

VERDIVURDERING

Kirkeng 1 , 1798 AREMARK

Gnr 18: Bnr 2

3012 AREMARK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Ingeniør Per Øivind Helle

Telefon: 452 04 100

E-post: hellebygg@halden.net

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Taksthuset Øst AS

BRA veien 68, 1784 HALDEN

Telefon: 452 04 100

Organisasjonsnr: 916 459 012



Dato befaring: 01.06.2021

Utskriftsdato: 31.08.2021

Dato verdisetting: 12.07.2021

Oppdrag nr: 1560



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Hovedbygg	7
3.4.2	Laftet hytte	8
3.4.3	Hytte uisolert	9
3.4.4	Hytte isolert	10
3.4.5	Strandplutting ved sjøen	10
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Teknisk verdi	14
5.2	Nettokapitalisering	15
6	Andre bilder	16

Vedlegg:

Plankart

Reguleringsplaner Kirkeng/Sjøvik

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Definisjon av markedsleie: Markedsleie er hva markedet er villig til å betale ved standard leiekontrakter /inntekter og eiendommen eventuelle utviklingspotensiale. Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale, men den leien som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt inntresent kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høye pris for å sikre seg en eiendommen, men dette er ikke markedsleie. Markedsleie baserer seg på en ordinær leie/inntekt som kan indeksreguleres hvert år.

Kirkeng camping er det eneste campingplassen i Østfold med 4 stjerner. Campingplassen fremstår som moderne og veldreven. Det er gjort store investeringer i anlegget de senere årene, både på bygninger og infrastruktur. Det er også muligheter for å utvikle campingplassen videre for den rette kjøper.

Kunde: Thorfinn Johansen Kirkeng

Egne forutsetninger: Denne rapporten er utarbeidet av et frittstående og uavhengig takstforetak som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav. Fradrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

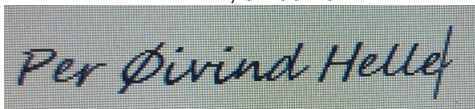
Verdi: **Kr. 25 000 000**

Dato verdisetting: 12.07.2021

Takstmann: **Per Øivind Helle Tlf.: 452 04 100**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

HALDEN , 31.08.2021



Ingeniør Per Øivind Helle
Telefon: 452 04 100

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	11.06.2021		Innhentet	
Regnskap 2020	11.06.2021	Regnskapet bør gjennomgås sammen med eiere.	Fremvist	
Plankart	11.06.2021		Innhentet	
Bilder	01.06.2021	Tatt på befaring	Innhentet	
Reguleringsplaner Kirkeng/Sjøvik	11.06.2021		Innhentet	
Takst datert 09.11.2017	01.06.2021	Utarbeidet av takstmann Claus Offenber	Fremvist	
Infoland	11.06.2021		Innhentet	
Torfinn Johansen Kikeng	01.06.2021	Info på befaring og møter	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er i dag regulert som en campingplass: Bygninger: Servicebygg som inneholder resepsjon, kontor, kiosk, hybler, leiligheter, wc, dusjrom, vaskerom og sidebygg med garasje og lager. 2 stk frittstående utleiehytter og en stor laftet tømmerhytte Anlegg: Totalt 105 stk oppstillingsplasser for campingvogner. Alle med tilgang til strøm. Av disse er ca 75 stk helårsplasser, hvor av 30 stk er store komfortplasser. Flotte drop-in plasser helt i vannkanten. Bryggeanlegg med 24 båtplasser, tømrestasjon for campingvogner/campingbiler, strandplatting for sosiale sammenkomster med overbygg, grillmuligheter og belysning . Lekeplass, ballbinge og stor badestrand med vannaktiviteter.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Bruksverdi: Verdsettelsen av eiendommens bruksverdi skal vurderes ut fra sannsynlig påregnelig utnyttning av eiendommen (den leie som flere uavhengige interessenter ville være villig til å betale) og den faktiske avkastningen (eksisterende inntekter), neddiskontert til en nåverdi. Forhold som beliggenhet, eiendommens tilstand og reguleringsstatus blir også vurdert.
Kunde:	Thorfinn Johansen Kirkeng
Formålet med oppdraget	Takstrapporten som utarbeides skal brukes som utgangspunkt for et salg av eiendommen
Takstmannens status og erfaring	Takstmennene er sertifisert i Norsk Takst med sertifikater innen bolig-, næring samt skadetaksering og skjønn.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.06.2021 Per Øivind Helle. Takstmann. Torfinn Johansen Kikeng og Anne Marit Kirkeng Elnes. Hjemmelshavere.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Eiendommen ligger til offentlig gate/vei.
Vann	Tilknyttet offentlig vannforsyning.
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Reguleringsplaner Kirkeng/Sjøvik (vedlagt).

