

Halden kommune  
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref  
2015/1425

Vår ref.

Dato  
31.08.2018

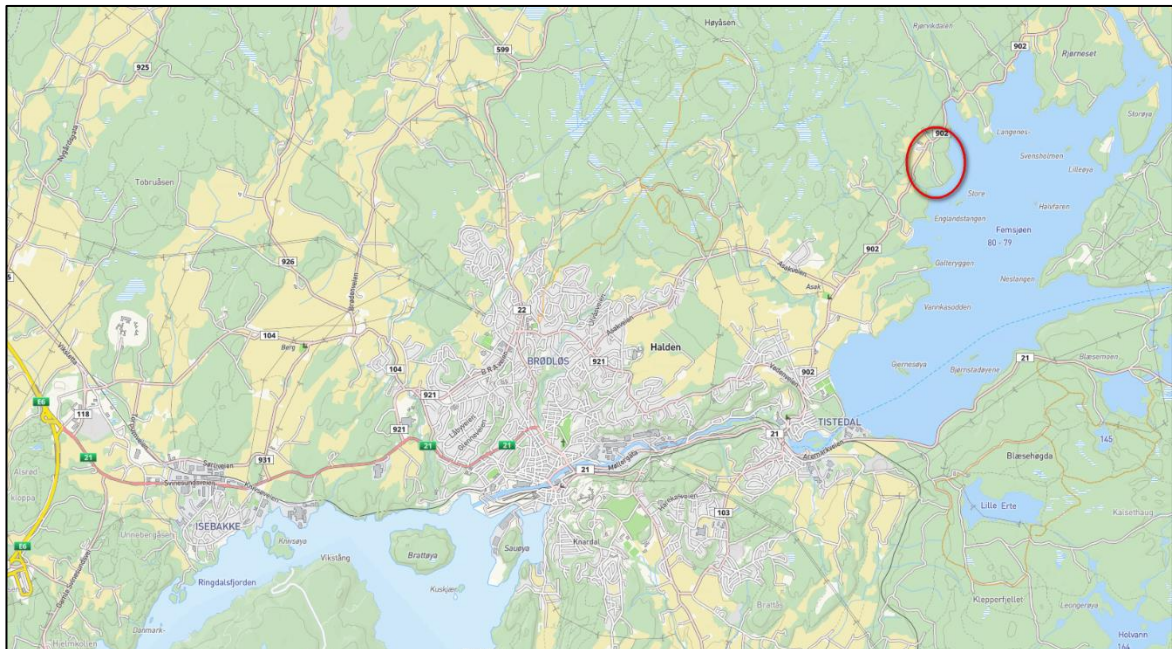
## Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Mørk gård, Torpedalen. Gnr. 89., Bnr. 1

### 1. Innledning og beskrivelse av innspillsområdet.

Mørk gård ligger langs nordvestsiden av Femsjøen, om lag 8,5 km øst for Halden sentrum. Landbrukseieendommen 89/1 dekker et areal på ca. 3270 daa. Det meste av arealet er produktiv skog, mens en mindre del er fulldyrka mark eller er klassifisert som «annet markslag».

Landbrukseieendommen er delt i to av Torpedalsveien (Fv 902). Dette innspillet omfatter et areal på om lag 290 daa som ligger mellom Torpedalsveien og Femsjøen. Intensjonen med innspillet er å legge til rette for hyttebygging som kan styrke grunnlaget på gården, og også bidra til næringsutvikling og turisme i Haldensamfunnet.

Innspillet fremmes på vegne av Mørk Gård V/T. Aleksander Onarheim Selvig.



