



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		11.06.2025
Kommunestyret		17.06.2025

Detaljregulering for Brattskott - Sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-12 godkjennes forslag til «Detaljregulering for Brattskott» (Nasjonal plan- ID G-746). Plandokumentene består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 24.10.2024, sist revidert 2.4.2025.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av konsentrert boligbebyggelse på et areal som er regulert til barnehageformål i eksisterende reguleringsplan for Hovsfjellet. Planen åpner for etablering av inntil 12 nye boenheter. Det reguleres inn et område for felles uteopphold og lek. I området mellom eksisterende bebyggelse innenfor reguleringsplan for Hovsfjellet og boligområdet i denne planen reguleres det et turdrag. I tillegg til å fungere som et turdrag/snarvei vil dette også gi litt avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse. Kravene til uteoppholdsarealer er samlet sett i tråd med kommuneplanens krav til dette.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Det anses være tilstrekkelig gjennomarbeidet og gi akseptable rammer for utbygging innenfor området. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Hva aktualiserer saken?

Forslag til «Detaljregulering for Brattskott» var oppe til førstegangsbehandling i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø i møte 13.11.2024, sak PS 116/2024. Forslaget ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Etter videre bearbeiding av planforslaget og avklaring av innsigelse er planforslaget nå klart for sluttbehandling.



Saksopplysninger

Planarbeidet er utført av Stenseth Grimsrud arkitekter AS på oppdrag fra Brattskott AS.

Bakgrunn

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av konsentrert boligbebyggelse på et areal som er regulert til barnehageformål i eksisterende reguleringsplan for Hovsfjellet. Det planlegges for frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse. De nye boligene i området vil bygges i maks. to etasjer, eventuelt over en sokkeletasje/p-kjeller. Det kan være aktuelt med rekkehus, kjedehus eller tomannsboliger.

Det legges opp til at området skal ha en eller to felles avkjørsler, felles lekeplass og felles renovasjonsanlegg. De nye boligene vil tilpasses strøkskarakteren i området når det gjelder størrelse, form og materialvalg.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 21.11.2024 – 22.1.2025.

Det kom inn 4 uttalelser til planforslaget hvorav 1 innsigelse:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken (**Innsigelse - støy**)
- Østfold fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)

Vurderinger

Uttalelsene og innsigelsen er vedlagt i sin helhet

Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til uttalelsene er vedlagt i et eget notat.

Kort oppsummering av uttalelsene og innsigelsen med kommunens kommentarer:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus:

Arealbruk og mobilitet

Statsforvalteren mener at boligprosjektet er i strid med både kommunens egne føringer for lokalisering av nye boliger, samt regionale og nasjonale føringer. Formålet *bebyggelse og anlegger* svært omfattende og innbefatter en lang rekke underformål. Dersom det legges til rette for denne type boligutbygging i for stort omfang vil det være i direkte konflikt med nasjonale, regionale og kommunale føringer. Statsforvalteren anbefaler derfor at planarbeidet avsluttes og at det ikke planlegges for boligbebyggelse på stedet. Dersom kommunen likevel planlegger for foreslått utbygging, har de noen merknader og innsigelser nedenfor.

Når det gjelder type bebyggelse, skriver kommunen i sitt vedtak om høring og offentlig ettersyn at hensiktene med planforslaget er å legge til rette for etablering av *konsentrert* boligbebyggelse, som det er behov for i kommunen. I bestemmelsene åpnes det imidlertid for også å etablere frittliggende småhusbebyggelse i form av tomannsboliger. Statsforvalteren ber kommunen sørge for at det settes bestemmelser med en minimumandel konsentrert bebyggelse.

Støy (innsigelse)

Støyberegninger for området viser at husrekken som vender mot Hovsveien vil få fasader som ligger i gul støysone og ikke tilfredsstiller de anbefalte grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Dette foreslås løst ved at det gjøres unntak fra grenseverdiene for de boligene som ligger i gul støysone. Det er foreslått bestemmelser som sikrer at minst 50 % av støyfølsomme rom i alle boenheter, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side med støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB) utenfor vindu. Dette er en type avvik som normalt sett bare bør aksepteres i områder som bidrar til redusert transportbehov.