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3012 AREMARK Gnr: 18 Bnr: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	59 550 m ² Arealkilde: Innfoland/Aremark kommunes kartside
Hjemmelshaver:	Torfinn Johansen Kirkeng. Andel 3/4. Anne Marit Kirkeng Elnes. Andel 1/4
Adresse:	Kirkeng 1
Kommentar:	Opprådet som omhandler campingplassen er ca 28.000 m ² .

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Tomten er kupert og med opparbeidet med oppstillingsplasser for campingvogner/bobiler, infrastruktur, grøntarealer, parkeringsplasser, lekeplass, ballbinge og div friområder.
Utbyggingspotensiale	Tomten har noe utbyggingspotensiale. Dette forutsetter en dispensasjon fra reguleringsplanen. (6.2 I lysegrønne områder med horisontalskravur avsatt som friluftsområder tillates ikke eksisterende vegetasjon fjernet. Nødvendig tynning og vedlikehold er tillatt. Områdene skal bevares som naturområder, og også fungere som visuelle skjermer.)

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Område består i hovedsak av bolig og fritidseiendommer.
Beliggenhet	Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ved Aremarksjøen og Haldenvassdraget ca 2 km fra Aremark sentrum. Her er det flotte badestrender og mange muligheter både for rekreasjon og for et aktivt friluftsliv med gode tur og fiskemuligheter. På eiendommen så er det også en mindre strand og en liten øy sør for campingplassen.
Div instalasjoner	Nyere tømmeanlegg, lekeplass og ballbinge. Nyere morderne bryggeanlegg med 24 båtplasser, og det er regulert og lagt til rette for 50 nye båtplasser. (flytende installasjoner)
Campingplass	Kirkeng Camping er den eneste campingplassen i Østfold med 4 stjerner. Campingplassområdet med plass til 105 campingplasser. Ca 70 plasser på ca 120 m2 med strøm og ca 35 plasser på 170 m2 med strøm og sommervann. Utleiehytter: En stor tømmerhytte, to mindre enkle hytte. Utleieleiligheter hovedbygg: 4 leiligheter for utleie. 3 stk på ca 45 m2 og en noe større. Det er også klargjort for en stor leilighet over felles kjøkken. Her det det tekniske lagt frem og er gjort klart for innredning av leiligheten. Rett nedfor campingplassen ligger det en stor sandstrand med vannaktiviteter og bryggeanlegg, strandplattning for sosiale sammenkomster med overbygg, grillmuligheter og belysning. Ved parkeringsplassen ligger det lekeplass og ballbinge. Rett sør for campingplassen ligger det også en mindre sandstrand og en liten øy tilhørende eiendommen. Området er pent opparbeidet med grusede tilkomstveier og gressplen/grøntarealer. Området ligger i et skråterreng, opparbeidet i forskjellige nivåer. Dette fører til gode solforhold på hele området.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hovedbygg

