmeter. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvadratmeter. Bebyggelsen skal være på en etasje. Anneks tillates ikke.

§ 2.4 Krav om reguleringsplan for fremtidige byggeområder

I områder avsatt til fremtidige byggeområder, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 84 og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

§ 3 BESTEMMELSER TIL LNF-OMRÅDENE

§ 3.1 Generelt til LNF- områdene

Mindre arealer tilgrensende områder for råstoffutvinning kan benyttes til kommersielt masseuttak under forutsetning av vedtatt reguleringsplan som innebærer dette.

§ 3.2 LNF- områder der spredt boligbebyggelse er tillatt (jfr. § 20-4 c)

I LNF- områdene er det tillatt oppført 15 spredte boliger i planperioden. Bebyggelsen skal ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet og tradisjonell bebyggelse i området der den skal oppføres. Det samme gjelder for utvidelse / tilbygg til eksisterende bebyggelse. Nye søknader om spredt bebyggelse innenfor avsatte områder tillates ikke på følgende steder:

- dyrka eller dyrkbar jord
- i 100-metersbeltet til hovedvassdragene
- på særlig eksponerte, ubebygde områder mot hovedvassdragene
- for områder der utbyggingen kan bli utsatt for eller forårsake særlige miljøulemper (for eksempel nært tett trafikkerte veier).

Det skal i forbindelse med arealdisponering også tas hensyn til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold.

AREALDEL

Utbygging som innebærer at det oppstår gruppebebyggelse med flere enn 7 boligenheter der innbyrdes avstand ikke overstiger 100 meter, kan utbygging ikke finne sted før området inngår i en bebyggelsesplan.

§ 3.3 LNF- områder der spredt ervervsbebyggelse er tillatt (jfr. PBL 20-4 c)

I LNF- områder der det er tillatt med spredt ervervsbebyggelse (jfr. plankartet) skal denne ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet og tradisjonell bebyggelse i området der den skal oppføres. Det samme gjelder for utvidelse / tilbygg til eksisterende bebyggelse. For ny spredt ervervsbebyggelse (ikke bruksendring av eksisterende landbruksbygg) som har et samlet bebygd areal (BYA) større enn 100 kvadratmeter stilles krav om bebyggelsesplan. Nye søknader om spredt ervervsbebyggelse innenfor avsatte områder for spredt ervervsbebyggelse tillates ikke på følgende steder:

- dyrka eller dyrkbar jord
- i 100-metersbeltet til hovedvassdragene
- på særlig eksponerte, ubebygde områder mot hovedvassdragene
- for områder der utbyggingen kan bli utsatt for eller forårsake særlige miljøulemper (for eksempel nært tett trafikkerte veger).

Det skal i forbindelse med arealdisponering også tas hensyn til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold.

§ 4 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

(Plan og bygningslovens § 20-4 a)

For områder avsatt til råstoffutvinning kan det drives utvinning innenfor eksisterende uttaksgrenser. Dersom områder avsatt for råstoffutvinning i kommuneplankartet ønskes utvidet i tilgrensende arealer kan dette tillates. For nye områder eller for vesentlig utvidelse av eksisterende massetak kreves reguleringsplan.

AREALDEL

12.00 RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

12.1 Retningslinjer uavhengig av arealkategori

12.1.1 Rettsvirkning

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel m/ bestemmelser er angitt i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen jfr. § 1.1

For de øvrige regulerings-/ disposisjonsplaner i kommunen vil arealdelen med bestemmelser gjelde foran disse (jfr. PBL § 20-6)

12.1.2 Byggeforbud langs vann og vassdrag (PBL § 20-4 f)

De utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel angir et generelt byggeforbud i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag for områder som ikke er avsatt som byggeområde på plankartet (jfr. § 1.2). Det generelle byggeforbudet legger ikke restriksjoner på tradisjonell landbruksdrift. For å redusere faren for erosjon og avrenning vil kommunen likevel henstille jordbrukerne om at det ikke dyrkes nærmere vannkanter enn 6 meter.

12.1.3 Avkjørsler

Ved søknader om nye avkjørsler og søknader om utvidet bruk av eksisterende avkjørsler bør rasjonell tilpasning til eksisterende vegnett vektlegges, jfr. vegloven og rammeplan for avkjørsler.

12.2 Retningslinjer til byggeområdene

12.2.1 Fremtidige byggeområder

Generelt kan ingen utbygging finne sted før nødvendig infrastruktur (avhengig av utbyggingens karakter) er tilfredsstillende løst.

12.2.2 Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Aremark kommune

Generelt

Retningslinjene nedenfor gjelder for alle typer fritidsbebyggelse i Aremark kommune.

Reglene vil også være retningsgivende (retningslinjene er ikke juridisk bindende) for tilbygg, restaurering mv. Hytter godkjent for fritidsformål kan ikke omdisponeres til annet formål uten kommunens samtykke.

- All nybygging av fritidshus skal skje innenfor regulerte hytteområder.

Utforming

1. Kommunen vil som hovedregel kun godkjenne en bygning på tomten. Uthus bør bygges i tilknytning til hytta. Anneks/ gjestehytte tillates ikke (jfr. kommuneplanens utfyllende bestemmelser).
2. Hytta må plasseres slik at den ligger naturlig i terrenget, uten høye sokler, uten skjemmende sprengningsarbeider. Tomten må utformes som naturtomt uten større støpe eller sprengningsarbeider.
3. Valg av planløsning, materialer og farger må skje på en slik måte at bygget faller naturlig inn i terrenget. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene. Særlig lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning til omgivelsene tillates ikke.
4. Tak skal fortrinnsvis bygges som saltak med en vinkel på mellom 15- 30 grader. Taksammenskjæringer og knekk i takflaten bør unngås. I naturområder skal taket dekket med materialer som har en matt og mørk virkning, dersom dette ikke medfører brudd med tradisjonell byggestil.

AREALDEL

For hytter som ikke omfattes av reguleringsbestemmelser bør samlet bruksareal for eksisterende bebyggelse(hytte og eventuelle uthus) ikke overskride 95 kvadratmeter. Maksimal fasadelengde bør ikke overskride 10 meter. Bruksareal for uthus bør ikke overskride 15 kvadratmeter.

5. Kommunen kan godkjenne tilbygg til eksisterende fritidsbebyggelse til en standard som skissert i punktene over.
6. Innenfor 100 metersbeltet langs vassdrag eller i særlig eksponerte områder skal all til-/ påbygning som regel legges vekk fra vassdraget.
7. Plassering av hytter/ tilbygg skal være inntegnet på detaljplan. Detaljplanen skal vise hyttens fasade og takform. Kommunen vil i vurderingen av detaljplanen vektlegge en stedstilpasset utforming som harmonerer med det omkringliggende miljø. Tomtene skal i tillegg være utstukket med 2 markeringsstaver i terrenget som viser møneretning. Endelig utsetting av tomt og sokkelhøyde i terrenget skal godkjennes av kommunen eller den kommunen bemyndiger.
8. Dersom det er planlagt vegfremføring til hytta må denne og nødvendig parkeringsplass kartfestes og vedlegges byggesøknaden.
9. Ved bygging i områder godt synlig fra vassdrag skal det tas særlig hensyn til virkningen fra vassdraget slik at landskapsiluetten bevares.
10. For regulerte hyttefelt skal det lages bebyggelsesplaner som viser hyttens utforming og plassering i terrenget.
11. Bebyggelsesplanen skal eventuelt også inneholde plan for vegadkomst.

Terrengbehandling

12. Dersom ikke annet er godkjent gjennom reguleringsplan/ bebyggelsesplan må det i forbindelse med fritidseiendommer ikke foretas terreng-/ vegetasjonsbehandling som forandrer området utmarks karakter. Skog og annen vegetasjon må ikke påføres skade.
13. Trær og busker skal i størst mulig utstrekning tas vare på. Området rundt fritidseiendommene skal holdes ryddig og rent for avfall, materialrester m.v.
14. Inngjerding av fritidstomt vil som hovedregel ikke tillates.
15. Eventuelle ledninger (strøm) skal fortrinnsvis føres frem til fritidsbebyggelse som jordkabel.

Utslipp

16. "Avtrede" fra fritidsbebyggelse skal som hovedregel være biologisk klosett. Minimultrom systemer kan nyttes dersom man har adgang til elektrisk kraft.
17. I områder med tilstrekkelige infiltrasjonsforhold kan kommunen tillate infiltrasjonsløsninger.
18. Gråvannet skal infiltreres til grunnen.
19. For hytter med innlagt vann skal gråvannsutslipp passere en sedimentasjonskum før infiltrasjon eller filtrering.
20. Alle kloakkutslipp skal uansett om vann er innlagt i bygningen eller ikke, utføres i henhold til forskrifter om utslipp av kloakk fra spredt bebyggelse. Planlagte anlegg må godkjennes av kommunen før bygging igangsettes.
21. For enkeltstående hytter kan kommunen dispensere fra bestemmelsene over.

AREALDEL

12.3 Retningslinjer til LNF- områdene.

12.3.1 Mindre byggearbeid på eksisterende bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (PBL 20-4 c)

I planens LNF- områder er mindre byggearbeid eller tilbygg på allerede eksisterende bolig eller næringsbebyggelse tillatt. For eksisterende fritidshus i LNF- områder gjelder bestemmelsene i § 2.2.

12.3.2 Ervervsbebyggelse med et samlet bebygd areal (BYA) større enn 100 kvadratmeter.

For ny ervervsbebyggelse i LNF- områdene med et samlet bebygd areal større enn 100 kvadratmeter kreves bebyggelsesplan. Kommunen vil ved behandling av slike bebyggelsesplaner legge vekt på at disse ikke kommer i konflikt med viktige kulturelle-, landskapsmessige- eller biologiske verdier.

12.3.3 LNF- områder der spredt boligbebyggelse er tillatt

Utslipp fra spredt bebyggelse skal om mulig tilkoples det kommunale kloakkledningsnett. På steder det kommunen finner at dette ikke er tjenelig ut fra en kost/ nyttevurdering, vil kommunen stille krav om at tilfredsstillende renseløsning og resipient før utslippstillatelse gis. Alle kloakkutslipp skal uansett utføres i henhold til forskrifter om utslipp av kloakk fra spredt bebyggelse. Planlagte anlegg må godkjennes av kommunen før bygging igangsettes.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1
FNR.8 - AARBU HYTTEFELT**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/263	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: EKR

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
17/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til gnr. 55, bnr. 1, fnr. 8 på Aarbu hyttefelt imøtekommes ikke, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 25.05.16
Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanen

Saksopplysninger:

Are-anlegg AS ved Tore Vestby søker på vegne av tiltakshaver Øyvind Nordskog, eier av gbnr 55/1/8 om dispensasjon fra kommuneplanen for bygging av hyttevei til tidligere nevnt eiendom.

Området er ikke regulert, og det søkes derfor om dispensasjon. Traseen er vist på vedlagt kart.

Søker skriver at etablering av hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytten. Den blir mer tilgjengelig både for eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien er tenkt etablert i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelse i nærområdet.

Det er søkt i Skog og Landskap, og omsøkt vei vil ikke påvirke rødlistede arter, verneområder eller kulturminner i området.

Vurdering:

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt som eksisterende hyttebebyggelse, men det er ikke nødvendigvis et krav til å ha vei frem til hytta og det kreves derfor dispensasjon for å kunne gjennomføre en utbygging av vei.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunngitt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen

eller planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at søknaden skal bli imøtekommet. Dersom fylkesmyndighetene har uttalt seg negativt til søknaden, skal det tungtveiende grunner til for at kommunen skal gi dispensasjon. Dersom kommunen ønsker å avslå søknaden, slik som i denne saken, er det ikke nødvendig å sende den på høring til fylkesmyndighetene først.

I kommuneplanens arealdel er området omsøkt tiltak ligger i avmerket med formålet *Fritidsbebyggelse* under *Byggeområde med krav om reguleringsplan for videre utbygging*, jfr. *Plan- og bygningsloven § 20-4, 1.ledd nr 1*.

Videre står det i retningslinjene til kommuneplanen; (legg merke til understreket setning.)

5.30 Områder til fritidsbebyggelse

Mål:

- *Sikre tilstrekkelige, attraktive arealer til fritidsbebyggelse for å nå kommunens målsetning om å styrke næringslivet.*

Strategi:

Aremark kommune vil arbeide for å nå nevnte målsetning ved å legge til rette for en fortetting av hytter innenfor eksisterende hyttefelt. Kommunen vil sette krav om reguleringsplan/detaljplan for utbygging/fortetting av eksisterende hytteområder.

Tiltak:

Områder for hyttebygging er kartfestet som byggeområder i kommuneplanens arealdel. Lokalisering og utforming av fritidsbebyggelsen i kommunen er fastsatt i arealplanens utfyllende bestemmelser. Kommunen har også utarbeidet retningslinjer for fritidsbebyggelsen, jf. kapittel 12.00. All fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med viktige biologiske- eller landskapsmessige verdier.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det;

§ 2.3 Bestemmelser til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse som ikke omfattes av regulerings- og/eller bebyggelsesplan (jfr. PBL § 20-4 b)

I byggeområder med eksisterende fritidsbebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder følgende regler:

For oppføring av nye hytter stilles det krav om reguleringsplan/ detaljplan.

For nye byggetiltak på bebygde tomter gjelder følgende:

Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller pr. punktfeste. Bruksareal for hytte og uthus må til sammen ikke overstige 95 kvadratmeter. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvadratmeter. Bebyggelsen skal være på en etasje. Anneks tillates ikke.

I bestemmelsene er det listet opp unntak fra kravet om regulering, utbygging av hytteveier er ikke å regne som et slikt unntak.

Kommunen er derfor av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området.

Det er ikke et ønske om å gi dispensasjon fra reguleringskravet da dette kommer til å skape en uheldig, uhåndterbar presedens, samt at den bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjoner skal vurderes opp mot Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven. Loven sørger for at naturen ikke ses isolert, men i sammenheng på lokalt, regional og nasjonal nivå. Paragrafene 8-12 skal vurderes og vektlegges i alle saker som berører natur.

Saksbehandler mener at kunnskapsgrunnlaget (jfr. §8) er dekket ved at kilden.skogoglandskap.no er sjekket. Tiltaket berører ingen kjente kulturminner, ingen kjente rødlistearter, osv.

Paragrafene 9 og 10 omhandler irreversibel skade på naturmangfoldet, og den samlede belastningen på økosystemet.

Saksbehandler kan ikke gå god for at det ikke blir irreversible skader på naturmangfoldet og økosystemet ved frislepp av hytteveier i området.

En enkelt vei trenger ikke nødvendigvis føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet, men vi vet at det ikke bare er snakk om en vei. Nå i første omgang er det snakk om tre veier, og dette kommer til å skape en uhåndterbar presedens.

Dersom det gis tillatelse til bygging av hyttevei, er det viktig at tiltakshaver skal dekke merkostnader for å unngå miljøforringelse, og at tiltaket blir gjort i tråd med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (jfr. §§11 og 12).

Dersom det i Drift- og utviklingsutvalget er ønske om å gi dispensasjon, skal det IKKE fattes et vedtak om dispensasjon, men saken skal utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for høringsrunde.

Konklusjon:

Rådmannen anser ikke at det foreligger klare grunner til å gi dispensasjon fra kommuneplanens krav om regulering for utbygging av hyttevei til gbfnr. 55/1/8.



AREMARK KOMMUNE	
Post	VPM7
Emne	EKR
30.05.2016	
Ark.kategori	55/1/8
Ark.kategori	16/263
Ark.kategori	3
Kont	ACJ, 3

Aremark Kommune
Byggesak
Rådhuset
1798 AREMARK

Attn. Berit Skibenes.

Halden 25.05.2015

Søknad om dispensasjon for å bygge vei i område som ikke er regulert.

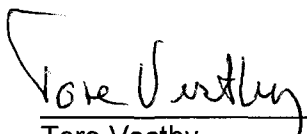
ARE-anlegg AS søker på vegne av tiltakshaver Øivind Nordskag, eier av gnr/bnr/fnr 55/1/8 Aremark Kommune, om dispensasjon fra Aremarks kommuneplan.

Det omsøkes å etablere en hyttevei fra eiendom gnr/bnr 55/1 til Øivind Nordskags eiendom, gnr/bnr/fnr 55/1/8 i område som ikke er regulert, og det søkes derfor om dispensasjon fra dette. Trase for hytteveien er tenkt etablert som vist på vedlagte kart.

