



# Halden kommune

Plan, byggesak og geodata

Plan

Deres ref:

Vår ref:  
2015/157-3

Arkivkode:  
G-697

Saksbehandler:  
Øivind Juel Kristiansen,

Dato:  
13.02.2015

## — Varsel om oppstart av arbeid med områderegulering av eiendommen Ulveholtet i Halden kommune (nasjonal plan-ID: G-697)

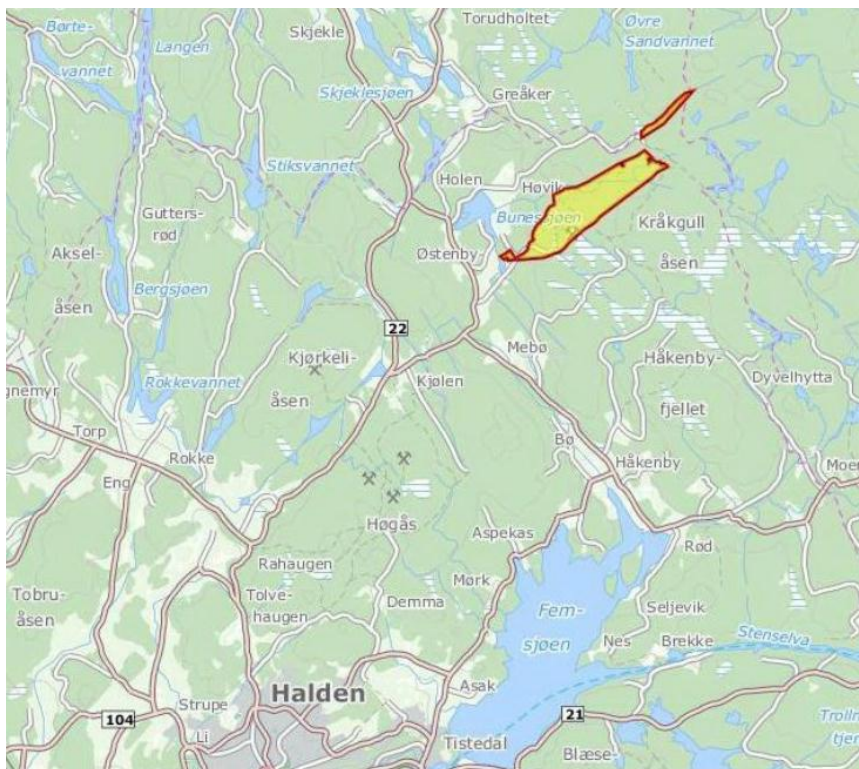
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles herved oppstart av arbeid med områderegulering av Ulveholtet, gnr/bnr 136/1. Hjemmelshaver er Halden kommune. Planarbeidet utføres av kommunens planseksjon.

### Bakgrunn og formål

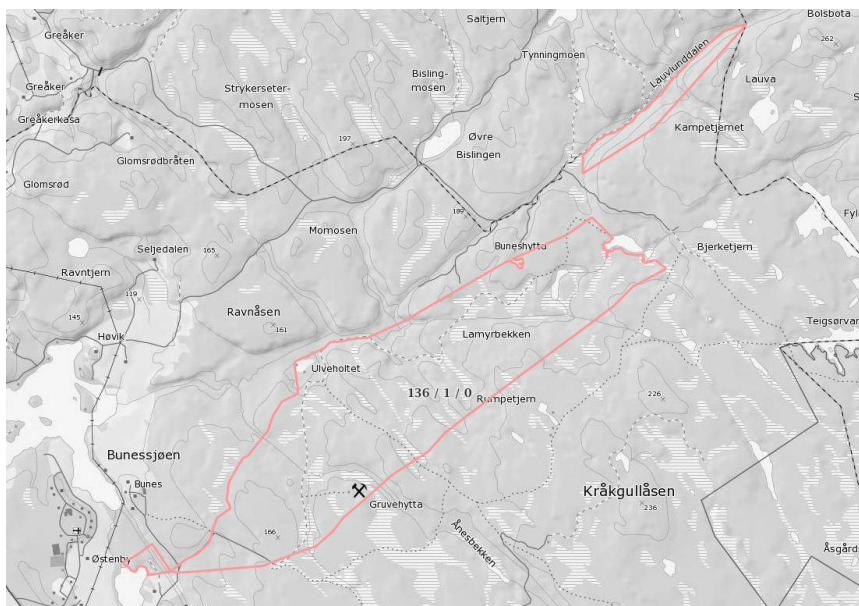
I kommunens budsjett for 2014 er det nedfelt at det skal startes arbeid med regulering av kommunens skogseiendom Ulveholtet. Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø fattet i møte 10.12.2014, sak 2014/135, det formelle vedtaket om oppstart av planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å sikre disse arealene i et langsiktig perspektiv, både i forhold til de betydelige natur- og landskapsmessige kvalitetene, og i forhold til friluftslivsinteressene.