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Opprinnelig byggeår ukjent

Tilbygg (i 2016) Felles kjøkken, bad/wc, påbegynt bad og leilighet.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
U. etasje	70		Vaskerom, dusjrom, toaletter, Hc toalett, lager/teknisk rom
1. etasje	188		Kiosk, kontor, hybler, felles kjøkken, wc, HC wc og påbegynt bad, garasje og lager
2. etasje	100		Leilighet, påbegynt leilighet, lager
3. etasje	20		Loftstue og påbegynt leilighet.
Eldre låve	120		Lager på 60 m ² i 1 og 2 etasje
Sum bygning:	498	0	

Kommentar areal

Hovedbygg er påbygd å oppgradert på 1990, 2005 og 2016. Leiligheter bygd i 1990 og oppgradert i 2005 og i 2016.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt utvendig

Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befaring og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.

Grunn og fundamenter

Steinblokker på stedlige masser.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur består av gråsteinsmur og murt teglstein.

Gulv på grunn

Støpte gulv i kjeller

Ytterveggskonstruksjon

Murt teglstein.

Etasjeskille

Etasjeskillere av tre.

Fasader

Pusset og malt

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon.

Taktekking

Taket er tekket med teglstein bytte i ettertid.

Bygning generelt innvendige overflater

Bygningen er i relativ god stand innvendig. Overflater er løpende oppgradert og har normal utleiestandard.

Utvendige dører og vinduer

Karmer og rammer i tre og isolerglass, noe fra 80 tallet, vinduer i 1 etasje fra 2017.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i zink.

Innvendige trapper

Eldre trapper i tre.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredninger generelt.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med normale overflater.

Sanitæropplegg

Noe av eldre dato, noe oppgradert på 80 tallet og noe oppgradert i senere tid.

Elektrisk primæranlegg

Hovedbygg: Det meste av anlegget ble oppgradert på 80 tallet, og løpende oppgradert i ettertid.

Campingplass: Strømforsyning fra til campingplasser er oppgradert i forbindelse med utvidelser av plassen og er i god stand.

Hele området har utvendig belysning. Trådløs WiFi på hele området.

3.4.2 Laftet hytte

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: A

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	34		Stue/kjøkken, soverom, bad/wc
Sum bygning:	34	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befaring og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.

Punktfundament, vegger i tømmer, takkonstruksjon i tre, tekket med gress . Vinduer i tre. Normal slitasje i forhold til alder.

3.4.3 Hytte uisolert

Bygningsdata



Byggeår:

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	5		Oppholdsrom
Sum bygning:	5	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befaring og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.

Punktfundament, reisverk kledd med trepanel, takkonstruksjon i tre tekket med takpapp. Normal bruksslitasje i forhold til alder

3.4.4 Hytte isolert

Bygningsdata



Byggeår:

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	8		Oppholdsrom
Sum bygning:	8	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befaring og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.

Plate på mark, pusset leca og reisverk kledd med trepanel, takkonstruksjon i tre tekket med takpapp. Normal bruksslitasje i forhold til alder

3.4.5 Strandplatting ved sjøen

Bygningsdata



Byggeår: 2016 Kilde: Eier

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	70		Strandplatting for sosiale sammenkomster
Sum bygning:	70	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Den etterfølgende beskrivelsen er basert på egen visuell befaring og eiers opplysninger. Det presiseres at den tekniske beskrivelsen ikke må betraktes som en tilstandskontroll av bygningen. Eventuelle kjøpere må gå grundig gjennom eiendommen for å avdekke eventuelle feil eller avvik.