Etablering av en hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytten. Den blir mer tilgjengelig både for eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien er tenkt etablert i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

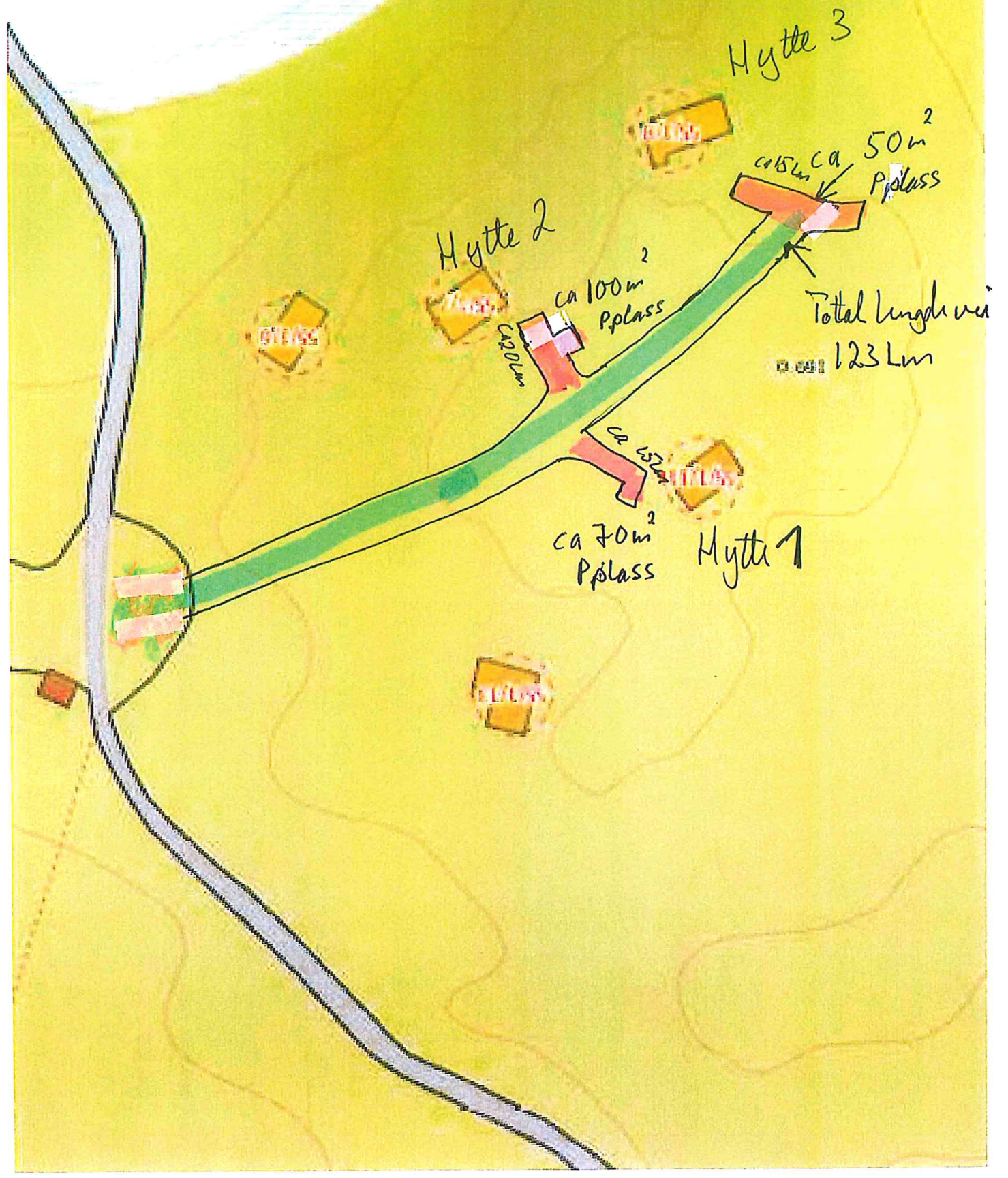
Et søk i Skog og Landskap viser at omsøkte vei ikke vil påvirke rødlistede arter, verneområder eller kulturminner i området.

Med vennlig hilsen
ARE-anlegg AS


Tore Vestby

Are-Anlegg
Holmbo – Iddveien 70, 1765 Halden
Telefon 69 19 33 35
E-mail: post@areanlegg.no
www.areanlegg.no
Org nr: 935 918 774

Mytthevi felt 1
Øymind 915 48 073



**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV HYTTEVEI GNR.55 BNR.1
FNR.51 - AARBU HYTTEFELT**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/264	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: EKR

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
18/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei til gnr. 55, bnr. 1, fnr. 51 på Aarbu hyttefelt imøtekommes ikke, da det ikke anses å foreligge klare grunner for dispensasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, datert 07.06.16
Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanen

Saksopplysninger:

Are-anlegg AS ved Tore Vestby søker på vegne av tiltakshaver Øystein Nilsen, eier av gbnr 55/1/51 om dispensasjon fra kommuneplanen for bygging av hyttevei til tidligere nevnt eiendom.

Området er ikke regulert, og det søkes derfor om dispensasjon. Traseen er vist på vedlagt kart.

Søker skriver at etablering av hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytten. Den blir mer tilgjengelig både for eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien er tenkt etablert i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

Det er søkt i Skog og Landskap, og omsøkt vei vil ikke påvirke rødlistede arter, verneområder eller kulturminner i området.

Vurdering:

Omsøkt eiendom ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt som eksisterende hyttebebyggelse, men det er ikke nødvendigvis et krav til å ha vei frem til hytta og det kreves derfor dispensasjon for å kunne gjennomføre en utbygging av vei.

Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen eller planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må

foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at søknaden skal bli imøtekommet. Dersom fylkesmyndighetene har uttalt seg negativt til søknaden, skal det tungtveiende grunner til for at kommunen skal gi dispensasjon. Dersom kommunen ønsker å avslå søknaden, slik som i denne saken, er det ikke nødvendig å sende den på høring til fylkesmyndighetene først.

I kommuneplanens arealdel er området omsøkt tiltak ligger i avmerket med formålet *Fritidsbebyggelse* under *Byggeområde med krav om reguleringsplan for videre utbygging*, jfr. *Plan- og bygningsloven § 20-4, 1.ledd nr 1*.

Videre står det i retningslinjene til kommuneplanen; (legg merke til understreket setning.)

5.30 Områder til fritidsbebyggelse

Mål:

- Sikre tilstrekkelige, attraktive arealer til fritidsbebyggelse for å nå kommunens målsetning om å styrke næringslivet.

Strategi:

Aremark kommune vil arbeide for å nå nevnte målsetning ved å legge til rette for en fortetting av hytter innenfor eksisterende hyttefelt. Kommunen vil sette krav om reguleringsplan/detaljplan for utbygging/fortetting av eksisterende hytteområder.

Tiltak:

Områder for hyttebygging er kartfestet som byggeområder i kommuneplanens arealdel. Lokalisering og utforming av fritidsbebyggelsen i kommunen er fastsatt i arealplanens utfyllende bestemmelser. Kommunen har også utarbeidet retningslinjer for fritidsbebyggelsen, jf. kapittel 12.00. All fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med viktige biologiske- eller landskapsmessige verdier.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det;

§ 2.3 Bestemmelser til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse som ikke omfattes av regulerings- og/eller bebyggelsesplan (jfr. PBL § 20-4 b)

I byggeområder med eksisterende fritidsbebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder følgende regler:

For oppføring av nye hytter stilles det krav om reguleringsplan/ detaljplan.

For nye byggetiltak på bebygde tomter gjelder følgende:

Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller pr. punkt feste. Bruksareal for hytte og uthus må til sammen ikke overstige 95 kvadratmeter. Bruksareal for uthus må ikke overstige 15 kvadratmeter. Bebyggelsen skal være på en etasje. Anneks tillates ikke.

I bestemmelsene er det listet opp unntak fra kravet om regulering, utbygging av hytteveier er ikke å regne som et slikt unntak.

Kommunen er derfor av den oppfatning at utbygging av vei til hytteeiendommer må regnes som utbygging, og det settes derfor et krav til regulering av området.

Det er ikke et ønske om å gi dispensasjon fra reguleringskravet da dette kommer til å skape en uheldig, u håndterbar presedens, samt at den bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjoner skal vurderes opp mot Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette er en lov om bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfattes av loven. Loven sørger for at naturen ikke ses isolert, men i sammenheng på lokalt, regional og nasjonal nivå. Paragrafene 8-12 skal vurderes og vektlegges i alle saker som berører natur.

Saksbehandler mener at kunnskapsgrunnlaget (jfr. §8) er dekket ved at kilden.skogoglandskap.no er sjekket. Tiltaket berører ingen kjente kulturminner, ingen kjente rødlistearter, osv.

Paragrafene 9 og 10 omhandler irreversibel skade på naturmangfoldet, og den samlede belastningen på økosystemet.

Saksbehandler kan ikke gå god for at det ikke blir irreversible skader på naturmangfoldet og økosystemet ved frislepp av hytteveier i området.

En enkelt vei trenger ikke nødvendigvis føre til noen alvorlig skade på naturmangfoldet, men vi vet at det ikke bare er snakk om en vei. Nå i første omgang er det snakk om tre veier, og dette kommer til å skape en u håndterbar presedens.

Dersom det gis tillatelse til bygging av hyttevei, er det viktig at tiltakshaver skal dekke merkostnader for å unngå miljøforringelse, og at tiltaket blir gjort i tråd med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (jfr. §§11 og 12).

Dersom det i Drift- og utviklingsutvalget er ønske om å gi dispensasjon, skal det IKKE fattes et vedtak om dispensasjon, men saken skal utsettes og sendes tilbake til saksbehandler for høringsrunde.

Konklusjon:

Rådmannen anser ikke at det foreligger klare grunner til å gi dispensasjon fra kommuneplanens krav om regulering for utbygging av hyttevei til gbfnr. 55/1/51.



AREMARK KOMMUNE	VPMT	EKR
	55/1/51	
	16/264	3

Aremark Kommune
Byggesak
Rådhuset
1798 AREMARK

Attn. Berit Skibenes.

Halden 7/6 - 2015

Søknad om dispensasjon for å bygge vei i område som ikke er regulert.

ARE-anlegg AS søker på vegne av tiltakshaver Øystein Nilsen, eier av gnr/bnr/fnr 55/1/51 Aremark Kommune, om dispensasjon fra Aremark kommuneplan.

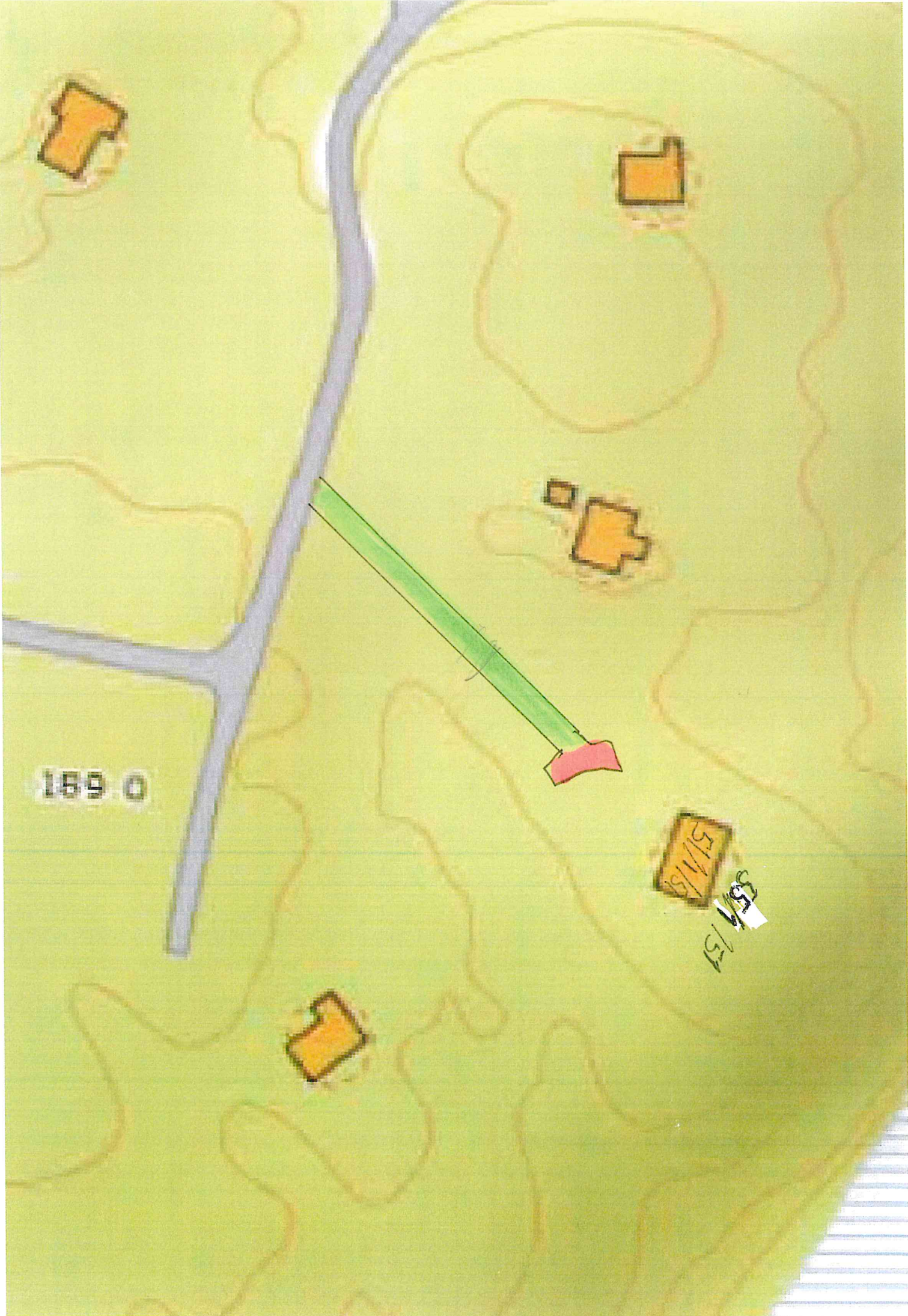
Det omsøkes å etablere en hyttevei fra eiendom gnr/bnr 55/1 til Øystein Nilsens eiendom, gnr/bnr/fnr 55/1/51 i område som ikke er regulert, og det søkes derfor om dispensasjon fra dette. Trase for hytteveien er tenkt etablert som vist på vedlagte kart.

Etablering av en hyttevei vil bedre framkommeligheten til hytten. Den blir mer tilgjengelig både for eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien er tenkt etablert i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

Et søk i Skog og Landskap viser at omsøkte vei ikke vil påvirke rødlistede arter, verneområder eller kulturminner i området.

Med vennlig hilsen
ARE-anlegg AS


Tore Vestby



159 0

5/1/18

5/1/18

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NY VEI TIL FRITIDSBOLIG I LNF SONE.
GNR.51 BNR.8 FNR.3 - MELLEBY**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/268	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
19/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

- Det gis dispensasjon for ny bilvei i LNF sone til fritidsbolig gnr 51 bnr 8 fnr 3. Det er følgende vilkår for dispensasjon
 - Ny bil vei kan ikke ha skjemmende fyllinger som synes i landskapet.
- Søknad om tillatelse til tiltak godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter og underliggende regelverk etterfølges.
- Tiltaket må ikke påføre skade på energiverkets kabel- og ledningsnett.
- Vurdering ihht naturmangfoldsloven er at det ikke er registrert forekomster av sjeldne arter eller naturtyper.
- Med hjemmel i SAK§ 11-4, 6 godkjennes ansvarsrett fra Are Anlegg AS som søker og for prosjektering av veiltaket.
- Ved endring av ansvarsforhold må dette meldes til kommunen.
- Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger gyldig dispensasjon.
- Søknad om ferdigattest må sendes inn når arbeidet er ferdig utført. Alle vilkår for dispensasjon og tiltak må være etterfulgt.
- Det er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminneloven § 8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignede, skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 15.04.2016, med kart som viser ny vei.
Høringsuttalelser Fylkesmannen Miljøvern avdelingen og Østfold Fylkeskommune.
Kommuneplanens arealdel, kartutsnitt.

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon omfatter ny bil vei til fritidsbolig i LNF sone, beliggende ved Mellebyelvas utløp i Aspern. Veien er ca 50 m lang og blir fra ett bolighus til en eksisterende fritidsbolig. Tiltaket anses som lite å berøre allmenne og lokale interesser, og fremmes for Drift og utviklingsutvalget med forslag om at det gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 51 bnr 8 – Melleby.
Ansv. foretak: Are Anlegg AS ved Tore Vestby.
Tiltakshaver: Alexander Andersen, Jernbanevegen 82, 3716 skien.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon og om tillatelse til tiltak for anlegg av ny vei i en kort strekning på en eksisterende trace til en fritidsbolig ved Melleby.

Søknad om dispensasjon 15.04.2016 at det søkes om dispensasjon i rent LNF område, for hyttevei som vist på vedlagt kart. Veien vil forbedre framkomligheten til hytten, den blir mer tilgjengelig og både eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien blir i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet. Tiltaket påvirker ikke rødlistearter, verneområder eller kulturminner.

Veien er til en fritidsbolig og er oppgitt få en lengde på 49 m.

Det er varslet naboer og det foreligger samtykke.

Området er LNF sone (landbruk, natur- og friluftsområde), noe lenger vest er det tillatt med spredt boligbygging. Vei til fritidsboliger er ikke tillatt og søknad om dispensasjon er sendt på høring til Fylkesmannens miljøvernnavdeling og fylkeskommunen 10.05.16.

Miljøvernnavdelingen sier i sin uttalelse 03.06.2016 ref 2016/3573 421.3 at de er skeptisk til at denne type saker gjennomføres via dispensasjoner. Inngrep påvirker et område vesentlig. Tiltak i denne kategori kan gi en vanskelig håndterbar presedens, mange ønsker vei til hytta. Begrunnelsen i søknaden er av svært generell karakter som kan fremlegges av mange grunneiere. Slike saker bør ivaretas gjennom overordnede planer hvor en helhetlig prosess hvor alle interesser kan ivaretas på en best mulig måte.

Østfold Fylkeskommune sier i uttalelse 02.06.2016 ref 56773/2016- 2016/8303, at det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner som berører tiltaket, og de har ingen merknader. De ber kommunen gjøre oppmerksom på varslingsplikten. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignede, skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

I forhold til naturmangfoldloven er det ikke avdekket at tiltaket berører sjeldne planter eller arter i de tilgjengelige databaser. Naturbasen viser viktig bekkedrag i øst og tiltaket berører ikke dette.

Det foreligger søknad om ansvarsrett for SØK og PRO fra Are Anlegg AS, dette for å kompensere for manglende utdanning og denne dekker søkeransvar og prosjektering av ny vei.

Foretaket har lang praksis med grunnarbeid og har også deltatt i prosjektering og kan med hjemmel i Sak 11-4 6 ledd gis ansvarsrett for dette tiltaket.

Erklæring om ansvarsrett for UTF utførelse må foreligge i kommunen etter gyldig dispensasjon før tiltaket kan igangsettes.

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

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

Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Kommunens vedtak oversendes høringspartene og tiltakshaver med vanlig 3 ukes klagefrist. Byggearbeider kan ikke igangsettes før det foreligger gyldig dispensasjon.

