

Fra: post@kamperhaug-gaard.no[post@kamperhaug-gaard.no]

Dato: 19.12.2017 09:07:24

Til: postmottak

Kopi: Espen Sørås

Tittel: Innspill til kommuneplanens Arealdel, Gnr 103 Bnr 18

---

Hei!

Vi ønsker å komme med innspill til kommuneplanens arealdel. Vi ønsker at det i planen reguleres til hestesenter og ridehall på vår gård, Kamperhaug.

Vi har i dag godkjent Inn På Tunet virksomhet på gården, hvor barn, ungdom og voksne deltar i forskjellige aktiviteter. En stor del av aktiviteten foregår med og omkring hester.

Virksomheten er også godkjent av mattilsynet.

Vi ser at mange deltakere har utfordringer med å opprettholde sitt aktivitetsnivå i vinterhalvåret. På grunn av været er det vanskelig for flere med sykdom/ funksjonsnedsettelse som påvirkes av dette.

En ridehall vil kunne bidra til kontinuitet for ALLE deltakere gjennom hele året, uavhengig av temperatur, vær og vind.

Med vennlig hilsen

Inger Cecilie og Thor B. Grønnerød  
Kamperhaug Gård  
Rokkeveien 531  
1763 HALDEN



Halden kommune

Avdeling for samfunnsutvikling

Deres ref: 2015/1425 - 40

Vår ref: Thor og Ingere Cecilie Grønnerød

### Utfyllende informasjon vedr. vårt innspill til kommuneplanens arealdel av 19.12.2017

Viser til deres svar på vårt innspill til kommuneplanens Arealdel, Gnr 103 Bnr 18.

Vi vil med dette komme med et mer utfyllende innspill til kommunedelplanens arealdel. Vårt innspill av 19.12.2017 hadde følgende tekst:

«Hei!

*Vi ønsker å komme med innspill til kommuneplanens arealdel. Vi ønsker at det i planen reguleres til hestesenter og ridehall på vår gård, Kamperhaug.*

*Vi har i dag godkjent Inn På TUNET virksomhet på gården, hvor barn, ungdom og voksne deltar i forskjellige aktiviteter. En stor del av aktiviteten foregår med og omkring hester.*

*Virksomheten er også godkjent av mattilsynet.*

*Vi ser at mange deltakere har utfordringer med å opprettholde sitt aktivitetsnivå i vinterhalvåret. På grunn av været er det vanskelig for flere med sykdom/funksjonsnedsettelse som påvirkes av dette.*

*En ridehall vil kunne bidra til kontinuitet for ALLE deltakere gjennom hele året, uavhengig av temperatur, vær og vind.»*

I Deres tilbakemelding ønsket dere mer utfyllende informasjon på følgende punkter (Vi legger til informasjon under hvert punkt):

*«For det første bør vi vite mer om størrelsen på det ønskede anlegget. I og med at dere ønsker omdisponering gjennom kommuneplan, forutsetter vi at tiltaket er mer omfattende enn det som kan inngå i LNF-formålet. I Veileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet Garden som ressurs står det litt om hva som etter en skjønnsmessig vurdering kan inngå i LNF-formålet. Jeg har klippet ut tekst fra veilederen som omhandler bl a ridesenter, se vedlegget til denne e-posten».*

**Vi har i løpet av det siste året vært i dialog med både byggesaks- og landbruksavdelingen i Halden kommune. Byggesak og landbruk i Halden kommune har anbefalt oss å gi innspill til kommuneplanens arealdel, da våre ønsker for utvikling av gården, med bygging av ridehall, er mer omfattende enn hva som kan inngå i LNF-formålet etter dagens regelverk.**

**Vi har også hatt befaring fra Østfold Fylkeskommune. De mener imidlertid at utviklingen av gården med oppføring av ridehall kan dispenseres, da Kamperhaug gård er en godkjent Inn på TUNET-gård hvor gårdens aktiviteter benyttes til grønn omsorg og pedagogisk virksomhet. En slik dispensasjon vil da ikke skape presedens som bidrar til at landskapet utsettes for økt nedbygging på lengre sikt.**



**Inn på TUNET** «Det er mye på utsiden av en hest, som er godt for innsiden av et menneske»



Vi ønsker å kunne sette opp en ridehall i tilknytning til tunet på gården vår, til benyttelse i forbindelse med Inn på Tunet-aktivitetene på gården. Kamperhaug gård er en forholdsvis liten gård, og har hesteaktiviteter og hundepensjonat som hovednæring, i tillegg til gårdsbutikk. Vi ser et stort behov i markedet for de typer aktiviteter vi nå tilbyr, og har stor etterspørsel. Utfordringen i dag er at vi ikke har noe fullgodt tilbud i vinterhalvåret – spesielt til grupper med bevegelseshemminger og de som har behov for terapiriding.