Stor plating med takoverbygg på deler av platting, enkel konstruksjon.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

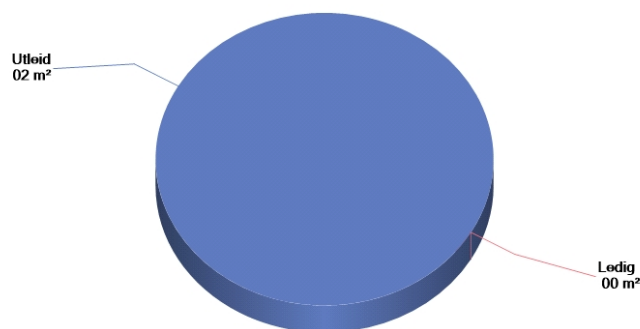
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hovedbygg											
-Campingplass											
IKirkeng Stua	0	1 m ²	100 000	100 000	1/2020	1/2021	100	100 000	100 000	1/2022	100
-Campingplasser											
IKirkeng Camping ANS	1	1 m ²	1 800 000	1 800 000	1/2020	1/2021	100	1 800 000	1 800 000	1/2022	100
Sum:			1 900 000						1 900 000		
Total:			1 900 000						1 900 000		

Bransjer/leiekontrakter:

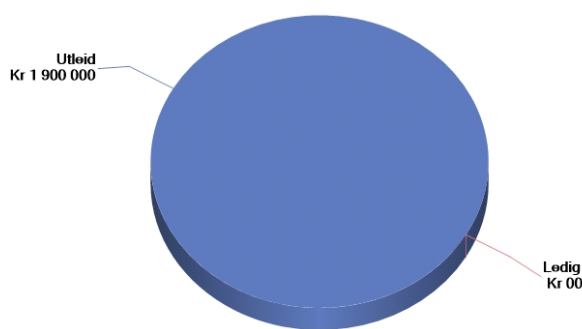
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hovedbygg											
-Turistnæring											
IKirkeng Camping ANS	1	1 m ²	1 800 000	1 800 000	1/2020	1/2021	100	1 800 000	1 800 000	1/2022	100
IKirkeng Stua	0	1 m ²	100 000	100 000	1/2020	1/2021	100	100 000	100 000	1/2022	100
Sum:			1 900 000						1 900 000		
Total:			1 900 000						1 900 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Campingplass	1	100 000	100 000	1	100 000	100 000
Campingplasser	1	1 800 000	1 800 000	1	1 800 000	1 800 000
Sum	2		1 900 000	2		1 900 000

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	1 900 000
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Eiendommens inntektsoverskudd	1 900 000

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Hovedbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 940 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 000 000	
Sum teknisk verdi – Hovedbygg		9 940 000

Laftet hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	990 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	400 000	
Sum teknisk verdi – Laftet hytte		590 000

Hytte uisolert

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	40 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	10 000	
Sum teknisk verdi – Hytte uisolert		30 000

Hytte isolert

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	80 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	20 000	
Sum teknisk verdi – Hytte isolert		60 000

Strandplatting ved sjøen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	210 000	
Sum teknisk verdi – Strandplatting ved sjøen		210 000

Sum teknisk verdi bygninger		10 830 000
------------------------------------	--	-------------------

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Verdisettingen er satt ut i fra Kirkeng Camping ANS sitt driftsresultat/resultatregnskap for 2020 og opplysninger gitt av Thorfinn Johansen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,50 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-1,00 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Byggrisiko / Eiendomsrisiko	2,50 %
Renterisiko Renteglidning	2,80 %
Realavkastningskrav:	7,30 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 900 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 900 000) når realrenten er 7,30%	26 027 397
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	26 027 397
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	26 030 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i investeringer i denne type eiendom generelt (1-2%)	
Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepris på denne eiendommen. (0-2%).	
Byggrisiko reflekterer forhold ved eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utsende m.m (0-4%.)	
Renterisiko er en finansiell risiko hvor rente er en risikofaktor	

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Flotte opparbeidede veier frem til campingplasser