Vurdering:

Tiltaket er lite og kun 49 m lang bilvei til og fra eksisterende bebyggelse. Veien blir i en eksisterende trase/sti ned i ett fuktig søkk og opp til hytten.

Miljøvernavdelingens uttalelse anses ikke måtte etterfølges i dette tilfelle, en individuell vurdering av kommunen i forhold til natur, allmennhetens interesser, stedlige omgivelser foretas, og i dette tilfelle anses at ny vei kan fremføres til hytte på dette stedet, inngrepet endrer ikke området mye. Det anses ikke å gi presedens virkning, andre områder vil kunne bli vurdert annerledes.

Det anses å kunne gis dispensasjon for ny vei i dette tilfelle under forutsetning av at skråningen mot øst uføres så den passer inn i terreng og er uten synlig grovsteinsfylling. Synlige fyllinger må påfylles finmasser så de ikke blir skjemmende og synlige i landskapet.

Å regulere eller la slike inngrep inngå i overordnede planer, kan være mulig, men en ca 50 m lang vei ved dyrket mark anses for lite til å regulere.

Ihht Plan- og bygningsloven sier i § 19 anses ikke bestemmelsene som det dispensers fra blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, dette når det settes vilkår for dispensasjonen.

Ny vei er i ett område som er opparbeidet, bebygd og privatisert fra før, hensynet med byggeforbudet anses ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Veiens lengde og plassering fører til at den ikke gir noen ulemper og fordelene for bruken av hytta er stor dette ihht søknaden for eldre og småbarnsforeldre.

Konklusjon:

Det anses at det i dette tilfelle at det ihht til § 19 i plan og bygningsloven, kan gis dispensasjon for ny bilvei til fritidsbolig i LNF sone.



PÖYRY NORWAY AS
Hundskinnveien 96
1711 SARPSBORG
Org. nr. 934948262
Tel. +47 69 97 34 00
Fax +47 69 97 34 99
e-post
poyry.norway@poyry.com

Aremark kommune
Byggesak
Rådhuset
1798 Aremark

Att.: Berit Skibenes

Dato 15.04.2016
Side 1(1)
Kontaktperson: Siri Haraldsen
Telefon direkte +47 69 97 34 47
e-post
siri.haraldsen@poyry.com

Søknad om dispensasjon fra LNF regulert område

Pöyry Norway AS søker på vegne av tiltakshaver Alexander Andersen, eier av gnr/bnr/fnr 51/8-2 i Aremark kommune, om dispensasjon fra Aremarks kommuneplan.

Det omsøkes å etablere en hyttevei fra eiendom med gnr/bnr/fnr 51/8-2 til Alexander Andersens eiendom, gnr/bnr/fnr 51/8-3. Området er regulert som rent LNF-område, og det søkes derfor om dispensasjon fra dette. Trase for hytteveien er tenkt etablert som vist på vedlagte kart.

Etablering av en hyttevei vil bedre fremkommeligheten til hytten. Den blir mer tilgjengelig for både eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien er tenkt etablert i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

Et søk i Skog og Landskap viser at omsøkte vei ikke vil påvirke rødlistede arter, verneområder eller kulturminner i området.

Med vennlig hilsen
for PÖYRY NORWAY AS

Siri Haraldsen

Aleksander Andersen
Mob. 94155 352

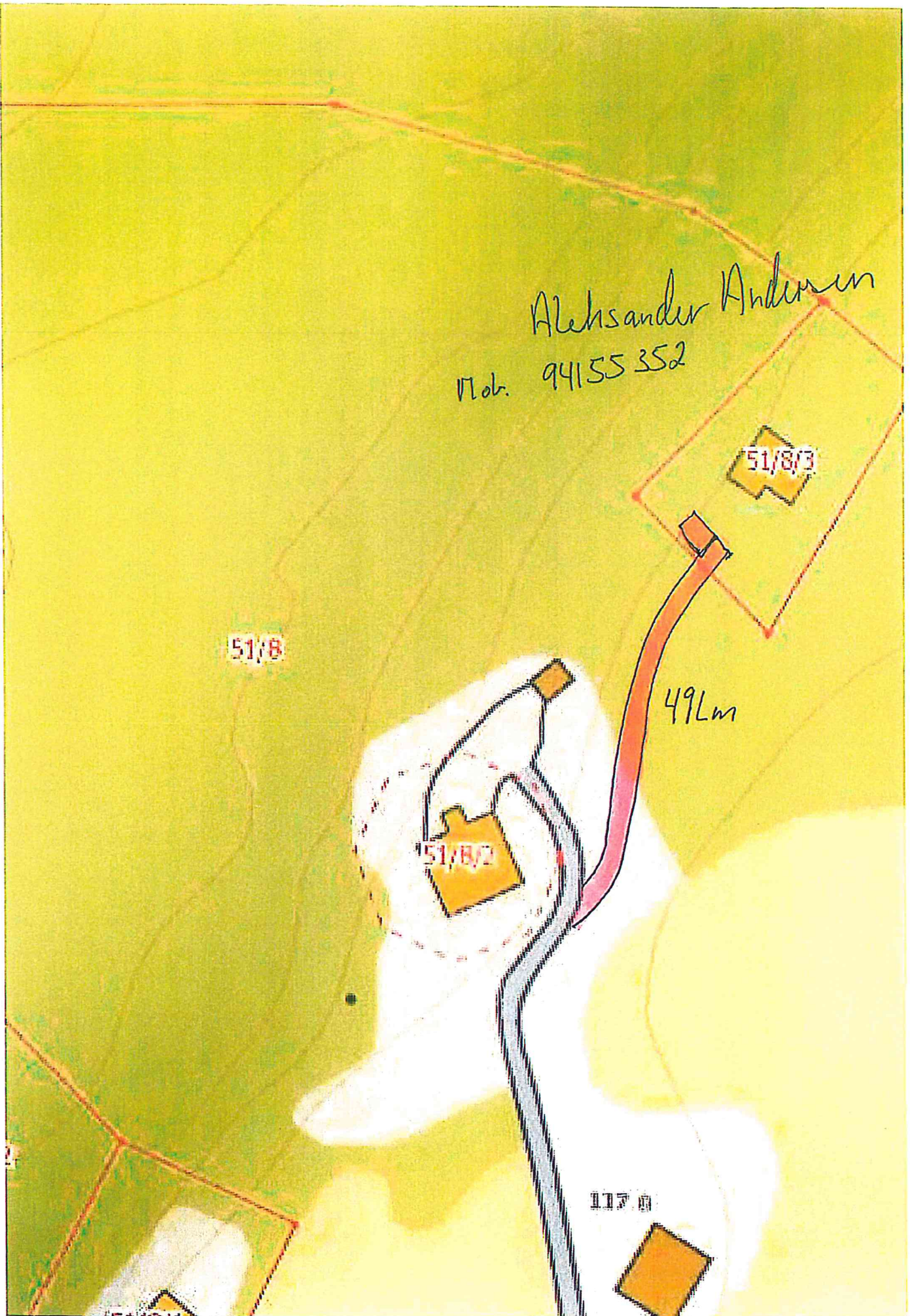
51/8

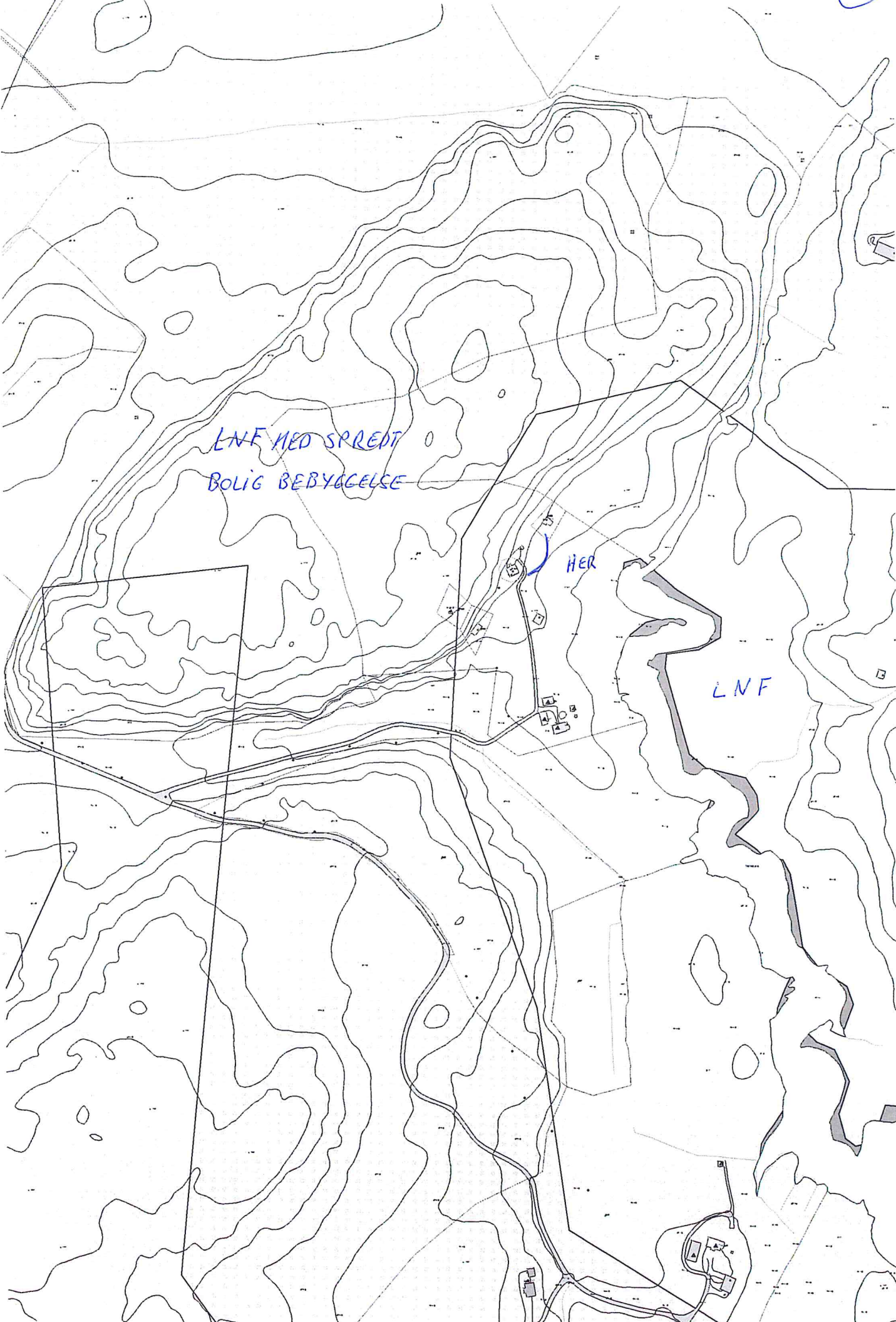
51/8/3

49Lm

51/8/2

117 0





LNF MED SPREDT
BOLIG BEBYGGELSE

HER

LNF



ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

AREMARK KOMMUNE
RÅDHUSET
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh FLI
10 JUN 2016	
Ark.kode P	51/8/3
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/268	Dok.nr. 6
Kopi	

Vår ref.: 56773/2016 - 2016/8303

Deres ref.: 16/268

Dato: 02.06.2016

Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr. 51 bnr. 8 fnr. 3 - Melleby - bygging av hyttevei

Viv iser til deres brev datert 10.05.2016 (mottatt her 18.05. Saken gjelder søknad om bygging av hyttevei på gnr. 51, bn3. 8 fnr. 3, Melleby i Aremark.

Det er ikke kjent noen automatisk fredete kulturminner som kan bli berørt av tiltaket. Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune har ingen merknader i saken.

Vi ber kommunen gjøre søker oppmerksom på meldeplikten:

Dersom en under arbeid i området treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Med vennlig hilsen

Sigrid Mannsåker Gundersen
konservator/arkeolog
tlf. 69 11 75 81 eller 48 11 65 90

Sentraladministrasjonen

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

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



Aremark kommune kontor for natur og næring

Miljøvernavdelingen

1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbehandler FLI
07 JUN 2016	
Ark.ko	51/8/3
Ark.kod	
Sak.nr.	16/268
Dok.nr.	5
Kopi	

Deres ref.: 16/268

Vår ref.: 2016/3573 421.3 OMA

Vår dato: 03.06.2016

Aremark kommune - Gbnr 51/8 fnr 3 - Søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 10.05.2016 med oversendelse av søknad om dispensasjon for bygging av hyttevei med en lengde på ca. 50 meter.

Miljøvernavdelingen vil fraråde en eventuell dispensasjon.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Tiltaket vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at etablering av en hyttevei vil bedre fremkommeligheten til hytten. Den blir mer tilgjengelig for både eldre brukere og småbarnsfamilier. Veien er tenkt etablert i eksisterende sti, og vil derfor ikke forårsake unødvendige ødeleggelser i nærområdet.

Roller i saken

Kommunen skal vurdere søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og fatte vedtak. Fylkesmannens miljøvernavdelings uttalelse skal inngå i kommunens vurdering, for å foreta den interesseavveining som en dispensasjonssøknad krever.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket, herunder strandsonopolitikken. Dette skjer ved at vi avgir uttalelse før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

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

Miljøvernavdelingens vurdering

Vi er i utgangspunktet skeptisk til at denne type saker gjennomføres via dispensasjoner. Dette fordi det er inngrep som vil kunne påvirke et område vesentlig, samtidig som tillatelser til tiltak av denne kategorien ofte kan skape en vanskelig håndterbar presedens. Dette fordi

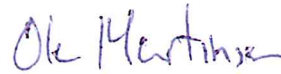


de fleste hytteeiere ønsker kjørbare vei helt fram til hytta. I denne saken er også begrunnelsen av en svært generell karakter som kan fremlegges av mange grunneiere.

Vi mener at slike saker bør ivaretas gjennom overordnede planer, slik at det er mulig å gjennomføre en helhetlig prosess hvor alle interesser kan ivaretas på en best mulig måte.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver



Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK OG BYGNINGER VED
FRITIDSBOLIG VED KIRKENG. GNR 18 BNR 51.**

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/316	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
20/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon datert 20.05.2016 fra reguleringsplan for Sjøvik – Kirkeng -08, for tiltak og frittliggende bygninger i tillegg til fritidsbolig på gnr 18 bnr 51, avslås. Det foreligger ikke tilstrekkelige begrunnelse i søknaden for å gi dispensasjon i henhold til Plan og bygningslov § 19.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan datert 20.05.16 med høringsuttalelse og kartgrunnlag.

Saksopplysninger:

Aremark kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra Solveig Johansen datert 20.05.2016 om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for tilbygg på hytte på gnr. 18, bnr. 51, Kirkeng, Aremark.

Søker som eier fritidsboligen selger eiendommen og i kommunens arkiver foreligger ingen skriftlig tillatelse for flere frittliggende bygninger. Eiendommen er bebygd med fritidsbolig, anneks, sanitærbygg med innlagt vann og pergola/takoverbygd uteplass. Dvs til sammen 4 bygninger og i tillegg er det tregulv/brygge ved vannet og ei brygge.

Reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng fra 2008 viser eiendommen (E 9) som byggeområde for fritids-bebyggelse og i punkt 2.3 sies bla at det er tillatt å oppføre fritidsbolig, med tilhørende bod.

Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomte) er BYA = 18 %. Forskrift om utslipp fra spredt bebyggelse i Aremark skal legges til grunn.

Det er ikke sendt nabovarsel og når dispensasjon omfatter eksisterende bebyggelse anses ikke dette nødvendig.

Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon for tiltak på eiendommen gnr 18 bnr 51 i forbindelse med salg. Dette for tiltak som her vært på tomten siden 60-70 tallet, men som senere trolig er utbedret i 2003.

Bygg med toalett var i sin tid utedo, men har siden blitt utvidet til 7 m². Det er lagt inn vannklosett som går rett til lukket tank.

Plattingen ved vannet har alltid vært der, men en nyere er bygget i 2003. Søker oppgir at denne ikke er en brygge.

Pergola ble oppgradert i 2012 og fra før var det her en gapahuk av lemmer og presenning. Denne var ingen forskjønnelse av området. Ny er oppført ihht arkitekt og det foreligger tegning i kommunen.

Søknaden oppgir at bebyggelsen er langt under tillatt bebygd areal BYA på 18 %.

Noen ytterligere dokumentasjon på arbeider på eiendommen har søker ikke funnet.

Søknaden er sendt på høring og Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Østfold sier i sin uttalelse 02.06.2016 ref 2016/3387, at de sterkt fraråder en dispensasjon og at de vil vurdere å påklage ett eventuelt positivt vedtak. De ber om få oversendt vedtaket i saken.

Uttalelsen er vedlagt.

Saken er også oversendt Østfold Fylkeskommunen og det foreligger ikke uttalelse ved oversendelsen. Det anses at den negative uttalelsen til Fylkesmannen minst dekker høringspartene ved påvirkning på vassdrag og allmennhetens interesser.

Vurdering:

Kommunen tolker og praktiserer reguleringsbestemmelsene slik at det kun er tillatt med ei hytte og en frittliggende bod. Dette er også gjeldende for eksisterende hytter som er i samme planområde som de nye hyttefeltene på Sjøvik som nesten er ferdig utbygd og det nye på Kirkeng, som er opparbeidet men ikke utbygd.

Den aktuelle eiendommen ligger ved Aremarksjøen og innenfor reguleringsplanen for Sjøvik - Kirkeng godkjent i 2008. Bygningene befinner seg 5-10 m fra vannet. Byggegrensen i plan er ved bebyggelsens vegg mot sjøen og det er tidligere gitt avslag for tilbygg utover byggegrensen.

Fritidsboligen og det nærmeste største bygningen/annekset vises i eldre kart.

Det foreligger ingen skriftlig tillatelse for pergola nord for hytta. Denne er uten vegg mot vannet og hytta i sør, men det er vegg mot nord. Dette tiltaket anses å være relativt nytt.