Ved en omdisponering av arealet på gården vår, vil vi forhåpentlig kunne få mulighet til å utvikle gården til et ride- og kompetansesenter med mange tilbud til store og små i alle livets faser, med og uten sykdommer og utfordringer. Vi ønsker også å kunne tilby overnatting til deltagere på våre aktiviteter, slik som rideleirer, kurs og annet, samt evt. gårdsturisme.

*«For det andre trenger vi et kart hvor det er tegnet inn hvilket areal dere ønsker omdisponert.»*

Kart ligger vedlagt. Det er i hovedsak tunet og området rundt tunet som ønskes omdisponert. Områdene merket med rødt rundt er tenkt å benyttes i forhold til aktivitetene på gården. De to største skiftene av den dyrkede marka benyttes til forproduksjon og noe kornproduksjon.

*«For det tredje vil vi gjerne vite mer om hvilket arealformål området ønskes omdisponert til. Denne typen anlegg kan for eksempel defineres som næring eller som idrettsanlegg. Har dere gjort dere noen betraktninger om hva dere ser for dere?»*

Vi mener det vil være mest riktig og hensiktsmessig å definere arealet til formål næring, gjerne med tillegg av overnattingssted

Dette begrunnes i at vi ønsker å kunne benytte gården til kursvirksomhet, rideaktivitet, hundepensjonat, butikkvirksomhet, besøksgård, utleie av lokaler til møter, kurs og annet osv. Alle gårdens aktiviteter inngår i Inn på tunet-virksomheten. Vi har også et ønske om at det skal kunne nyttes til overnattingsformål, da spesielt i forbindelse med kurs, rideleirer og andre kunnskapsfremmende aktiviteter, samt evt. gårdsturisme.

Håper på en velvillig behandling av vårt innspill til kommunedelens arealdel.