Flotte opparbeidede veier frem til campingplasser



Flott opparbeidet campingplass med mye grøntområder



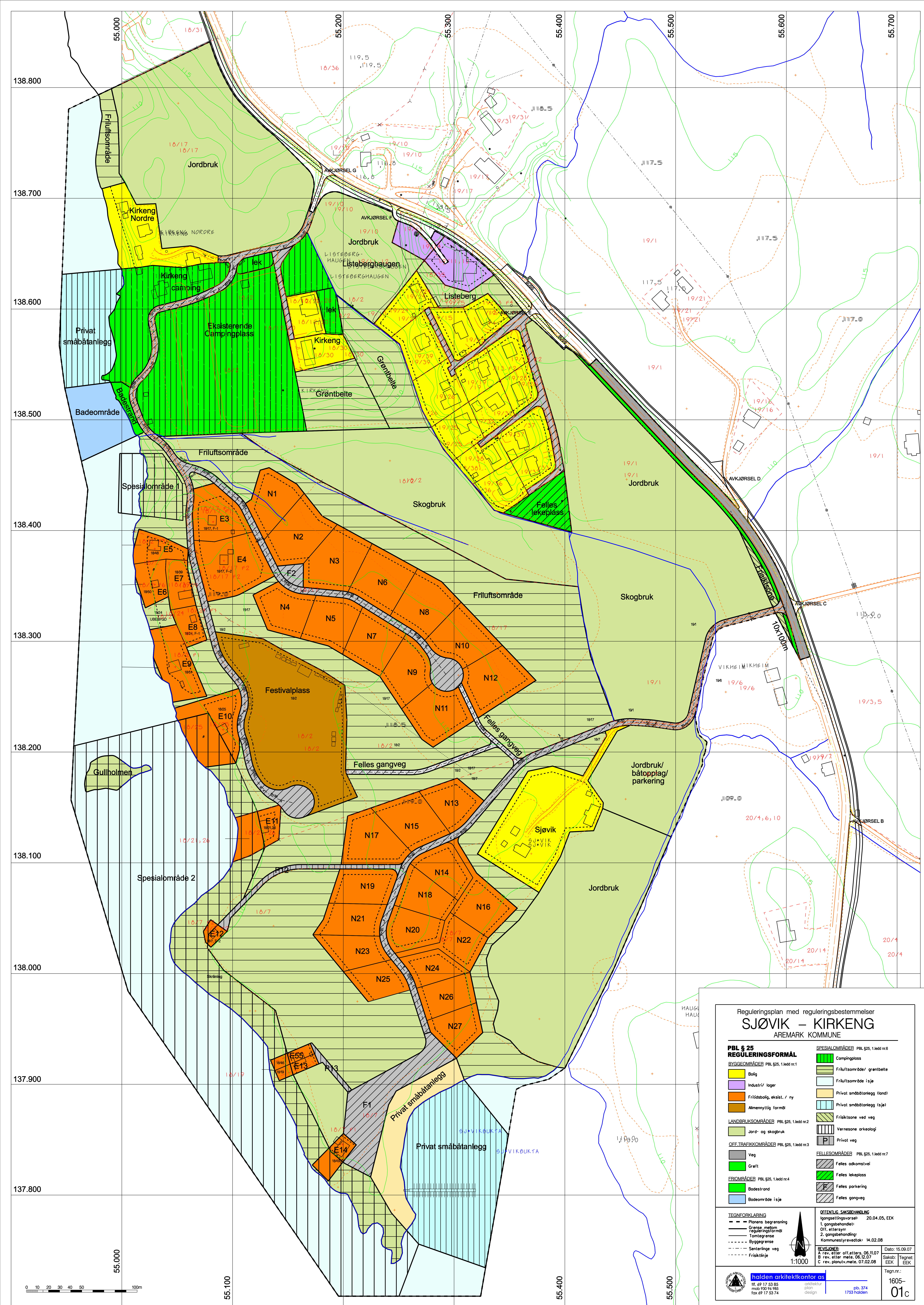
Nyere lekeplass

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 2
Kommune: 3012 AREMARK KOMMUNE
Adresse: Kirkeng 1 , 1798 AREMARK