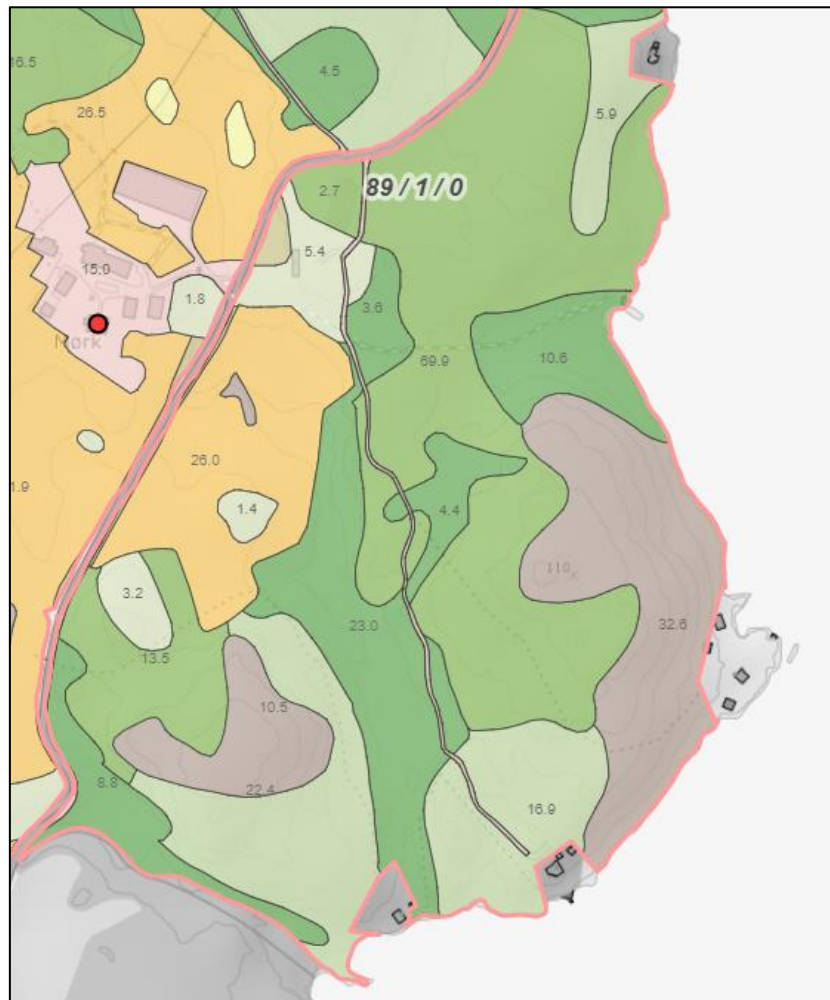
Figur 1. Lokalisering av innspillsområdet markert med rød ring.

## 2. Beskrivelse av innspillsområdet

### 2.1. Område, beliggenhet

Området ligger ca. 8,5 km øst for Halden sentrum og 16 km øst for E6. Innspillsområdet er i dag ubebygget, men grenser mot 5 tidligere fradelte hytteeiendommer som ligger fritt langs Femsjøen. Boniteten i området varierer fra fulldyrket mark til skrinn fastmark. Skogen varierer fra høy til lav bonitet, og ligger i et kupert landskap med en god del fjellblotninger i dagen. Det er opparbeidet et par skogsbilveier, samt enkelte stier gjennom området.

Fra deler av området er det flott utsikt over Femsjøen i øst, og vest for veien går det stier innover i skogen som leder mot Høyåsmarka.



Figur 2. Utsnitt av gårdskart som viser boniteten på skogen innen det aktuelle området.

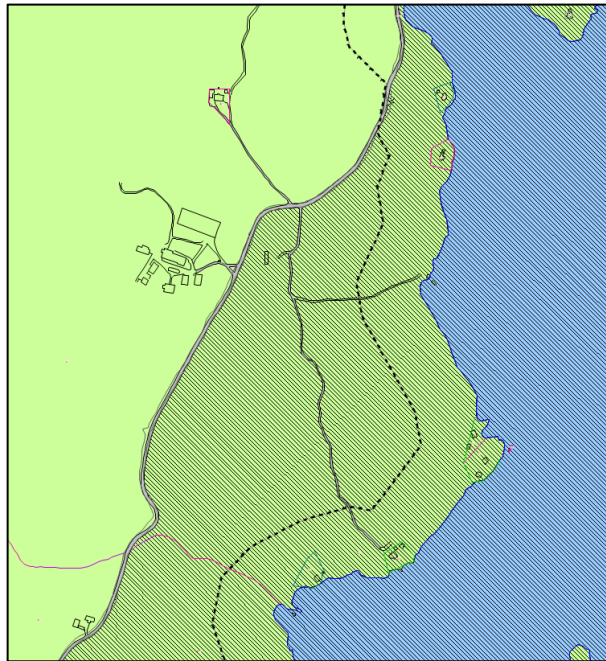
Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog, særs høy bonitet	Skog, høy bonitet	Skog, middels bonitet
Skog, lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	

## 2.2. Dagens plansituasjon og arealbruk

Hele området er avsatt som LNF-Område i gjeldende arealdel. Hele arealet øst for Torpedalsveien er også avsatt med hensynssone H110 - «Nedslagsfelt for drikkevann», og det er satt en byggegrense på 100 meter fra vannkanten.