Det frittliggende mindre bygget som inneholder wc, dusj og vask og er 3 x 3 m, foreligger det ingen tillatelse for i kommunes arkiver.

Det foreligger ingen tillatelse for innlagt vann. Det er montert lukket tank for avløpet fra wc/baderomsbygget som tømmes med slamtømmebil. Det må sendes inn søknad om utslipps-tillatelse for å ha innlagt vann i bygning og dette behandles uavhengig av dispensasjons saken.

En beregning av kommunen gir at eksisterende bebyggelse har ett bebygd areal på ca 163 m², og ved 3 mål tomt blir bebygd areal BYA 5,5 %. Dvs den kan bebygges med ytterligere 12,5 %, dvs 375 m². Brygge og treplattung ved vannet inngår ikke i beregninger, heller ikke uteplasser uten tak.

Kommunen anser at når en eiendom selges og det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i kommunen i forhold til byggeforskriftene, og ikke er i samsvar med reguleringsplan, må dette behandles som en dispensasjonssak.

Etter endelig dispensasjonsbehandling og gyldig vedtak, må tiltakshaver framlegge en skriftlig redegjørelse på hvordan vedtaket blir etterfulgt.

Det søkes om dispensasjon og bestemmelsene i Plan og bygningslovens § 19 sier blant annet at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke dispensere når statlig myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen fraråder sterkt en dispensasjon og dette bidrar til at kommunen ikke bør gi dispensasjon.

Kommunen anser at dispensasjonssøknaden har få momenter i forhold til behov for flere frittliggende bygninger og fordelene med dette.

Konklusjon:

På bakgrunn av innholdet i dispensasjonssøknaden og høringsuttalelsen fra Miljøvernavdelingen fremmes søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Sjøvik - Kirkeng for Drift- og utviklings-utvalget med forslag at det ikke gis dispensasjon, kravene i plan- og bygningslovens § 19 anses ikke å bli etterfulgt.

Aremark kommune

Avd. byggesak

1798 Aremark

AREMARK KOMMUNE	
Elat VPMT	Saksbeh FLI
23 MAI 2016	
Ark.kode P	18/51
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/316	Dok.nr. 2
Kopi	

Dato: 20.05.2016

Søknad om dispensasjon

Viser til § 19-1 i Plan og bygningsloven. *Søknad om dispensasjon.*

I forbindelse med salg av hytte på Kirkeng med gnr 18, bnr 51 har kjøper etterlyst papirer på alle tiltak på eiendommen. Noe jeg trodde var i orden etter at eiendomsmegler har vært i kontakt med kommunen og fått alle opplysninger der. Dette er tiltak som har vært på tomten siden 60 -70 tallet, men som har blitt utbedret i senere tid trolig 2003. Undertegnede har kun hatt eiendommen de seneste fem år slik at årstall er omtrentlige.

Tiltak 1 Anneks med innredet toalett som i sin tid var utedo, men som har blitt noe utvidet, tils.7 kvm. Det er lagt inn vannklosett som går rett i lukket tank. Det må etter min mening anses å være mer miljøvennlig og forskjønnende for området.

Tiltak 2 Platting ved vannet har også alltid vært der, men bare med noen gamle lemmer og stygg spreng sten. Det ble bygget en ny og penere platting over dette i 2003. Dette er ingen brygge da det ikke er mer en 30 -70 cm der avhengig av høyde på vannstand. Den ligger i linje med landskapet.

Tiltak 3 Platting med pergola som ligger inntil skogen nord for hytten ble oppgradert i 2012. Fra før var det bygget en «gapa huk» der med lemmer og presenning. Noe som ikke var særlig forskjønnede for området. Jeg som eier sammen med min eksmann satt opp denne for at vi skulle få en uteplass som forskjønner området. Vi brukte landskaps arkitekt Nils Skaarer til utformingen. Det er kun en levegg mot nord på denne plattingen, viser til tegning sendt Berit Skibenes 11 mai 2016.

Håper på et snarlig positivt svar. Viser i den forbindelse til planbeskrivelsen for Sjøvik – Kirkeng § 2.3 hvor det står at maks bebygd areal er 18 %, som på denne eiendommen er langt under dette kravet.

Jeg har forhørt meg hos tidligere eiere, men har dessverre ikke kommet over noen ytterligere dokumentasjon på arbeider, eller gamle fotografier av bygninger utenom på selve hytta.

Vil også opplyse om at kommunen har brukt hytten til elgfestival de siste år. Eiendommen skulle derfor være godt kjent for de fleste som sitter i politiske utvalg i Aremark kommune.

Mvh

Solveig Johansen

Frydelundveien 44

1784 Halden

Tlf: 97759660



Aremark kommune
Att. Finn Lindblad
Rådhuset
1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Eiat VPMT	Saksbeh. FLI
03 JUN 2016	
Ark.kode P	18/51
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/316	Dok.nr. 4
Kopi	

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 16/316

Vår ref.: 2016/3387 421.3 OMA

Vår dato: 02.06.2016

Aremark kommune - Gbnr 18/51 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 24.05.2016 med oversendelse av søknad om dispensasjon for diverse tiltak på eiendommen.

Miljøvernavdelingen mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Det søkes om dispensasjon for frittliggende mindre toalett/utedo med wc på 7 m², platting oppført ved vannet, pergola, takoverbygg uten vegg mot vest samt uteplass og tidligere gapahuk som ble oppgradert i 2012. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Sjøvik-Kirkeng hvor maksimalt tillat bebygd areal er 18 %. Det tillates oppført fritidsbolig med tilhørende bod. Tiltakene er allerede gjennomført.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at i forbindelse med salg av hytte har kjøper etterlyst papirer på alle tiltak.

Roller i saken

Kommunen skal vurdere søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og fatte vedtak. Fylkesmannens miljøvernavdelings uttalelse skal inngå i kommunens vurdering, for å foreta den interesseavveining som en dispensasjonssøknad krever.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket, herunder strandsonepolitikken. Dette skjer ved at vi avgir uttalelse før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

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



Miljøvernaveidelingens vurdering

Vi er av den oppfatning at dersom det skal gis dispensasjon for byggetiltak i strandsonen må det føre til en forbedring av allmennhetens interesser som skal prioriteres her.

Hytta på eiendommen ligger ca. 6 meter fra Aremarksjøen.

Aremarksjøen er en del av Haldenvassdraget som er omfattet av verneplan I for vassdrag. Det er gitt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078). Det fremgår av retningslinjene at det for å oppnå målene må legges særlig vekt på blant annet å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv og vilt, samt sikre og utvikle friluftslivsverdien.

Flere av omsøkte tiltak ligger et stykke utenfor den private sonen omkring fritidsboligen. Disse medfører dermed at den private sonen omkring hytta blir vesentlig større, noe som igjen vil redusere mulighetene for allmenn ferdsel og bruk av strandsonen på stedet. Vi kan ikke se at det er fremlagt noen begrunnelse i søknaden som tilsier at omsøkte tiltak vil bedre allmennhetens interesser i strandsonen på stedet. Fordelen ved en eventuell dispensasjon vil, etter vår vurdering, kun tilfalle hytteeieren. En eventuell dispensasjon i denne saken vil også medføre en uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker i fremtiden.

Med hensyn til hyttas plassering helt i strandkanten mot Haldenvassdraget mener vi at det ikke bør tillates bebyggelse på tomta utover det som er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver

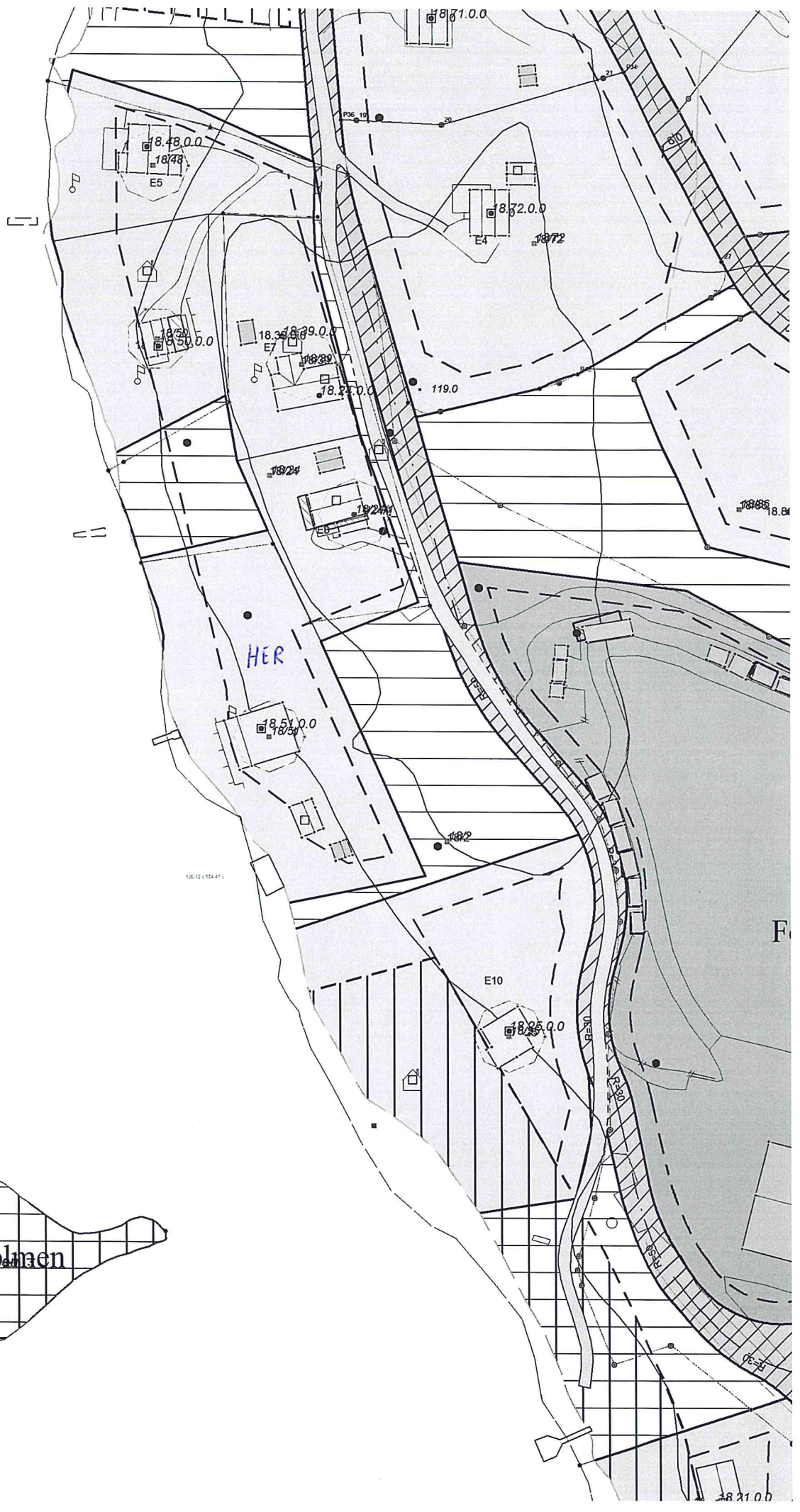


Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg



Gallholmen

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALBEGRENSNINGEN FOR HYTTER FOR NYTT UOPPVARMET GLASSTILBYGG. GNR 32 BNR 16 - STRANDBO.

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/296	//

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: FLI

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
21/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

Det gis ikke dispensasjon fra tillatt bruksareal i reguleringsbestemmelsene for Moe hyttefelt 2007, dette for uoppvarmet glasstilbygg på 18 m² så bebyggelsen utgjør ett samlet bruksareal BRA på 138 m², 43 m² mer enn det plangrunnlaget tillater.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 26.04.2016 med søknad om tiltak og tegninger.
Situasjonskart i 1:1000.
Reguleringsplan for Moe med bestemmelser, 2007.
Oversiktskart 1:5000

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for å overskride bestemmelsene for fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Mo hyttefelt, (samlet bruksareal maks. 95 m²) for tilbygg av fritidsbolig med uoppvarmet glasstilbygg på 18 m² i sør, og så samlet bruksareal blir 138 m². Saken fremmes for plan og utviklingsutvalget med forslag om at det ikke gis dispensasjon.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 32 bnr 16 - Mo hyttefelt.
Tiltakshaver: Marianne og Bjørn Skovrand, Langbrygga 3, 1767 Halden.

Kommunen har søknad om dispensasjon fra den nye reguleringsplan for Mo hyttefelt i forbindelse med søknad for å oppføre en vinterhage i glass på eksisterende terrasse på fritidsbolig. Eksisterende bebyggelse overskrider allerede arealbegrensningen på 95 m² bruksareal.

Eksisterende bebyggelse ble oppført før reguleringsplanen var godkjent. Den består av fritidsbolig og uthus. Beliggenheten er ved Aspern og noe høyt i terrenget.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Mo hyttefelt 2007 (rev. 2010).

Plankartet viser en regulert byggegrense mot vannet for nye hytter i vestveggen på de eksisterende. Grad av utnytting er 25 % BYA.

Bestemmelsen til planen sier også bla. at maks mønehøyde er 5,5 m. Grunnmur kan maks. være 1 m høy, og i snitt maks 0,5 m.

Det tillates hytte og uthus kan maks. ha ett bruksareal på 95 m², og uthus kan maks. 15 m². Bygningen kan oppføres av tre og skal beises eller males i naturfarger. Bestemmelsene for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke.

Fasadelengder bør ikke overstige 10 meter. Tilbygg og uthus bør legges parallelt med eller vekk fra vassdraget.

Taktekking skal utføres som torvtak og eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Alle terrenginngrep skal tilplantes med stedegen vegetasjon og i ubebygde områder skal opprinnelig vegetasjon og terreng bevares. Vegetasjon i strandsonen og store furutrær og skjørtegraner skal søkes bevart.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Tilbygget utgjør ca 18 m², det er i yttermål ihht søknad 5,5 m x 3,5 m.

Hytte og uthus har ifølge tiltakshaver ett bruksareal (BRA) på 120 m². Hoveddelen av hytta har en lengde på 11,5 m, og med tilbygg i nord i tillegg.

Nytt tilbygg i sør er 3,5 m og hyttelengden kan bli ca 17 m. Uthuset ved fritidsboligen fører til at arealbegrensingen allerede er overkredet, denne er på ca 20 kvm.

Søknad om dispensasjon datert 26.04.2016 :

Det søkes om dispensasjon fra arealbegrensningen på 95 kvm for innramning av eksisterende terrasse på hyttas sydside. De ønsker å bygge denne inn i glass slik at den er mer anvennlig året rundt. Det vil således ikke bli noen ytterligere påbygging av hytte.

Dispensasjonssøknaden oppgir at det ikke er nabomerknader.

Tiltaket vil ikke ha noe å si for hyttas utseende mot sjøen Aspern i fremkant i forhold til allment friluftsliv, grense mot vei, eller kulturminne gravrøys.

Tiltaket omfatter kun uoppvarmet glass tilbygg som vil være til glede pga alder og helse.

Tilbygget blir lavere enn eksisterende, dette for å bryte ned inntrykket av den totale lengden.

Kopi av dispensasjonssøknaden er vedlagt saken.

Vurdering:

Reguleringsplan for Mo ble vedtatt i 2009 og det er uheldig å dispensere fra nyere planer.

Eksisterende bebyggelse er oppført før reguleringsplan ble godkjent. Etter kommunens beregninger kan samlet bruksareal bli noe mindre enn det som oppgis i søknaden 120 m², men uansett relativt mye over det som er tillatt, hytta i seg selv har trolig ett bruksareal på nesten 95 m².

Arealbegrensningen vil ifølge søknaden overskrides med 43 m²

En dispensasjon i dette tilfelle kan få en presedensvirkning og kunne bli uttøffert i forhold til en tidligere sak i samme hytteområde hvor bebyggelsen måtte overholde 95 m².

Kommunen anser at § 19 i plan og bygningsloven ikke etterfølges. Hensynet med arealbegrensningen på hytter blir vesentlig tilsidesatt, og det er større ulemper enn fordeler.

Begrunnelsen i dispensasjonssøknaden er vanlig for mange og kunne føre til ett samlet større bygningsareal for hele hyttefeltet, noe som vil påvirke Aspern og omgivelsene negativt.

Nyttighet av takoverbygg som gir tørrsone og beskytter mot vær og vind anses i seg selv ikke å være tilstrekkelig for en dispensasjon.

Kommunen anser at en fasadelengde på over 16 m er uheldig, dette særlig når de er synlige fra Haldenvassdraget. Ett lavere tak gjør tilbygget mindre synlig, men ved fjerning av terrassevegg mot vannet og noen trær blir tiltaket synlig fra vannet.

Selv om tiltakshaver bekrefter at taket kan få en mørk farge og evt tretak, er ikke dette tilstrekkelig for en dispensasjon.

Konklusjon:

Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for ett nytt uoppvarmet tilbygg i glass, kravene i Plan- og bygningslovens § 19 anses ikke å bli etterfulgt.

Marianne og Bjørn Skovrand
Langbrygga 3

1767 HALDEN

Aremark kommune
v/ Teknisk etat

1798 AREMARK

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
02 MAI 2016	
Ark.kode P	32/16
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/296	Dok.nr. 1
Kopi	

26.04.2016

Søknad om dispensasjon

Undertegnede søker herved om dispensasjon fra arealbegrensingen på 95 kvadratmeter etter pbl 2008 kap 19, vedr en innramming av allerede eksisterende terrasse på hyttens sydside (gnr. 32, bnr. 16).

Vi ønsker kun å bygge inn denne i glass, slik at den er mer anvennlig året rundt. Det vil således ikke bli noen ytterligere påbygging av hytten.

Nabovarsel er gitt, og mottatt bekreftet av samtlige eiere av tilgrensede hytte-eiendommer.

Det vil ikke bli gjort endringer som medfører forkortelse av avstand mellom vår hytte og familien Grinde sin.