Taksthuset Øst AS
BRA veien 68, 1784 HALDEN
Telefon: 452 04 100



Nyere ballbinge



PLANBESKRIVELSE

TIL REGULERINGSPLAN FOR

Sjøvik - Kirkeng AREMARK KOMMUNE

Planen er utarbeidet på oppdrag fra Aremark kommune, i samarbeid med to berørte grunneiere. Formålet er å oppnå en helhetlig regulering av området fra Sjøvik til Kirkeng, på vestsiden av Rv-21. Området har spesielt planbehov, og omfatter festivalområdet, campingplassen, Listeberg boligområde, landbruks,- natur- og friluftsområder, samt eksisterende og ny hyttebebyggelse. Videre inngår badeområde og småbåtanlegg.

I samråd med Fylkeskonservatoren er det lagt inn to arkeologiske verneområder langs vassdraget, på bakgrunn av funn som er gjort ved arkeologiske undersøkelser.

Mot øst/ riksveien følger reguleringsforslaget plangrensen for reguleringsplan for gang/ sykkelveg langs Rv-21 Åsen – Aremark kirke. Avkjørsler og busslommer er nylig regulert i denne planen.

Eksisterende adkomst til Sjøvik vil betjene Sjøvik, 3 eksisterende og 15 nye hytter i syd, samt småbåthavn.

Det er avsatt felles parkeringsanlegg ved Sjøvikbukta/ småbåthavna (F1). Vinteropplag for båter og mulighet for festivalparkering er vist på jorde ved Sjøvik. Sommerstid forutsettes dette benyttet som eng/ jorde.

Festivalområdet vil fortsatt benytte dagens adkomstløsning fra riksveien gjennom eksisterende campingplass og hytteområde. Utvidelsen av Kirkeng hyttefelt (12 nye hyttetomter) forutsettes også tilsvarende å benytte eksisterende adkomst, gjennom utvidelse av vei-laget.

**BESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR**

Sjøvik - Kirkeng

AREMARK KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg dato: sak nr.:
Godkjent av Aremark kommunestyre dato: 14.02.08 sak nr.:

§1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje. Ved søknad/ melding om tiltak skal det vedlegges plan (situasjonsplan, utomhusplan) for tomtens opparbeidelse, adkomst m.v. Planutvalget skal påse at ny bebyggelse harmoniserer innbyrdes og med omgivelsene og tilpasses terrenget.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

Bolig
Industri/ lager
Fritidsboliger
Allmennyttig formål

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;

Jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

Veg, parkering

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

Badestrand
Badeområde i sjø

SPECIALOMRÅDER, herunder formål for;

Campingplass
Friluftsområde/ grøntbelte
Friluftsområde i sjø
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Frisiktsone ved veg
Vernesone arkeologi
Privat vei

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

Felles adkomstvei
Felles lekeplass
Felles parkering
Felles gangveg

- 1.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSE: Avkjørsel til riksveg ved Sjøvik må utbedres/heves før utvidet bruk i tråd med reguleringsplanen. Utforming skal godkjennes av Statens vegvesen før den tas i bruk.

§2. BYGGEOMRÅDER

2.1 BOLIGER:

Boligbebyggelse på gule tomter skal oppføres som eneboliger, og utleiedel/sekundærbolig er tillatt. Flermannsboliger er ikke tillatt her. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomten) er **BYA= 27%**.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng skal maksimalt være 5,5m, og maksimal mønehøyde 8,5m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 6m.