Med vennlig hilsen

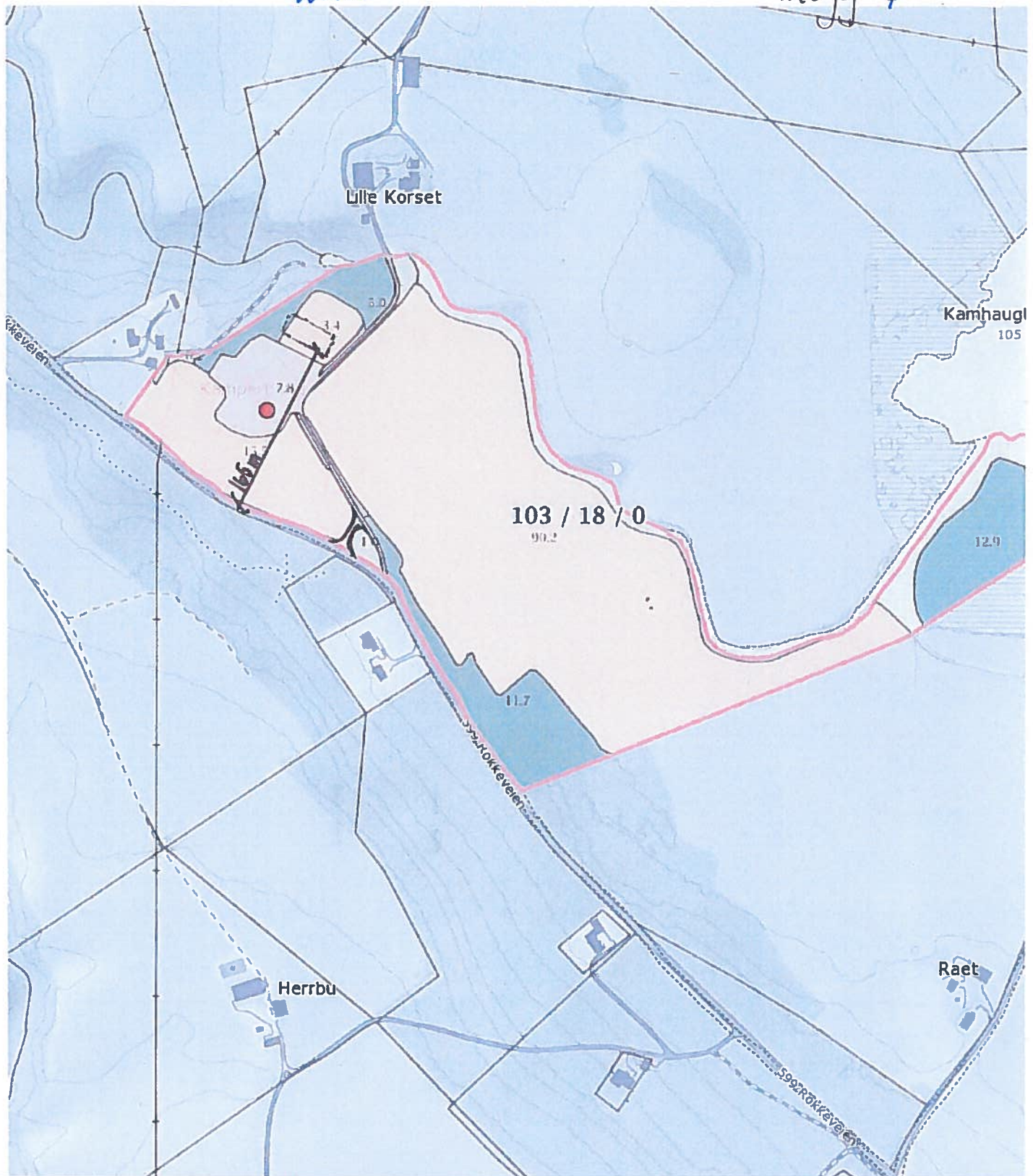
Kamperhaug gård

Inger Cecilie og Thor B. Grønnerød

Vedlegg: - Kart over eiendommen og ønsket omdisponert areal  
- Brev fra Fylkesmannen i Østfold av 23.04.2018



**Inn på tunet** «Det er mye på utsiden av en hest, som er godt for innsiden av et menneske»



0 50 100 150m

Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift  
Utskriftsdato: 14.03.2017

GÅRDSKART 0101-103/18  
Tilknyttede grunneiendommer:  
103/18



**NIBIO**  
NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser  
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særskilt høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebygg, samf, vann, bre ikke klassifisert
<b>Sum:</b>	

AREALTALL (DEKAR)

109.2	
0.0	
0.2	<b>109.4</b>
0.0	
29.7	
0.0	
0.0	
24.6	<b>54.3</b>
0.0	
2.7	
0.0	<b>2.7</b>
8.0	
0.0	<b>8.0</b>
174.4	<b>174.4</b>

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser





Kamperhaug gård  
Att. Thor B. Grønnerød

Miljøvernavdelingen

Deres ref.:

Vår ref.: 2017/4341 421.3 OMA

Vår dato: 23.04.2018

## Tillatelse til oppføring av ridehall i Rokke landskapsvernområde, Halden kommune

Fylkesmannen gir med hjemmel i forskrift om vern av Rokke landskapsvernområde kap. VI nr. 2 tillatelse til oppføring av ridehall som beskrevet i søknad datert 16.04.2018.

Tillatelsen gis med følgende vilkår:

- Ridehallen skal ha en farge som er tilpasset øvrig bebyggelse i området.
- Tillatelsen er gyldig til 31.12.2019.

Fylkesmannen mottok i brev fra Halden kommune, datert 29.01.2018, søknad om tillatelse til oppføring av en midlertidig ridehall i samme området hvor det i 2017 ble gitt tillatelse til å opparbeide ridebane for en periode på maksimalt 10 år. Omsøkte ridehall ville ha et bebygd areal (BYA) på 1375m<sup>2</sup> og et bruksareal (BRA) på 1359 m<sup>2</sup>. Gesims- og mønehøyde var oppgitt til henholdsvis 5,0 og 9,0 meter over terreng.

Representanter fra Fylkesmannen og tiltakshaver var på befaring på eiendommen 6. mars 2018 sammen med tiltakshaver. Her uttrykte vi blant annet at vi ikke kunne se at oppføring av en ridehall på stedet ville stride mot verneformålet i landskapsvernområde. Vi var imidlertid skeptiske til utformingen av omsøkte ridehall. Under befaringen ble det blant annet diskutert alternativer til utformingen av ridehallen, og det ble enighet mellom tiltakshaver og Fylkesmannen om at det skulle utarbeides nye tegninger for ridehallen. På befaringen poengterte representanter fra Fylkesmannen at vi ikke ville noen innvendinger til oppføring av en permanent ridehall.