Eiendommen Ulveholtet består av 3 teiger (se figur 2. på neste side). Vestre teig ved Bunessjøen har et areal på 41 da, midtre teig 2566 da, og østre teig 184 da. I utgangspunktet er hele eiendommen, herunder tilgrensende veiareal fram til parkeringsplassen for Ulveholtet, med i varslet planområde som dermed har en størrelse på ca. 2791 da. De største verdiene i forhold til natur og friluftsliv er imidlertid knyttet til den midtre og vestre teigen. Den endelige avgrensningen av områdeplanen vil bli vurdert nærmere i planprosessen, og kan føre til at planområdet innskrenkes.



Figur 1. Planområdet har beliggenhet øst for Bunessjøen, nær kommunegrensen mot Rakkestad.



Figur 2: Eiendommen Ulveholtet, gnr/bnr 136/1, består av 3 teiger. Eiendomsgrensene er her vist med rød strek. Foreløpig planavgrensning omfatter hele eiendommen samt tilgrensende veiareal fram mot parkeringsplassen for Ulveholtet (kilde: Skog og landskap).

### Beskrivelse

Eiendommen består for det meste av lavproduktiv skog. 83 % av det produktive arealet er på bonitet 6 og 8 (lav bonitet). 58 % av skogen er i hogstklasse 5 - gammel skog. Hovedtyngden av den eldre skogen har beliggenhet lengst øst på den midtre teigen. Veidekningen på den midtre teigen er dårlig. Det er bilvei fram til parkeringsplassen lengst i vest. Gjennomsnittlig

driftsveilelengde er ca. 3 km. En kombinasjon av dårlig veidekning og lavbonitet skog gjør hogst på eiendommen lite lønnsomt.

På eiendommen ligger det 4 hytter. 2 av hyttene (Ulveholtet og Einerhaugen) brukes jevnlig av skoler og foreninger. Ei av hyttene (Fosserkoia) er ei lafta ljørkoie som er åpen for allmenn bruk. Hyttene Ulveholtet og Gruvehytta har i løpet av de seneste årene blitt vedlikeholdt med midler fra Fylkesmannen i Østfold. Arbeidernes Jeger og Fiskerforening Halden leier i dag jakta (elg, rådyr og småvilt) på Ulveholtet.

Eiendommen har betydelige naturkvaliteter. Det er registrert en stor tiurleik i området, og Østfolds to største forekomster av arten Klokkesøte befinner seg også innenfor området. Disse lokalitetene er vurdert som nasjonalt viktige.

Området er tidligere (2008) vurdert av Fylkesmannen i sammenheng med frivillig barskogvern. Det ble da klassifisert som et lokalt verdifullt område på linje med flere andre lokaliteter som senere er vernet gjennom denne ordningen. En valgte den gang å prioritere andre områder i privat eie med tilsvarende verdi. Området har imidlertid store naturkvaliteter og er også et viktig område for friluftsliv. Kommunen ønsker nå å sikre disse verdiene i et langsiktig perspektiv gjennom en områderegulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-2.

### **Gjeldende planstatus**

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel er arealbruksformålet i all hovedsak LNF-område. Et mindre areal i vest er LNF-B område. Formålet med områdereguleringen er således i samsvar med kommuneplanen.

### **Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger**

Planarbeidet er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket det skal planlegges for faller ikke inn under forskriftens § 2 - jfr. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det faller heller ikke inn under forskriftens § 3, jfr. § 4. Det er således konkludert med at planarbeidet ikke er omfattet av forskriften.

### **Generelt**

Kunngjøringen er også tilgjengelig på Halden kommunes nettsider: [www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)  
Eventuelle innspill og merknader til planarbeidet sendes skriftlig til Halden kommune, planseksjonen, pb. 150, 1751 HALDEN, **innen 16.03.2015**.

Med hilsen

*elektronisk godkjent av*  
Morten Høvik  
fagleder

Øivind Juel Kristiansen  
arealplanlegger