Det skal vises garasjeplassering + 1 gjesteparkering på egen tomt. Ved utleiedel/ sekundærbolig skal det vises ytterligere en parkeringsplass (totalt 3 plasser – garasje medregnet). Garasjer/ car-port/ uthus tillates oppført med gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng maksimalt på 2,5m, og maksimal mønehøyde 5,5m. For garasjer/uthus med flatt tak vil maksimal byggehøyde tilsvarende være 3,2m. Maksimal grunnflate på garasje er 50m² totalt inklusive eventuelle bodarealer. Innredning av boligdel/ oppholdsrom over frittliggende garasje (der garasjen ikke er en integrert del av boligen) er ikke tillatt. Garasje/ car-port/ uthus skal være tilpasset bolighuset i form, farge og materialbruk. Situasjonsplan som følger byggesøknad for boligen, skal vise plassering av garasje/ carport/ uthus, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen. Foran garasje/ carport skal det avsettes areal tilsvarende 1 biloppstillingsplass (5m lengde). Garasje/ carport/ uthus som ligger parallelt med tiliggende vei kan plasseres inntil 1m fra regulert vei, men det er fortsatt krav til 5m fri lengde foran garasjeport på egen grunn.

2.2 INDUSTRI/ LAGER:

I lilla område for industri/ lager kan det drives lettere produksjonsvirksomhet og lager. Virksomhet som kan virke sjenerende på tiliggende boligbebyggelse i form av støy, støv, lukt eller annet utslipp er ikke tillatt. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomten) er **BYA= 27%**.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng skal maksimalt være 6m, og maksimal mønehøyde 9m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 6,5m.

Parkering (både egendekning for ansatte + gjesteparkering) og varelevering

skal skje på egen grunn. Utvendig lagring på tomte skal avskjermes mot riksveg og bebyggelse, på en slik måte at dette ikke virker estetisk skjemmende.

2.3 FRITIDSBOLIGER:

Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomte) er **BYA= 18%**. Det er tillatt å oppføre fritidsbolig, med tilhørende bod. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng skal maksimalt være 2,8m, og maksimal mønehøyde 5m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 3m. Parkering skal skje på egen tomt, og plass skal anvises på situasjonsplan ved byggemelding. Forskrift om utslipp fra spredt bebyggelse i Aremark skal legges til grunn.

2.4 ALLMENNYTTIG FORMÅL:

Det brune området skal benyttes som festivalplass. Bygninger og anlegg som naturlig tilhører dette formålet tillates oppført. Det skal legges vekt på god estetisk utforming av både plass, anlegg og bygninger. Lagring av festivalmateriell skal skje på avskjermet område. Området skal holdes ryddig både i bruk, og mellom festivalperiodene. Eksisterende bygg som kommer i konflikt med avsatt byggegrense kan vedlikeholdes på vanlig måte, men det er ikke tillatt med ombygging eller utvidelser.

§3. LANDBRUKSOMRÅDER

3.1 Områdene kan benyttes til jord- og skogbruksdrift.

3.2 Jorde nord-øst for Sjøvik gård kan benyttes som midlertidig festival-parkering, dersom dette ikke går ut over jordbruksdriften. Tilsvarende kan det også benyttes som båtopplag vinterstid. Sommerstid skal båter og alt lagringsmateriell, bukker og presenninger være fjernet (senest innen 15.mai).

§4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Vegområde med mørk grå farge er riksveg, og tilliggende grønn 3m sone vest for riksvegen er grøfteareal.

§5. FRIOMRÅDER

5.1 Grønt område er badestrand, og bygninger eller innretninger tillates ikke oppført på dette området. Området skal holdes ryddig og tiltalende til bruk for badegjester.

5.2 I blått sjøområde som ligger til badestrand er det ikke tillatt å legge til med eller forøye båt. Det skal ikke legges festanordninger eller brygger i dette sjøområdet. Området tillates avmerket som badeområde med bøyer.