Prosjektet vil heller ikke ha noe å si for hyttens utseende mot sjøen Aspem i fremkant i fht vannareal for allment friluftsliv, ei heller i fht grenser mot vei i det aktuelle regulerte området, eller i fht det fredede kulturminnet i form av en gravrøys mellom hyttene.

Videre informeres det ettertrykkelig om at dette vil være et uoppvarmet glasstilbygg, men som dog vil være til stor glede for oss med tanke på vår stigende alder og ikke minst pga helse.

Vi vil etterstrebe at denne glassverandaen blir lavere enn høyden på allerede eksisterende hytte, dette for å bryte med den totale lengden på bygningen.

Dersom det skulle være noen spørsmål rundt dette prosjektet, er det bare å ta kontakt med undertegnede på tlf 48256504.

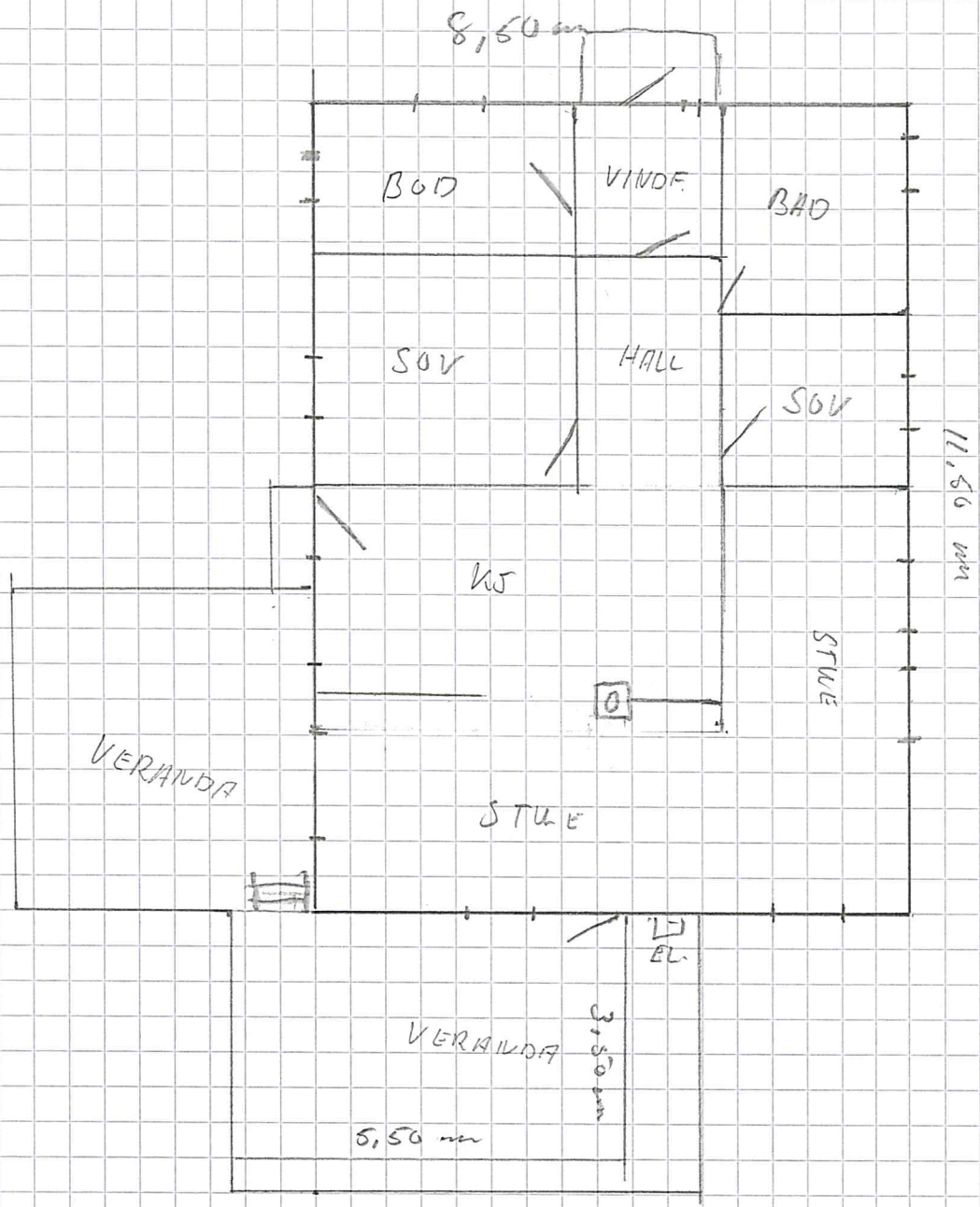
Avslutningsvis håper vi på en positiv tilbakemelding på vår søknad.

Mvh

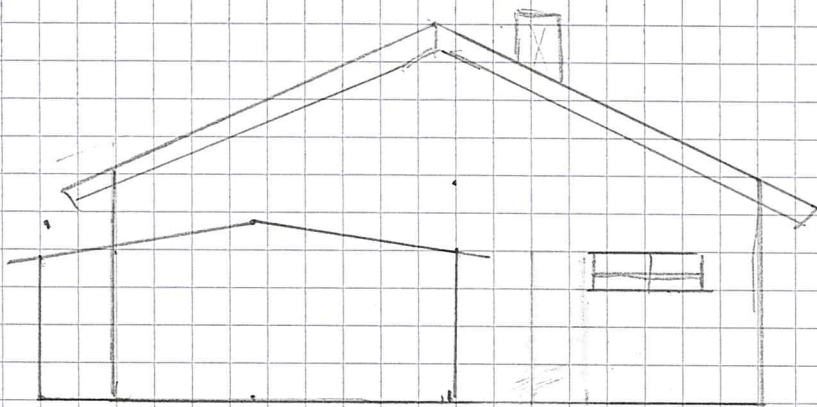
Marianne B. Skovrand og Bjørn Skovrand

Marianne Bjerkman Skovrand

1 cm = 1 m.



MARILINNE BJERKMAN SKOURAID



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 20-4 og SAK kap. 3

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen		

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder									
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune		
	32 16								
	Adresse			Postnr.	Poststed				
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3								
	<input type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m ²		<input type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		<input type="checkbox"/>	Skil/reklame (SAK10 § 3-1 d)	
	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2							
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)							
	<input type="checkbox"/>	Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)							
<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1								
<input type="checkbox"/>	Oppretting/endring av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/>	Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/>	Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/>	Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/>	Arealoverføring
<input type="checkbox"/>	Annet:								
	Planlagt bruk/formål	Beskriv							

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan		<input type="checkbox"/>
	Navn på plan						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
				120	18	138	
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						

Plassering				
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert			
Plassering av tiltaket	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert			
Avstand	Minste avstand til nabogrense	50	m	Dette skal vises på situasjonsplanen
	Minste avstand til annen bygning	100	m	
	Minste avstand til midten av vei	15	m	

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	32 16				Aremark		
Adresse					Postnr.	Poststed	
MO hyltefelt					1798	Aremark	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
32	33			Oystein Grindler			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
MO hyltefelt.				Bogstadveien 46 B			
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
				0366	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
32	9			Iore Aksel Voldberg			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
MO				Skøyen hovedpåk, Prinsessealleen			
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
				0276	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

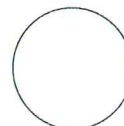
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
32	32			Harry Louis Tasterud			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
MO hyltefelt				Nåvedtveien 32			
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
				1782	HALDEN		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel			Harry Tasterud	<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			Harry Tasterud

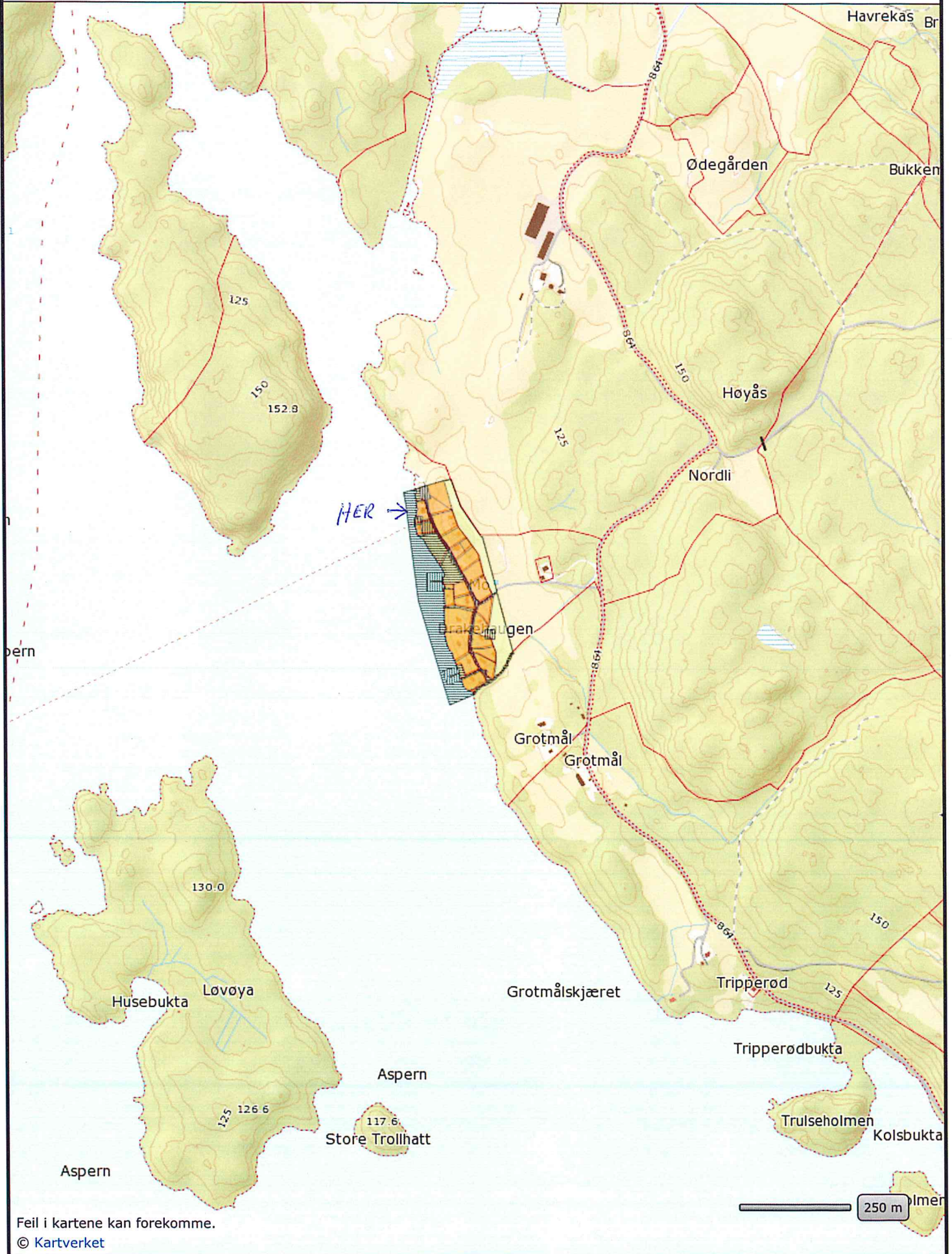
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.





SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV DRIFTSBYGNING PÅ SØNDRE RIVE GNR.65 BNR.1

Styre/råd/utvalg	Arkivsak nr.	Arkiv
Drift- og utviklingsutvalget	16/323	//

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

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
22/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

Drifts- og utviklingsutvalget stiller seg positive til en dispensasjon for oppføring av ny driftsbygning som omsøkt på gnr 65 bnr 1 Søndre rive, dette under forutsetning av at det ikke er negative høringsuttalelser. Dispensasjon og tillatelse til tiltak kan behandles delegert vedtak.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med søknad om tiltak med vedlegg.

Saksopplysninger:

Det foreligger søknad om dispensasjon og søknad om tiltak uten ansvarsrett for ny driftsbygning på landbrukseiendommen gnr 65 bnr 1 og er å regne som lager og landbruksgarasje.

Nybygget er 35 m langt og 14,2 m bredt og mønehøyden ca 7 m.

Plasseringen er øst på gårdstunet plassert inntil eksisterende driftsbygning i 2 m avstand.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området er LNF sone og tiltaket er innenfor 100 m sonen. Det er ca 80 m til vannet i øst, dvs der det befinner seg en bygning fra før.

Fylkesmannens Miljøvernnavdeling er kontaktet og de kreves dispensasjon for ny driftsbygninger i 100 m sonen. Slike saker må sendes på høring.

Kommunen har den 14.06 2016 sendt søknaden på høring til Miljøvernnavdelingen hos fylkesmannen og Østfold Fylkeskommune.

Vurdering:

Kommuneadministrasjonen anser omsøkte tiltaket lite å berøre allmenne interesser. For å korte ned saksbehandlingstiden i kommunen fremmes saken for Drift- og utviklingsutvalget før det foreligger høringsuttalelser fra fylkesmyndighetene.

Hvis det ikke mottas negative uttalelser fra høringsinstansene stiller Drift- og utviklingsutvalget seg positive til en dispensasjon, og både dispensasjon og søknad om tiltak uten ansvarsrett kan behandles og gis i ett delegert vedtak.

Ved negativ høringsuttalelse må søken behandles videre av Drift- og utviklingsutvalget.



ØSTFOLD BYGGPROSJEKTERING AS KNUT HAASTED JOHANNESSEN

Aremark kommune
Byggesak

AREMARK KOMMUNE	
Elat VPMT	Saksbeh. FLI
16 JUN 2016	
Ark.kode P	65/1
Ark.kode E	
Sak.nr. 16/323	Dok.nr. 6
Kopi	

B 1

Halden 09.06.16

SØKNAD OM DISPENSASJON, GNR 65, BNR 1, SØNDRE RIVE.

Tiltaket omhandler å bygge nytt driftsbygg på gården. Tiltaket vil være avhengig av en dispensasjon fra byggeforbudet i 100 meters sonen.

Det innsøkte tiltak vil bli brukt til lager av redskap og materiell knyttet til driften av gården. Bygget vil ikke bli brukt til husdyr.

Eksisterende driftsbygg har i den senere tid blitt oppgradert med ny korntørke og er i dag for liten til å dekke behovet for annen lagringsplass på gården. Korntørken og driften rundt dette, fører også til store mengder smuss, så bygget er ut i fra dette også lite egnet til lagring av redskap, maskiner og utstyr.

Det bør også nevnes at dette bygget har vært planlagt fra gammelt av, og tomten allerede var klargjort fra 80 tallet for dette tiltaket etter at daværende driftsbygg brant ned.

Særlige grunner:

Dette er det eneste stedet på gården som er egnet for å ha ytterligere lagerkapasitet i form av driftsbygg. Det ligger også lenger fra vannet enn eksisterende bygningsmasse og er skjermet fra vassdraget av dette. Bygget er lite synlig for omgivelsene.

Ved innvilget dispensasjon, er det vurdert dit hen at man ikke kan se at hensynet i gjeldende bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene vil være større enn ulempene. Siden det "i alle år" har ligget ett bygg nærmere vassdraget enn det innsøkte, bør dette tale for at det er naturlig for området at det er plassert et bygg med den innsøkte plassering.

På bakgrunn av det overnevnte ber vi om at det blir gitt dispensasjon fra gjeldende plan / bestemmelser for området.

Knut Haasted Johannessen

Knut Haasted Johannessen
Østfold Byggprosjektering as

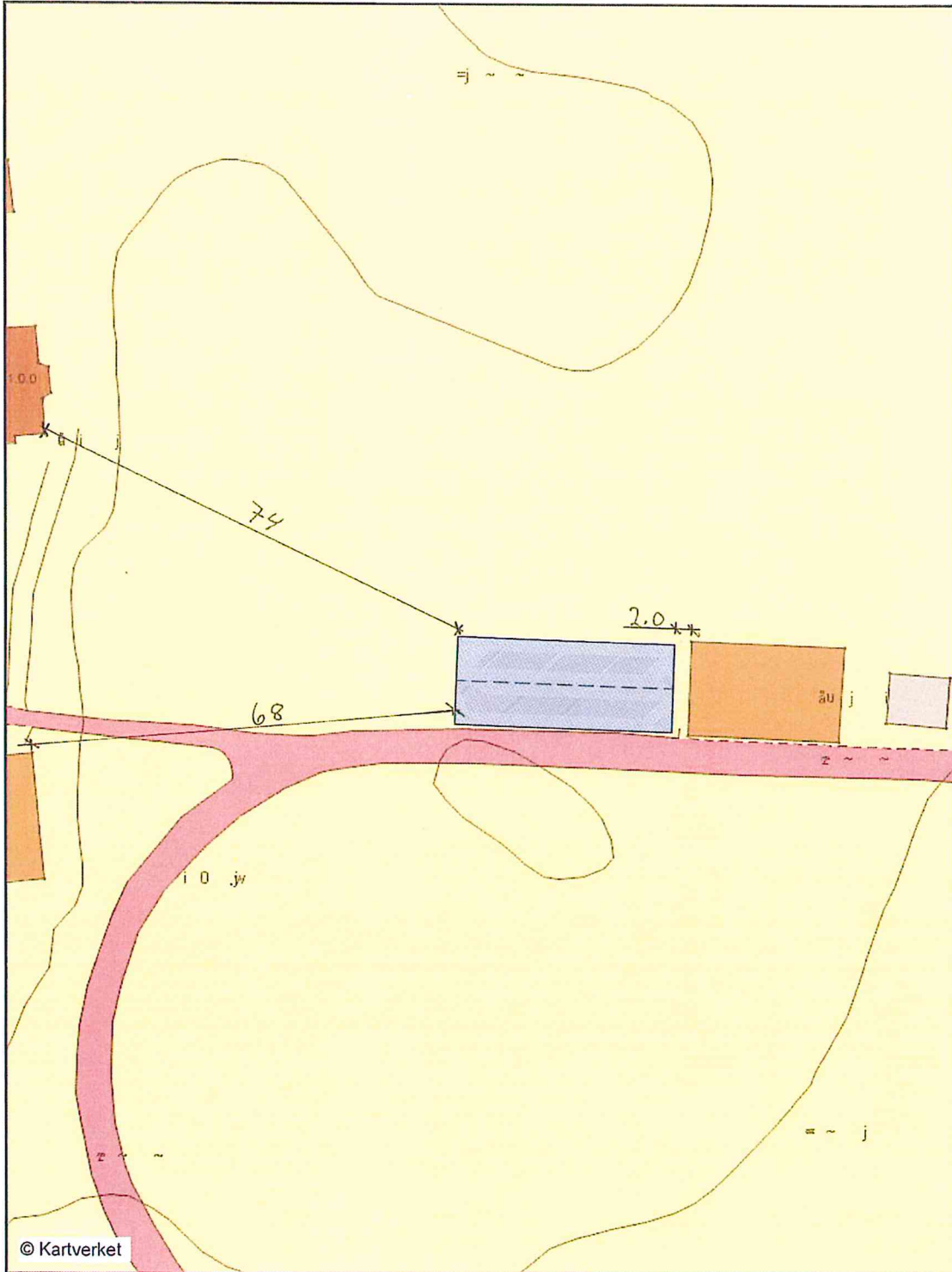
DI



Driftsbygg, Rive søndre, Aremark

1:1000

09.05.2016



© Kartverket

Feil i kartene kan forekomme.