Dagens plansituasjon åpner i prinsippet bare for landbruksdrift og stedbunden næring. Beliggenheten og forholdene på stedet gir imidlertid potensial for hyttebygging i samspill med andre former for gårdstilknyttede aktiviteter. Mørk gård skal fremdeles framstå som en landbrukseiendom, men med et bredere inntektsgrunnlag.

Innspillet til arealdelen består derfor av en anmodning om å endre planstatusen i området fra LNFR til LNF-område der spredt hyttebygging er tillatt. Eventuelt kan deler av arealet markeres som område avsatt for fritidsbebyggelse.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Det skraverte feltet viser nedslagsfelt for drikkevannskilde for Halden.



Figur 4. Skogsbilveg ned til en av de eksisterende hyttene, gjennom blandingsskog over kupert landskap. Legg merke til fjell i dagen til venstre.



*Figur 6. Skog av høyere bonitet.*



*Figur 5. Eksisterende hytte i 100-metersbeltet langs Femsjøen*

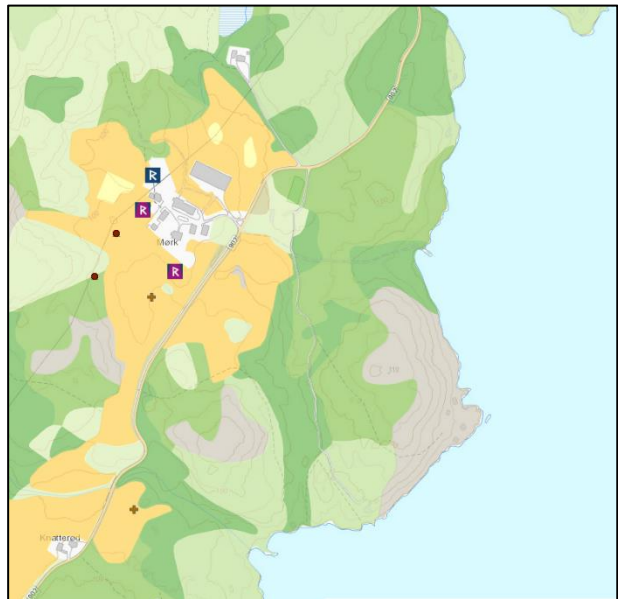
### 2.3. Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området til en stor grad består av fastfjell med noe innslag av «tynne strandavsetninger». Byggegrunnen i området er godt egnet, både med tanke på fundamentering og på områdestabilitet.

Innenfor innspillsområdet er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av særlig stor forvaltningsinteresse.

Området inngår ikke som en del av noe utvalgt kulturlandskap. Det er heller ikke registrert kulturminner i området. Det er imidlertid registrert enkelte kulturminner i samband med gårdstunet.

Arealet ligger i nedslagsfeltet til drikkevannskilden til Halden, noe man må ta hensyn til ved en framtidig utbygging.