§6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1 CAMPINGPLASS: Grønt område med vertikalskravur benyttes som område og anlegg for camping med telt, campingvogner og bobiler. Utleiehytter for korttidscamping/ -overnatting er tillatt. For øvrig tillates oppført service- og driftsbygg som hører til campingområdet. All bebyggelse skal være utformet i et estetisk harmonisk uttrykk, der bygninger og anlegg innbyrdes har et arkitektonisk slektskap.
- 6.2 I lysegrønne områder med horisontalskravur avsatt som friluftsområder tillates ikke eksisterende vegetasjon fjernet. Nødvendig tynning og vedlikehold er tillatt. Områdene skal bevares som naturområder, og også fungere som visuelle skjermer.
- 6.3 I friluftsområde i sjø er trafikk med fritidsbåter tillatt, men det tillates ikke oppført brygger eller festeanordninger for båter i dette sjøområdet.
- 6.4 På landområde for privat småbåtanlegg i Sjøvikbukta tillates oppført langsgående landbrygger og landfester for utlegging av flytebryggeanlegg. Det tillates også etablert båtopleg, samt slipp. Området skal holdes ryddig, og bukker og utstyr for vinteropplag skal sommerstid samles og avskjermes. For vinteropplag skal benyttes olivengrønne presenninger for overdekking av båtene.
- 6.5 I privat småbåtanlegg i sjø i Sjøvikbukta og ved Kirkeng Camping kan det legges ut flytebrygger. Småbåtanlegget i Sjøvikbukta skal betjene både eksisterende og nye fritidsboliger innenfor planområdet.
- 6.6 I frisiktsone ved veg (avkjørsel til riksveg) skal det være fri sikt 0,5m over riksvegens plan. Innretninger eller vegetasjon over 0,5m er således ikke tillatt i dette området.
- 6.7 VERNESONE ARKEOLOGI: Vernesonen er avsatt både på land og i sjø langs vassdraget som vist med vertikalskravur (Sp1 og Sp2), og er vernet etter Kulturminneloven (lov av 9.juni 1978 nr.50). Bruksformål er vist med farge på plankartet (friluftsområde sjø, friluftsområde land eller eksisterende fritidsbebyggelse). I denne sonen tillates ingen form for inngrep i terreng, på grunn av forekomster av fornminner. Alle byggearbeider, tiltak eller graving er forbudt. Nødvendig tynningshogst/ vedlikehold er tillatt. Rotvelt skal rapporteres til Fylkeskonservatoren i Østfold. Områdene kan for øvrig benyttes til rekreasjon og bading.
- 6.8 Privat vei er adkomst til eksisterende hytter. P12 er adkomst til E12, og P13 er adkomst til E13 og E55.

§7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Grå arealer med diagonalskravur er felles adkomstveier til eksisterende og nye fritidsboliger, småbåtanlegg og campingplassen.
- 7.2 Grønne arealer med diagonalskravur er felles lekeplass for eksisterende boliger på Listeberg.
- 7.3 Grå arealer med diagonalskravur merket F1 er felles parkering for gjester til eksisterende og nye fritidsboliger i syd/ Sjøvik, samt småbåtanlegget i Sjøvikbukta. Område F1 skal opparbeides på en kvalitativt god måte med hensyn til utforming, materialbruk, beplantning og bruk av skjermet belysning. F2 er felles parkering for gjester til eksisterende og nye fritidsboliger i nord/ Kirkeng.
- 7.4 Lysegrå arealer med diagonalskravur er felles gangveier for eksisterende og nye fritidsboliger, og kan også benyttes som gangadkomst til festivalområdet.

Rev. etter planutvalgsmøte 07.02.08, EEK
Rev. 01.02.08, etter 2.gangs off. ettersyn §§ 6.1, 6.5, EEK
Rev. etter planutvalgsmøte, 06.12.07, EEK
Rev. etter offentlig ettersyn, 09.11.07, EEK
Rev.23.08.07, EEK
16.08.07

HALDEN ARKITEKTKONTOR as

PLANBESKRIVELSE
OG
BESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR

Sjøvik - Kirkeng
AREMARK KOMMUNE



halden arkitektkontor as

arkitektur plan design