18 MAI 2016

Ark.kode P 65/1

Ark.kode B

Sak.nr. 16/323 Dok.nr. f

Kopi



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? Ja Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? Ja Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja Nei (se vedlegg Q1)

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder									
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune		
	65	1					-HALDEN- Aremark		
	Adresse				Postnr.	Poststed			
	SØNDRE RIVE				1798	AREMARK			
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3								
	<input type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m ²		<input type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2							
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)							
	<input type="checkbox"/>	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet							
<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1								
<input type="checkbox"/>	Oppretting/endring av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/>	Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/>	Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/>	Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/>	Arealoverføring
<input type="checkbox"/>	Annet:								
	Planlagt bruk/formål	Beskriv							
		DRIFTSBYGG I LANDBRUK							

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan		<input type="checkbox"/>
	Navn på plan						
	KOMMUNEPLAN						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
		497,00	497,00		473,70	473,70	4050640,7
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						
	TOMTEN ER AV EN SLIK STØRRELSE AT TILLATT BYA PÅ EIENDOM IKKE VIL BLI OVERSKREDET VED GJENNOMFØRING AV TILTAKET.						
	EKSISTERENDE BYA ER IKKE BEREGNET, SÅ BYA ER IKKE VIST I BYGGESAK.						

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Vedlegg nr. Q -
Plassering av tiltaket	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Vedlegg nr. Q -
Avstand	Minste avstand til nabogrense	+ 250	m
	Minste avstand til annen bygning	2	m
	Minste avstand til midten av vei	+ 20	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

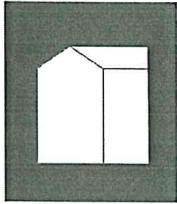
Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng

Fellene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut dersom søknaden gjelder driftsbygning i jordbruket eller midlertidige tiltak	
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	* Beskriv IKKE BERØRT
	Vedlegg nr. Q -
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Vedlegg nr. Q -

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	<input type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	1 -	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 -	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
Tiltakshaver	
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.	
Navn ASBJØRN BØHN	Telefon (dagtid) Mobiltelefon
Adresse SØNDRE RIVE	Postnr. Poststed 1798 AREMARK
Dato 18.05.2016	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver KNUT HAASTED JOHANNESSEN FOR ASBJØRN BØHN	Eventuelt organisasjonsnr.



ØSTFOLD BYGGPROSJEKTERING AS KNUT HAASTED JOHANNESSEN

Aremark kommune
Byggesak
v. Finn Lindblad

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. FLI
13 JUN 2016	
Ark.kode F	65/1
Ark.kode S	
Sak.nr. 16/323	Dok.nr. 4
Kopi	

Halden 09.06.16

Redegjørelse bruk av bygg, GNR 65 , BNR 1, Søndre Rive

Tiltaket omhandler å bygge nytt driftsbygg på gården.

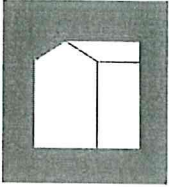
Det innsøkte tiltak vil bli brukt til lager av redskap og materiell knyttet til driften av gården. Bygget vil ikke bli brukt til husdyr.

Eksisterende driftsbygg har i den senere tid blitt oppgradert med ny korntørke og er i dag for liten til å dekke behovet for annen lagringsplass på gården. Korntørken og driften rundt dette, fører også til store mengder smuss, så bygget er ut i fra dette også lite egnet til lagring av redskap, maskiner og utstyr.

Det bør også nevnes at dette bygget har vært planlagt fra gammelt av, og tomten allerede var klargjort fra 80 tallet for dette tiltaket. Dette er det eneste egnede stedet på gården å ha ytterligere lagerkapasitet. Det ligger også lenger fra vannet enn eksisterende bygningsmasse og er skjermet fra vassdraget av disse. Bygget er lite synlig for omgivelsene.

Knut Haasted Johannessen

Knut Haasted Johannessen
Østfold byggprosjektering as



ØSTFOLD BYGGPROSJEKTERING AS KNUT HAASTED JOHANNESSEN

Q 1

Aremark kommune
Byggesak

Halden 18.05.16

BESKRIVELSE AV TILTAK, GNR 65 , BNR 1, SØNDRE RIVE.

Tiltaket omhandler å bygge nytt driftsbygg i landbruket som vist på vedlegg E 1 med plassering som vist på vedlegg D 1.

Tiltaket har en slik plassering at det ikke er nabovarslet. Det har en avstand på over 250 meter til nærmeste nabo. Det er av den grunn ikke sett behov av nabovarsling av tiltaket. Dette ut i fra hyggelig dialog med Finn Lindblad.

Eiendommens størrelse er av en slik karakter at en overskridelse av tillatt bebygd areal ikke vil være aktuelt. Av den grunn er ikke andre arealer enn det innsøkte bygg belyst i byggesaken.

Tiltakshaver bor utenlands og kan til tider være vanskelig å treffe. Undertegnede er av den grunn bedt om å administrere byggesaken fram til en godkjennelse av tiltaket foreligger i fra Aremark kommune.

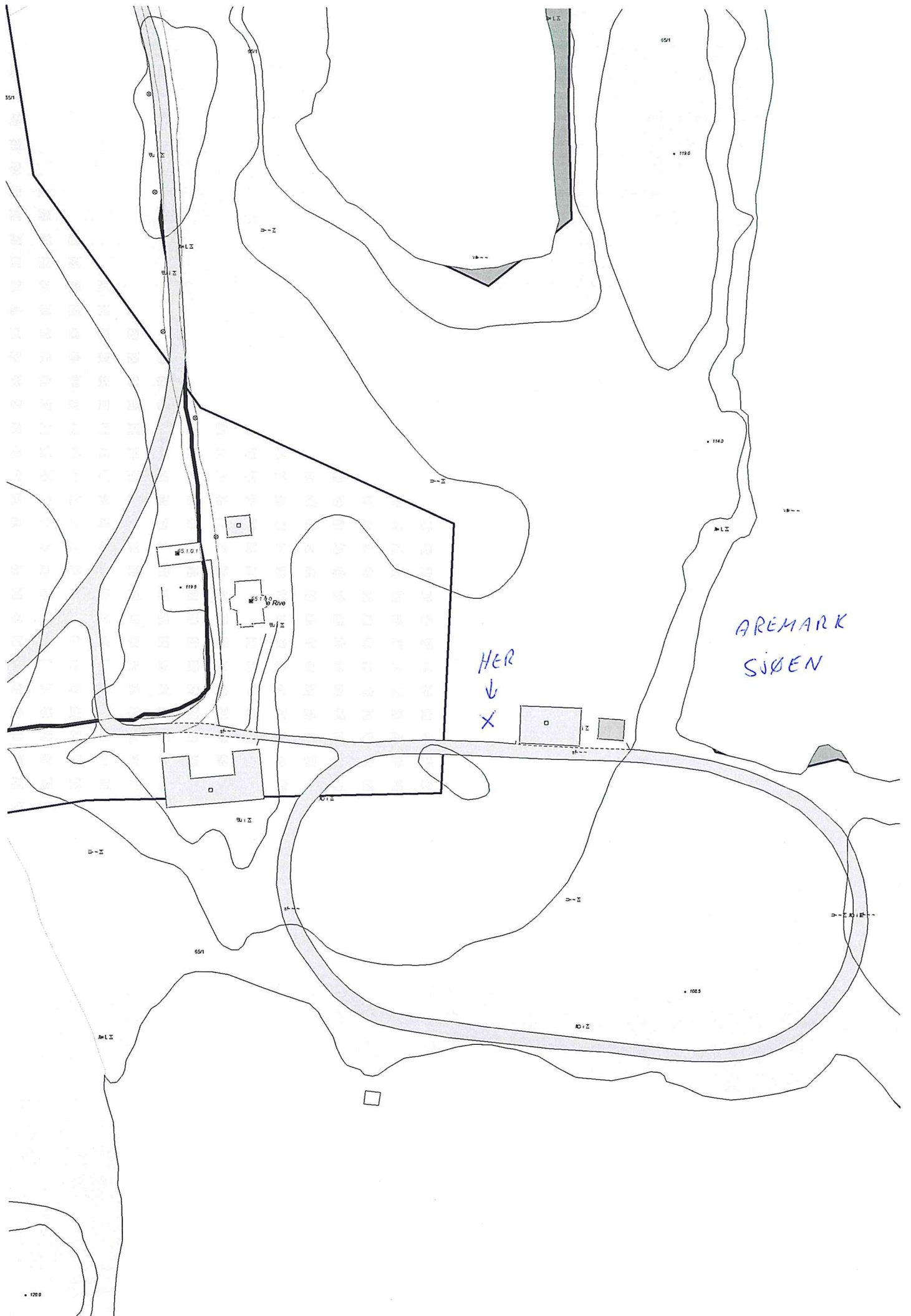
Ved eventuelle spørsmål til behandling av byggesaken, bes det om at undertegnede kontaktes.

For tiltakshaver :

Knut Haasted Johannessen

Knut Haasted Johannessen
daglig leder Østfold Byggprosjektering as





KLAGESAK, DETALJREGULERING - FANGEKASA MISJONSSENTER

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

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK

Saksbehandler: EKR

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
23/16	Drift- og utviklingsutvalget	30.06.2016

Rådmannens innstilling:

- Rådmannen finner ikke grunn til å ta klagen fra Bergstrøm og Olavesen til følge.
- I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til fylkesmannen i Østfold med følgende uttalelse:
Rådmannen vurderer, slik det fremgår av dette saksframlegget at klagen ikke bør tas følge
- Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Vedlegg:

Klage på reguleringsplan, datert 26.05.2016

Detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonssenter, egengodkjent 28.04.16, sak 14/16

Saksopplysninger:

Det har innkommet klage, datert 26.05.16 på vedtatt reguleringsplan for Fangekasa misjonssenter, vedtatt i Kommunestyret i møte 28.04.16, sak 14/16. Klagere er naboene Solveig og Jan Erik Bergstrøm og Anne-Berit S. og Remi Olavesen.

Klagen går på at de anser at sine synspunkter i saken ikke har blitt beskrevet og diskutert i saksframlegget.

I den tidligere reguleringsplanen for Fangekasa misjonssenter var det regulert inn et hyttefelt syd for eiendommene til Bergstrøm og Olavesen, mens dette er tatt ut i den nye reguleringsplanen og erstattet med områdene UH6 og C10.

Vurdering:

Klagen omhandler manglende vurdering av klagen fra naboene som kom inn som et innspill i høringsrunden.

Det ble skrevet i vurderingen i saksframlegget at vurderingene til innkomne uttalelser er gitt i vedlegget Notat2, gjennomgang av innkomne uttalelser.

Denne gangen limer jeg de inn;

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

Rent faktisk er omreguleringen en forbedring i forhold til gammel plan/ gjeldende plan pr.dato, sett i forhold til de tema naboer er bekymret for: I gjeldende plan ligger det et regelrett hyttefelt for helårsbruk mellom campingen og boligbebyggelsen i nord. I reguleringsendringen er dette fjernet, og erstattet med lavereliggende utleiehytter og camping, for sesongbruk. Dette fremkommer også tydelig i bestemmelsenes §1 – formålsparagrafen.

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

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

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

Det ble også skrevet at kommunen anser at naboene ikke vil bli mer sjenert av disse endringene kontra hyttefeltet som allerede var regulert inn i den gamle planen. Kommunen er fortsatt av denne mening, og ønsker ikke å ta klagen til følge.

Det blir skrevet at ny detaljreguleringsplan reduserer bokvaliteten pga at et reserveområde for sesongbetonede utleiehytter og campingområde blir liggende mellom eiendommene og Aremarksjøen. Kommunen mener at det er så stor høydeforskjell mellom eiendommene til Bergstrøm og Olavesen og UH6 og C10, at disse ikke vil skape en særlig ulempe. Nærheten til Aremarksjøen er der enda, og det er fortsatt gode muligheter for bading og soling. Utsikten over sjøen blir heller ikke særlig redusert.

Det er verdt å merke seg at UH6 og C10 skal utbygges helt til slutt, det er lagt inn som en reserve og det er mye mulig at disse områdene ikke kommer til å bli brukt på svært mange år. C10 og UH6 er i tillegg sesongbetont, både campingområdet og området for utleiehytter. Hytteområdet som tidligere var regulert like syd for eiendommene var IKKE ment å være sesongbetont, dette området var regulert til helårshytter.

Konklusjon:

Kommunen ønsker ikke å ta klagen til følge på bakgrunn av at vi er av den mening at ny detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter ikke skaper større ulempe for naboer enn slik den gamle planen forelå.

Aremark post

Fra: Anne-Berit Sande Olavesen <Anne_Berit@hotmail.no>
Sendt: 26. mai 2016 13:48
Til: Aremark post
Emne: Klage ang. Fangekasa

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. EKR
27 MAI 2016	
Ark.kode I	L12
Ark.kode S	
Sak.no	15/107
Sak.nr.	33

Klage på vedtatt reguleringsplan for Fangekasa

Vi viser til brev datert 11 mai 2016 hvor vi orienteres om vedtak i Kommunestyresak 14/16.

Vi begrunner klagen på at det til tross for at det fremkommer i saksdokumentene gjennom våre klager, at våre eiendommer blir spesielt negativt berørt, blir ikke dette diskutert med bakgrunn i korrekt informasjon. Våre klager i saken er ikke beskrevet og diskutert i saksfremlegget i saken. Det står derimot konkret at reguleringsplanen i praksis ikke har noen betydning for oss. Det ble også referert i kommunestyremøtet på spørsmål fra Tove Fagerhøi at dette ikke hadde noen betydning for dagens beboere. I dagens regulering er det regulert muligheter for at Fangekasa kan bebygge et areal på sydsiden av vår eiendom. Den reguleringen var tilfredsstillende for vårt bomiljø. Den berører ikke vår kontakt med Aremarksjøen som er viktig for vår trivsel i Aremark. C 10 og RH 6 kommer rett fremfor våre hus mellom oss og Aremarksjøen og vil redusere vår bokvalitet betydelig. Bokvalitet for oss i Aremark, er nærheten til natur og Aremarksjøen.

Dette er en vesentlig opplysning som vi mener skal fremkomme saksdokumentene slik at politikerne kan ta stilling til om vi skal ha den ulempen det er å få en Campingplass mellom oss og Aremarksjøen med den trafikk og støy dette medfører. Vi vedlegger et bilde hvor området er innringet sett fra vårt hus. Vi ber om at C10 og RH 6 tas ut av reguleringsplanen som bebyggbart areal med bakgrunn i våre klager på planen.

Med vennlig hilsen

Solweig Bergström, Jan Erik Bergström
Anne-Berit S Olavesen.
Remi Olavesen



HYTTER/CAMPING

← plenen är här ABog Zoni →



AREMARK KOMMUNE

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

FANGEKASA MISJONSSENTER



Datert: 22.10.2015

Revidert: 17.03.2016



Innholdsfortegnelse**SIDE**

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

1 Sammendrag

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

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

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

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



2 Bakgrunn for reguleringsaken

2.1 Historisk bakgrunn og beskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknader og arbeider ble igangsatt på høsten 2007, og den nye hallen ble innviet til



bibelcampen 2008 for midlertidig bruk.

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

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

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

2.2 Hensikten med planen

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

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

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

2.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

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

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

Lokal kontaktperson er Martin Glomsrød

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

2.4 Tidligere vedtak i saken

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

2.5 Krav om konsekvensutredning?

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

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

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

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

3 Planprosessen

3.1 Forhåndsvarsling

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

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

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn 6 innspill til planarbeidet:

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

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

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

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

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

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

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan Østfold mot 2050.

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

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

4.2 Kommuneplanens arealdel



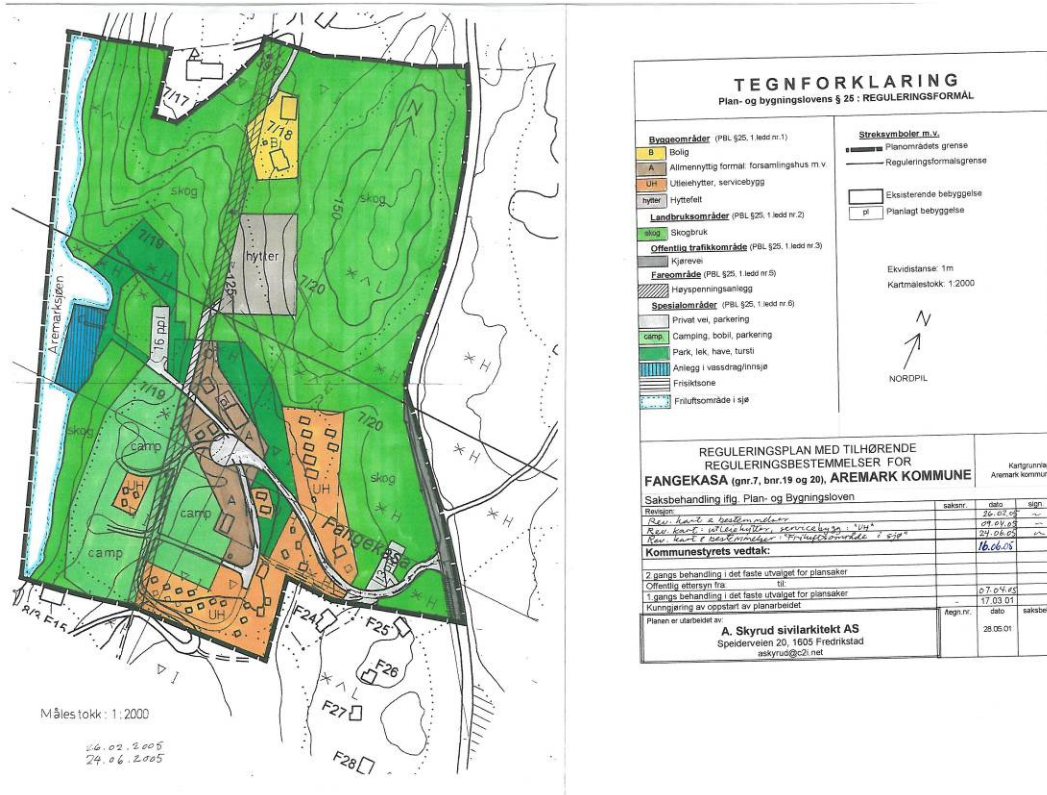
I kommuneplanens arealdel (revidert etter mekling 29.10.2009), inngår Fangekasa i et område avsatt med orange farge som «Eksisterende Fritidsbebyggelse». Her inngår som det fremgår i tillegg også hyttefeltet syd for Fangekasa. Faktisk inngår også bebyggelsen nord for Fangekasa også i dette orange byggeområdet.

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

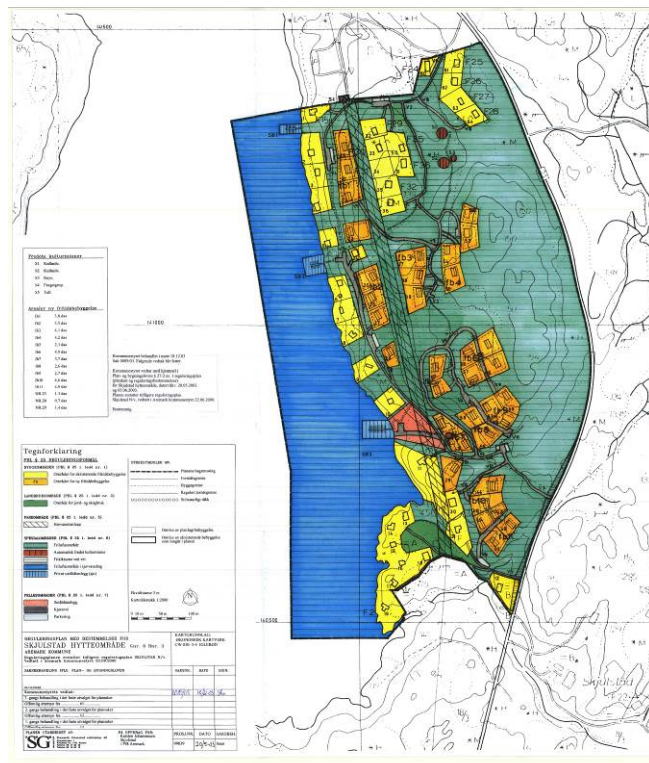
4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Området er tidligere regulert:

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



4.4 Tilgrensende plan



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

4.5 Temaplaner/ andre planer av betydning for planarbeidet

Haldenkanalen regionalpark. Et samarbeid om å utvikle vassdraget.

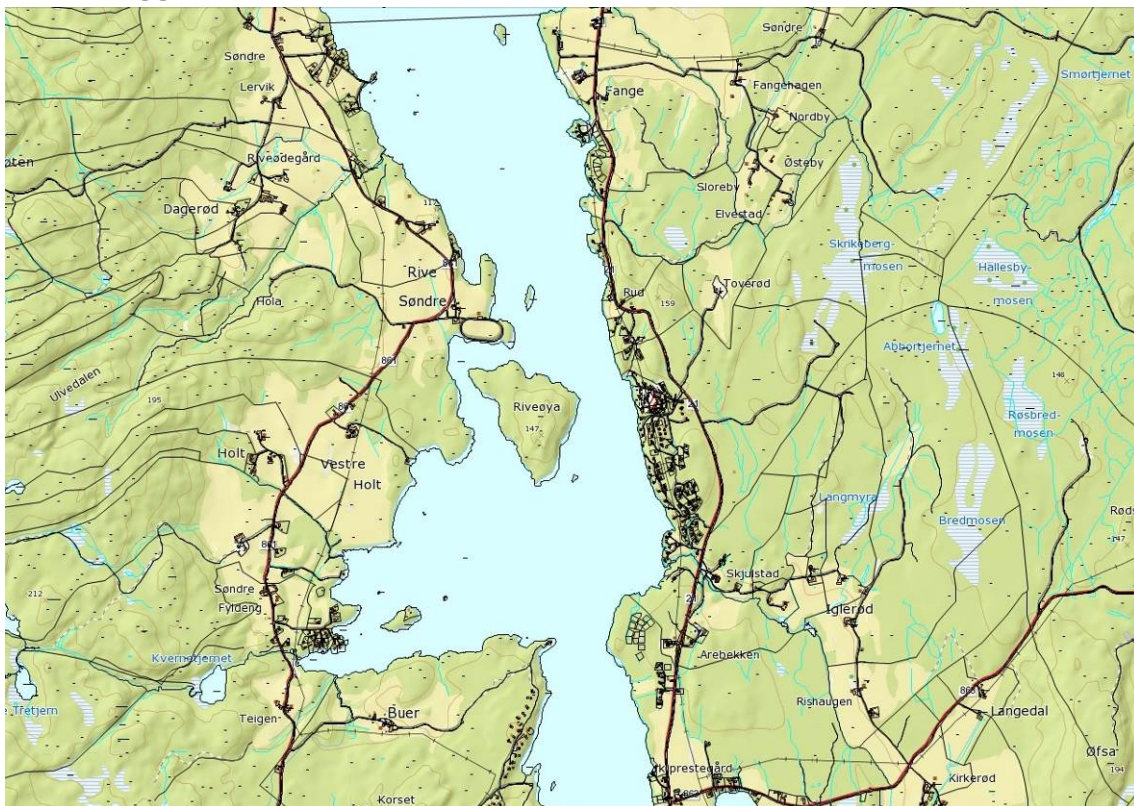
4.6 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078).

5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



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

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

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

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



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

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

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

5.3 Stedets karakter

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

5.4 Eiendomsforhold

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

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

5.5 Landskap og fjernvirkning



Området er vestvendt mot Aremarksjøen og Riveøya.

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

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

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



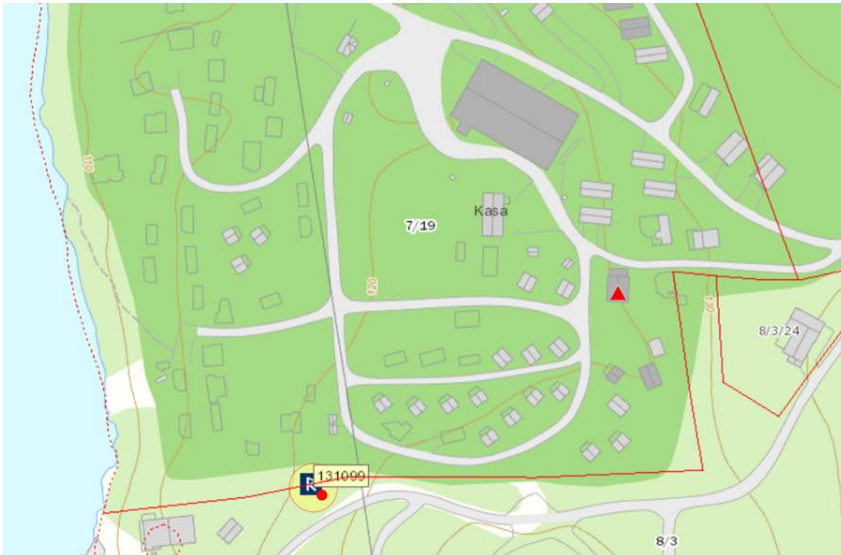
Fra adkomsten, sett mot vest-nordvest



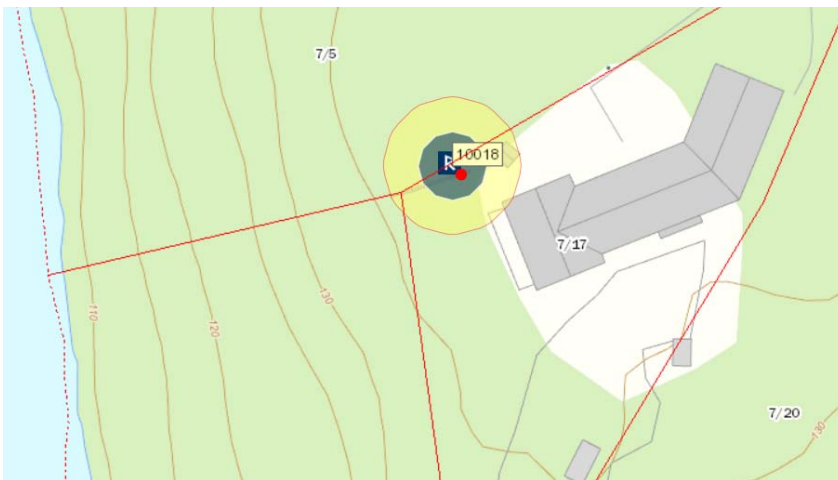
Riveøya i bakgrunnen

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

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



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



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

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

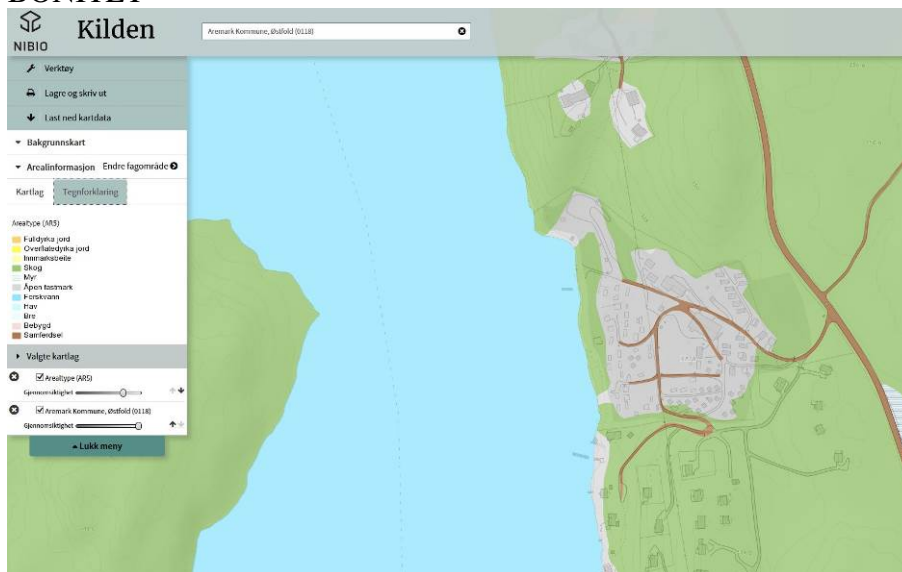
5.7 Naturverdier

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

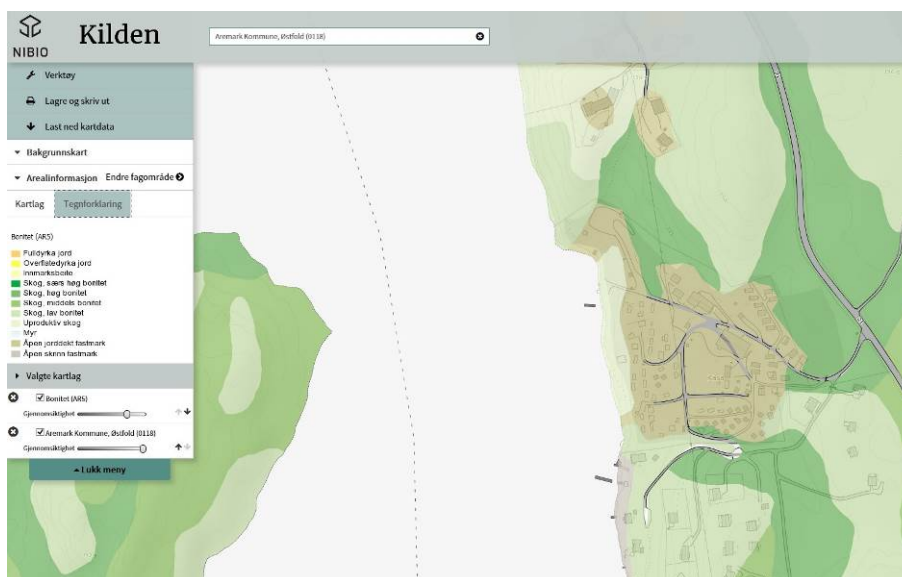
Det er heller ikke registrert verneområder her.

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

BONITET



Arealtype: Skog, åpen fastmark og samferdsel



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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:

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

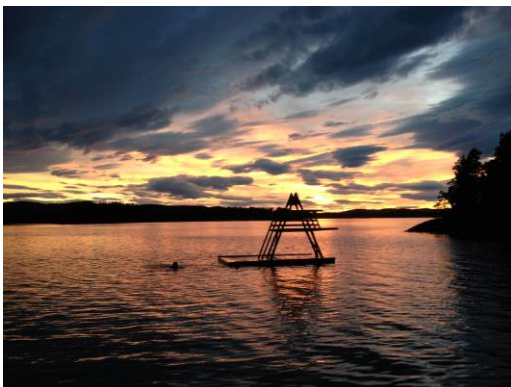
- a) unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,
- b) sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,
- c) sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,
- d) sikre verdien knyttet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

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

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

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

5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder



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

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

5.9 Landbruk

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

5.10 Trafikkforhold

Oversikt over bussruter

Rute 124 Aremark – Strømsfoss – Vestsida – Halden

Rute 140 Halden – Aremark – Strømsfoss – Granerud - Ørje

Trafikktall

Trafikkdataene er hentet fra NVDB

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

5.11 Barn og unges interesser

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

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



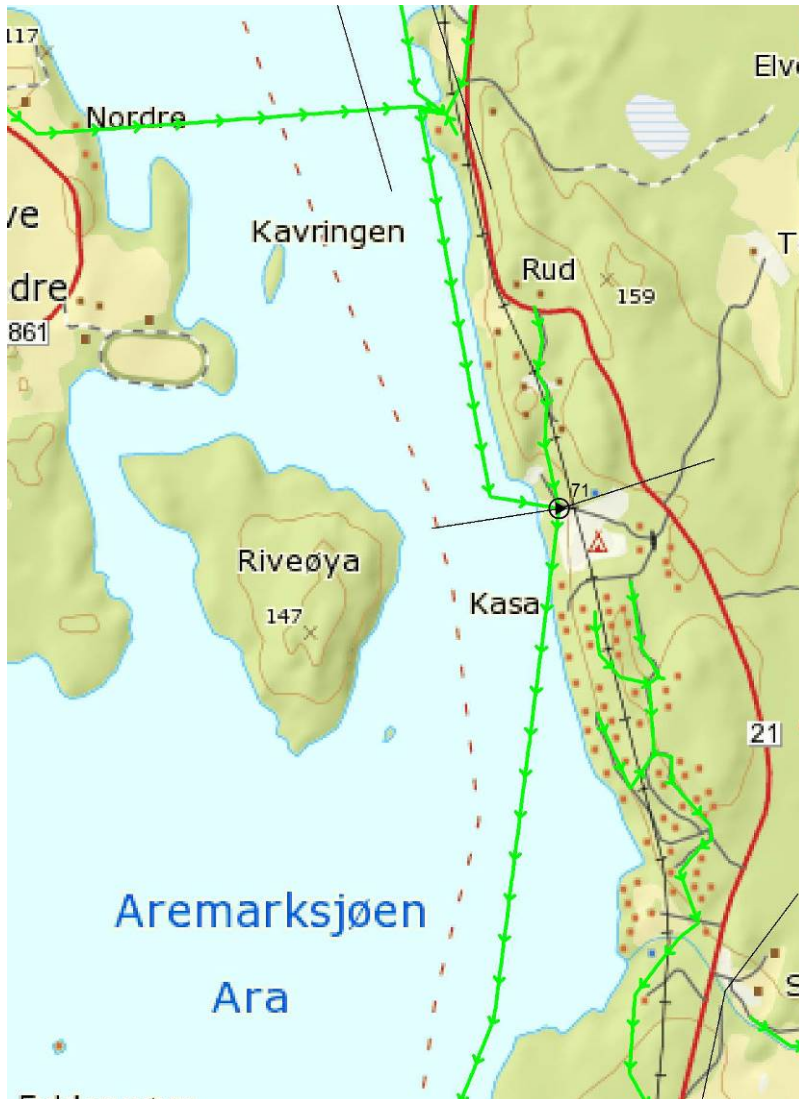
Forholdene ligger også godt til rette for lek og rekreasjon i omkringliggende naturområder, ved naturstier og løyper.

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

5.12 Universell tilgjengelighet

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

5.13 Teknisk infrastruktur



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

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

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

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

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

Det finnes flere private vannkilder, både overflatevannkilder og borevann.

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

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

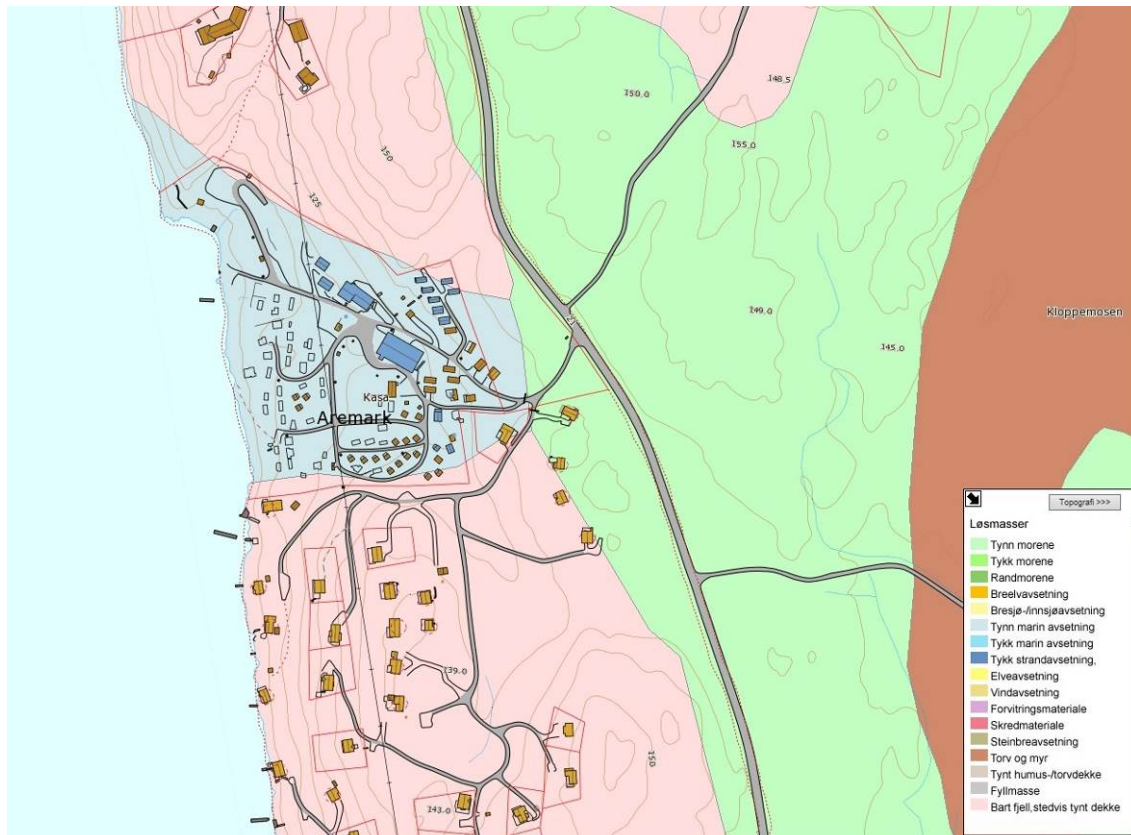
Det finnes private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse av ulik alder og standard.

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

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

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

5.14 Grunnforhold



Løsmassekart NGU

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

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

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

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

5.15 Flom og høyder

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

Det er innhentet noe data fra Haldenvassdragets brukseierforening.

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

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

5.16 Støyforhold

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

5.17 Luftforurensing

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

5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

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

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

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

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

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

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

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens:

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

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

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

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

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

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

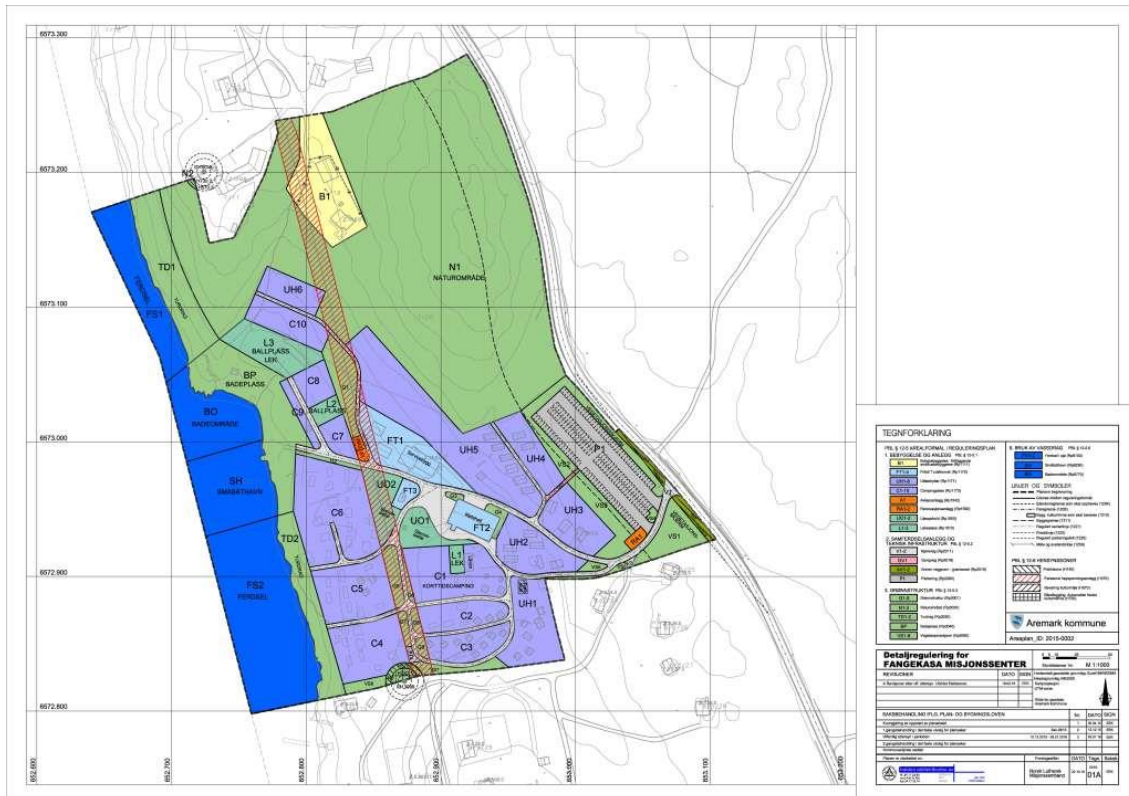
Tabell med oppsummering av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens for vurderte hendelser:

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

KONKLUSJON

Det er ikke avdekket alvorlige konsekvenser som følge av nyreguleringen.

6 Beskrivelse av planforslaget



Plankartet

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

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

Grønt inne på området er uteopphold leke- og ballplasser.

Lilla er camping og turisthytter (utleie) og lysblått er servicebyggene. Gult i nord er en enebolig. Det rødskraverte feltet er en 15m sone med kraftlinje (luftstrek). Grått i øst er adkomst og parkering.



Planområdets landområde er på 107.506 m², og sjøarealet på 16.697 m².

6.1 Planlagt arealbruk

Benevning	Formål	Areal (daa)	
B1	1111 Frittliggende boligbebyggelse		3.232
FT1-4	1170 Fritid/Turistformål		3.258
UH1-6	1171 Utleiehytter		13.509
C1-10	1173 Campingplass		16.010
A1	1542 Avløpsanlegg		67
RA1-2	1550 Renovasjonsanlegg		217
UO1-2	1600 Uteopphold		1.825
L1-3	1610 Lekeplasser		2.180
1. Sum bebyggelse og anlegg		40.298	
V1-2	2011 Kjøreveger		5.519
GV1	2016 Gangveg		87
AV1-2	2019 Annen veggrunn - grøntareal		428
P1	2080 Parkeringsplass		3.850
2. Sum samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		9.884	
G1-9	3001 Grønnstruktur		2.331
N1-3	3020 Naturområde		41.546
TD1-2	3030 Turdrag		4.980
BP	3041 Badeplass		3.992
VS1-8	3060 Vegetasjonsskjermer		4.475
3. Sum grønnstruktur		57.324	
Sum landområder			107.506

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

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



6.2 Parkering

Det er avsatt 165 felles parkeringsplasser for biler. Av disse er grusplass opparbeidet for ca. 120 biler. Det er altså lagt inn en fremtidig utvidelsesmulighet med 45 plasser mot vest. Det betyr også at parkeringsplasser ikke vil komme nærmere fylkesvegen enn det som allerede er opparbeidet. Det er avsatt vegetasjonsskjerm mellom fylkesvegen og parkeringsplassen. Eksisterende randvegetasjon bevares, og vil bli supplert med stedeegne arter for forbedring av skjermingseffekten (er noe glissen enkelte steder). På parkeringsflaten kan det vurderes å bryte opp området i flere flater, med busker, trær og rabatter, og at det kan også vurderes tilrettelegging for lading av elbiler.

6.3 Tilknytning til infrastruktur

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

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

6.4 Trafikkløsning

Eksisterende lokalisering av avkjørsel til fylkesveg 21 opprettholdes. Det kommer ingen nye avkjørsler. Det er lagt inn frisisiktsoner etter råd fra Statens vegvesen (6x115m).

6.5 Videre utbygging

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



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

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



AREMARK KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for**

FANGEKASA MISJONSSENTER



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Aremark kommunestyre + dato

Datert: 22.10.2015

Revidert: 18.02.2016



Planen er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS

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

1 FORMÅLSPARAGRAF

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

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

2 REGULERINGSFORMÅL

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

2.1 Bebyggelse og anlegg.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

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

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

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

2.3 Grønnstruktur.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

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

2.4 Bruk av vassdrag.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.6:

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

3 HENSYNSSONER

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

3.1 Hensynssoner.

Jf. pbl § 12-6:

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

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 10.

- a) Så snart Aremark kommune har etablert offentlig avløpsanlegg i rimelig nærhet til reguleringsområdet, skal Fangekasa Misjonscenter og bolig B1 koble seg til dette.
- b) Avkjørsel (V1) til riksveg med tilhørende frisiktsoner skal være etablert før eller senest samtidig med opparbeidelse og utvidelse av parkeringsområde P1. Statens vegvesen skal på forhånd godkjenne byggeplaner som berører riksvegen.
- c) Område for utleiehytter UH6 skal ligge som reserveareal/ utbyggingsreserve, og kan først tilrettelegges og opparbeides dersom øvrige utleiehytteområder (UH1-5) er fullt belagt/ utnyttet. Området UH6 skal være en eventuell siste fase i planområdet, og skal inntil så har skjedd ligge urørt.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.

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

5.2 Universell utforming

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

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

5.3 Stedstilpassing av tiltak

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

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

5.4 Overvannshåndtering

pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.

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

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

6.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1

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

6.2 Fritid/ Turistformål, FT1-4

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

6.3 Utleiehytter, UH1-6

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

6.4 Campingplass, C1-10

- a) Områdene C1-10 benyttes til telt og oppstilling av campingvogner og bobiler.
- b) Det skal være minimum 4m mellom hver bobil/ campingvogn. Det skal også være 4m mellom campingvogn/ bobil og telt, men avstand mellom telt kan være 2m.

- c) Pr. mål skal det avsettes 6m bred branngate for tilkomst med slukningsutstyr. Det skal utarbeides og til enhver tid forefinnes oppstillingsplan tilgjengelig på plassen.
- d) Områdene skal holdes ryddige og skjemmende innretninger skal unngås. Vinterlagring av campingvogner er tillatt.

6.5 Avløpsanlegg, A1

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

6.6 Renovasjonsanlegg, RA1-2

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

6.7 Uteopphold, UO1-2

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

6.8 Lekeplass, L1-3

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

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 12-7, 1 ledd nr. 2 og 14.

7.1 Kjøreveger, V1-2

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

7.2 Gangveg, GV1

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

7.3 Annen veggrunn - grøntareal, AV1-2

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

7.4 Parkering, P1

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

8 GRØNNSTRUKTUR

Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2 og 14.

8.1 Grønnstruktur, G1-9

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

8.2 Naturområde, N1-2

I naturområdene skal, så langt det er mulig, eksisterende vegetasjon beholdes.

8.3 Turdrag, TD1-2

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

8.4 Badeplass, BP

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

8.5 Vegetasjonsskjermer, VS1-8

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

9 BRUK AV VASSDRAG

Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2 og 14.

9.1 Ferdsel i sjø, FS1-2

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

9.2 Småbåthavn, SH

I område for småbåthavn kan misjonscenteret legget ut flytebrygger og fortøyningsanordninger for småbåter. Småbåthavnen skal ikke være åpen for brukere utenfor misjonscenteret, men skal kun fungere for senterets egne båter, utleie tilknyttet utleiehyttene/ campinggjester og gjestebrygge for besøkende/ tilreisende til senteret/ campingen.

9.3 Badeområde, BO

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

10 HENSYNSSONER

10.1 Frisiktsone – H140

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

10.2 Faresone høyspenningsanlegg – H370

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

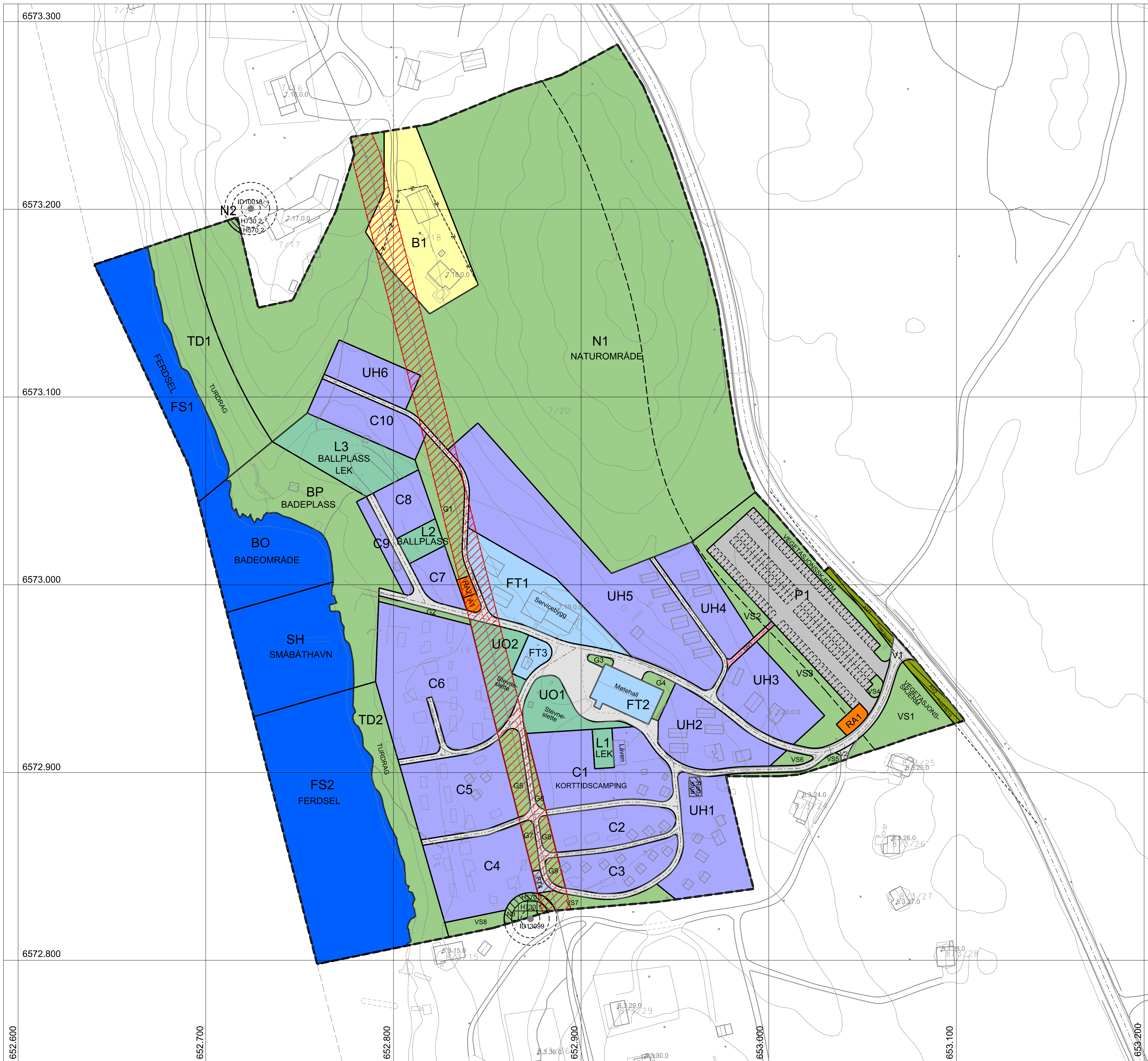
10.3 Bevaring kulturmiljø – H570

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

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

10.4 Båndlagt område: Automatisk fredet kulturminne – H730

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



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5.1

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2

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

3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5.3

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

6. BRUK AV VASSDRAG PBL § 12-5.6

- FS1-2 Fersdel i sjo (Rp6100)
- SH Småbåthavn (Rp6230)
- BO Badeområde (Rp6770)

LINJER OG SYMBOLER

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

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

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

Aremark kommune
Areaplan_ID: 2015-0002

Detaljregulering for FANGEKASA MISJONSSENTER

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

REVISJONER	DATO	SIGN	Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89/WGS84
A Revisjoner etter off. ettersyn. Utvidet frisksone.	18.02.16	EKK	Haytegrunnlag NN2000
			Kartprojeksjon: UTM-sone:
			Kilde for geodata: Aremark kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		Nr.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		1	30.04.15	EKK
1.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker		2	13.12.15	EKK
Offentlig ettersyn i perioden:		3	29.01.16	EKK
2.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker				
Kommunestyrets vedtak				

Planen er utarbeidet av:

	halden arkitektkontor as tlf: 47 17 53 85 mob: 930 92 985 fax: 47 17 53 74	Forslagsstiller:	DATO	Tegn.	Saksb.
		Norsk Luthersk Misjonssamband	22.10.15	0315-01A	EKK