I e-post fra tiltakshaver datert 16.04.2018 mottok vi nye tegninger på permanent ridehus.

### Rokke landskapsvernområde

Formålet med vernet er å bevare det egenartete natur- og kulturlandskapet på Rokkeraet og tilgrensende områder med de geologiske, botaniske og kulturhistoriske elementer som bidrar til å gi området dets særpreg.

I henhold til kap. IV gjelder følgende bestemmelser for landskapsvernområdet:

Alle inngrep som kan endre landskapets art eller karakter vesentlig er forbudt, som f.eks. uttak eller utfylling av masse, bakkeplanering, lukking av bekker, fremføring av luftledninger, jordkabler eller kloakkledninger, neddriving eller annen ødeleggelse av steingjerder og trær i tilknytning til steingjerder, hogging eller på annen måte fjerne løvtravegetasjonen langs bekker, ved strandbredder og i raviner, bygging av veger, oppføring av bygninger, anlegg eller



andre innretninger, hensetting av campingvogn, brakker og lignende, og henleggelse av avfall. I hagemark er planting av bartrær og treslagskifte fra løvtrær til bartrær forbudt. Opplistingen er ikke uttømmende.

I henhold til de spesifiserte dispensasjonsbestemmelser i kap. VI nr. 2) kan fylkesmannen gi tillatelse til oppføring av bygninger eller anlegg i tilknytning til landbruk og uttak av masse i forbindelse med slik bygging.

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at Fylkesmannen plikter å vurdere en søknad som berører naturmangfold i henhold til prinsippene i §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlag m.m.

### **Fylkesmannens vurdering**

Fylkesmannen har blant annet gjennom verneprosessen for landskapsvernområdet opparbeidet god kunnskap om natur- og landskapsverdier i området. I Naturbasen til Miljødirektoratet ligger omsøkte gård på et sted hvor det ikke er registrert andre verdier utover selve landskapsvernområdet. § 8 anses dermed som ivaretatt.

I henhold til føre-var-prinsippet (§ 9) kan ikke vi se at omsøkte tiltak vil innebære vesentlige usikkerhetsmomenter knyttet til verneverdiene i landskapsvernområdet.

Etablering av omsøkte ridehall vil være i tilknytning til en godkjent Inn på tunet gård. Tiltaket vil være i forbindelse med utvidelse av mulige aktiviteter på gården, og vil ligge i nær tilknytning til hesteinnhegninger og overbygde forplasser, som det tidligere er gitt tillatelse til å etablere på stedet (brev datert 19.03.2018). Etter vår vurdering innebærer omsøkte tiltak ikke oppføring av ridehall i tilknytning til et ordinært gårdsbruk innenfor landskapsvernområdet. Kamperhaug gård er en godkjent Inn på tunet gård hvor gårdens aktiviteter benyttes til grønn omsorg og pedagogisk virksomhet. Vi kan dermed ikke se at en dispensasjon vil medføre en presedens som bidrar til at landskapet utsettes for en økt nedbygging på lengre sikt, jf. § 10.

I henhold til § 11 skal tiltakshaveren dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre noen vesentlige skader på naturmangfoldet, herunder også landskapet.

Arbeidet med må gjennomføres skånsomt og terrengtilpasset. Slik arbeidet er omsøkt og beskrevet av tiltakshaver er det vår oppfatning at dette vil bli ivaretatt, noe som er i tråd med kravet til miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder i naturmangfoldloven § 12.

Det viktigste hensynet som må tas i denne saken er, etter vårt syn, bevaring av landskapsbildet. Ridehallen må dermed få en utforming og farge som harmonerer med den øvrige gårdsbebyggelsen og som ikke medfører at den blir liggende unødig eksponert og fremtredende innenfor landskapsvernområdet.

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan i medhold av forvaltningsloven påklages til Miljødirektoratet inne tre uker etter at dette brevet er mottatt. En eventuell klages sendes via Fylkesmannen, som kan gi ytterligere informasjon om klageretten dersom dette ønskes.

Med hilsen

Gunnar Bjar e.f.  
seniorrådgiver†

Ole Martinsen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Halden kommune Postboks 150 1751 Halden