Deler av uteoppholdsarealene ligger også i gul støysone. Det er i bestemmelsene satt krav om at uteoppholdsarealene skal utformes slik at støyen ikke overstiger $L_{den} 55$ dB. For å klare dette, foreslås en bestemmelse om at terrasser/takterrasser beregnet for uteopphold om nødvendig skal ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk e.l. Alternativt kan det etableres en felles støyskjerm mot veien.

Det er ikke lagt ved en egen støyrapport til planforslaget, men det er gjort en enkel støyberegning som er innarbeidet i planbeskrivelsen. Dersom det likevel planlegges boliger i støyutsatte områder, skal det utarbeides en detaljert utredning (støyutredning) som inneholder kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging, med og uten avbøtende tiltak. Kart eller figur skal vise støynivå i relevante høyder på fasader, med og uten avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak må beskrives, og det må dokumenteres om grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til planforslaget fordi det legger til rette for etablering av ny boligbebyggelse som blir utsatt for støy over grenseverdiene i tabell 2 i støyretningslinjen T-1442/2021. Dette området ligger så langt unna sentrum eller andre knutepunkt at vi mener et slikt unntak ikke kan forsvares.

Vannmiljø og avløp

I planbeskrivelsen opplyses det at bebyggelsen vil tilknyttes offentlig avløpsnett. Avløpsvannet føres til Remmendalen renseanlegg. Ifølge kommunen har renseanlegget for tiden manglende kapasitet på sekundærrensing og nitrogenrensing. Renseanlegget overholdt ikke fosforrensekravet i tillatelsen i 2023.

Ettersom anlegget har utfordringer med å overholde rensekravene, anbefaler Statsforvalteren at kommunen innarbeider rekkefølgebestemmelser som sikrer at avløpsvann fra planområdet blir miljømessig forsvarlig håndtert, herunder at det ikke forekommer nye tilknytninger til Remmendalen renseanlegg før det kan dokumenteres at avløpsanlegget har tilstrekkelig kapasitet til å motta avløpsvannet fra den planlagte bebyggelsen, og at anlegget drifter i henhold til vilkår i tillatelsen og i forurensningsregelverket.

Halden kommunens kommentarer:

Planområdet ligger innenfor bebyggelse og anleggsformålet i kommuneplanen, og er innenfor tettstedsgrensen i fylkesplanen for Østfold mot 2050. Omregulering fra barnehageformål til boligformål vil kunne føre til noe økt trafikk, men er etter kommunens vurdering såpass begrenset at denne omreguleringen er akseptabel.

Statsforvalteren ber om at det settes bestemmelser med en minimumandel konsentrert bebyggelse. Dette er fulgt opp ved å sette krav om at minst 75% av boenhetene skal være konsentrert småhusbebyggelse i planbestemmelsene § 5.4 a).

*Statsforvalteren hadde **innsigelse** til planforslaget fordi det legger til rette for etablering av ny boligbebyggelse som blir utsatt for støy over grenseverdiene i tabell 2 i støyretningslinjen T-1442/2021. De presiserte videre at det må utarbeides en detaljert støyberegning dersom det likevel planlegges boliger i støyutsatte områder.*

*Dette er fulgt opp ved at det ble foretatt nye trafikkteellinger, og utarbeidet en ny støyrapport. Trafikkteellingerne viste at det var betydelig mindre trafikk enn det som lå til grunn for den forenklete støyberegningen i planbeskrivelsen. Nye beregninger viser at det ikke er støy over grenseverdiene ved boligene eller uteoppholdsarealene. Den nye støyrapporten ble sendt til **Statsforvalteren som trakk innsigelsen** på dette grunnlaget.*

Østfold fylkeskommune:

Planforslaget har vært sendt på intern høring i Østfold fylkeskommune, og konklusjonen er at planforslaget ivaretar de innspill som ble gitt i uttalelsen til oppstart av planarbeidet. Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Halden kommunens kommentarer:

Ingen kommentarer

Statens vegvesen:

Støy

Statens vegvesen synes det da er uheldig at det i planen for Brattskott tillates nye boliger innenfor gul støysonen. Støyvurderingen som er gjort i planbeskrivelsen, er enkel og tilfredsstillende ikke kravene til støyutredning i henhold til T-1442. Statens vegvesen anbefaler derfor kommunen å vurdere om det er riktig å etablere nye boliger som vil bli støyutsatt uten at konsekvenser og avbøtende tiltak synes tilstrekkelig utredet.

Frisikt

I henhold til bestemmelse 8.1 tillates enkeltstående trær og stolper innenfor frisisiktsone H140. Statens vegvesen anbefaler å ta inn et tillegg om at eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.

Reguleringsformål/-bestemmelser

I oppstillingen av reguleringsformål i bestemmelse 2 mangler hensynssone H140 Frisikt.

Halden kommunens kommentarer:

Merknadene til støy, frisikt og reguleringsformål/-bestemmelser er fulgt opp i revidering av plandokumentene.

Norges vassdrags og energidirektorat:

Planområdet ligger ikke i fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred, og berører ikke andre av direktoratets ansvarsområder i særlig grad. Norges vassdrags og energidirektorat har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Halden kommunens kommentarer:

Ingen kommentarer

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse – Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med kort vei til nærrekreasjonsområder (skogsområder). Det regulerte fellesarealet kan utvikles til et hyggelig møtepunkt for beboerne. Dette er et område som kan gi gode levekår. Avstanden til nærbutikk og sentrum med sine tilbud og aktiviteter er imidlertid så lang at mange nok vil velge bil fremfor å gå eller sykle i dagliglivet. Dette bidrar ikke til bedre helse.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å bygge opp under samfunnsplanens målet om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet». Se også kommentarer til FNs bærekraftsmål over.

Planen vurderes også å være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Andre forhold

Ikke relevant for saken

Konklusjon og anbefaling

Innkomne merknader er fulgt opp. Kommunedirektøren mener planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at planforslaget vedtas.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Saksbehandler: Morten Høvik

Utsendte vedlegg

- 1 Brattskott Plankart 02 04 2025 2-gangsbehandling.pdf
- 2 Brattskott Bestemmelser 02 04 2025 2-gangsbehandling.pdf
- 3 Brattskott Beskrivelse 02 04 2025 2-gangsbehandling.pdf
- 4 Vedlegg 2 Brattskott sammendrag av innspill.pdf
- 5 Vedlegg 3 Overvannsnotat k.pdf
- 6 2025 01 28 - Brattskott sammendrag av høringsuttalelser.pdf
- 7 Halden - Innsigelse og faglige merknader til høring av detaljregulering for Brattskott - planID .pdf
- 8 Svar- Høring av forslag til detaljregulering for Brattskott.pdf

- 9 NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Brattskott - Planid 3001_G-746 - Halden kommune
- 10 Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan for Brattskott - planID 3001_G-746 - Halden kommune.PDF
- 11 AKU01 R 240314 Brattskott, Støyfaglig utredning til regulering.pdf
- 12 Halden - svar på anmodning om å trekke innsigelse - detaljregulering - Brattskott - planID 3001 .pdf

Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:

Hvilke konsekvenser har denne saken for naturmangfold og økosystem?

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i nærheten eller innenfor planområdet (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som tilsier at det kan finnes seg andre arter eller naturtyper nær eller innenfor planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. Kunnskapen som finnes vurderes å være tilstrekkelig/stå i forhold til tiltaket som foreslås.

I og med at særlig viktig naturmangfold ikke berøres av planforslaget legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9–12.

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

	<i>Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.</i>
---	---