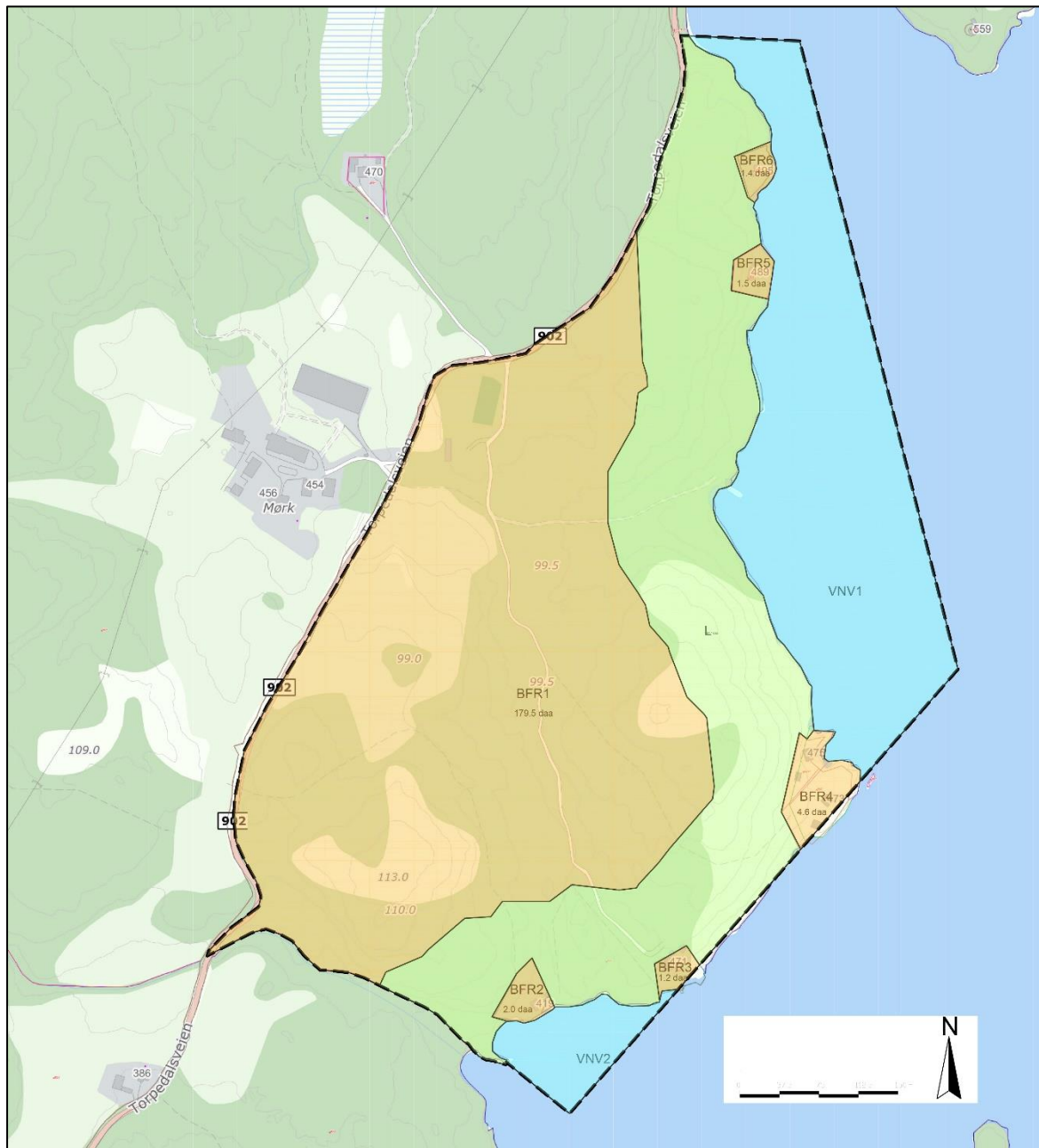
Figur 7. Kart som viser kulturminner og registrerte naturtyper, samt bonitet.

### 2.4. Forslag til innspill

Av det totale arealet på ca. 290 daa, spilles ca. 180 daa inn som område der det tillates spredt hyttebygging. Det er ønskelig å kunne føre opp hytter for både salg (festetomter) og utleie.

For å kunne drive med hytteutleie, bør hyttene opparbeides med strøm, vann og avløp. For at et minirensanlegg av svart- eller gråvann skal fungere, bør volumet være av et visst omfang. Det kan derfor være aktuelt å plassere opp til 10 hytter i tunløsninger med felles rensanlegg. Alternativt kan hyttene opparbeides med tett tank for svartvann. Vegene i området må i så fall opparbeides slik at det er mulig å komme fram og snu med tankbil. Det totale antallet hytter må vurderes gjennom videre prosess.

Adkomst til området vil skje gjennom utvidet bruk av eksisterende avkjørsler.



Figur 8. Skisse som viser en mulig avgrensning av et framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse / LNF der spredt hyttebygging er tillatt.

### Begrunnelse

Det er få ledige hyttetomter i de indre delene av Halden kommune. Det aktuelle området ligger bare 8,5 km fra byen. Med denne beliggenheten er det for enkelte aktuelt å sykle til hytta, om man bor i Halden.

I første omgang vil det være mest aktuelt å føre opp hytter for utleie. Grunneier erfarer en viss etterspørsel etter utleiehytter fra turister eller andre mennesker som er interessert i fiske og

friluftsliv. Utleietilbudet kan også knyttes mot andre aktuelle aktiviteter på gården, som f. eks. ridning.

Noe av det unike med området er den sentrumsnære beliggenheten. Det er kort reiseavstand til området for Haldensere som kjøper hytte i området, og kort reiseavstand til byen for turister som leier hytte i området.

En utbygging i området er ikke i konflikt med kjente interesser, annet enn landbruksinteressene. Gjennom en detaljert planlegging av hytteplassering, vil konflikten med landbruksinteressene kunne begrenses. Det er også ønskelig at arealet fortsatt skal ha status som et landbruksområde i medhold av PBL § 11-7 nr. 5 b, der det tillates spredt hytteutbygging.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen

Arealplanlegger

Kopi sendt: