



Halden kommune

Plan

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref:
2019/3211-10

Arkivkode:
G-725

Saksbehandler:
Inger Helene Kjerkreit,

Dato:
20.12.2019

Varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Os gravlund

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 varsles det at Halden kommune igangsetter arbeid med detaljregulering for området Os gravlund.

Forslagsstiller er Halden kommune i samarbeid med Halden kirkelige fellesråd.

Det er kommunens Enhet for plan og miljø ved planavdelingen som skal utarbeide planforslaget.

Bakgrunn

Gravlunden ved Os kapell begynner å bli full. Hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av gravlunden. Det er behov for opparbeidelse av nye gravfelt. Det finnes i dag ikke noe tilbud om muslimsk gravlegging innenfor kommunen. Det er derfor også behov for å tilrettelegge for dette. I tillegg er det ønskelig med bedre parkeringskapasitet samt bedre forhold for driftsavdelingen. Muligheten for å gjenåpne Osbekken gjennom planområdet skal også vurderes. Samtidig skal planen legge rammer for forvaltning av eksisterende bygningsmasse og gravlund. Vedlagte planinitiativ gir nærmere informasjon om planarbeidet.

Hva er en detaljregulering?

En detaljregulering er en type reguleringsplan som fastsetter hvordan arealet innenfor planavgrensningen skal utnyttes eller eventuelt vernes. Reguleringsplaner omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplaner.

Grunnen til at vi igangsetter arbeid med en detaljregulering i dette området, er fordi området i hovedsak er uregulert. Kommuneplanen stiller krav til regulering før tiltakene kan gjennomføres. For den delen av området som allerede er regulert er det aktuelt med endring av arealformålene.

Om planavgrensningen

Områdets beliggenhet og forslag til planavgrensning er vist i planinitiativet som følger vedlagt. Planområdet har et areal på ca. 90 daa. Det omfatter hele eller deler av gnr/bnr: 66/469, 98/464, 98/465, 98/457, 98/634, 668/63 m.fl. Planavgrensningen kan bli innskrenket som følge av planprosessen.

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgata 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:
959 159 092

Behov for konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og faller ikke inn under tiltakene listet opp i vedlegg I eller II. Det er ut fra dette konkludert med at tiltaket ikke er omfattet av forskriften, dvs. ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Hvordan kan du medvirke i prosessen?

Vi ønsker god dialog med dere som kan være berørt av planprosessen. Ta derfor kontakt med oss allerede nå dersom du har synspunkter eller opplysninger som vi bør vite om. Underveis i arbeidet vil det også være mulighet til å komme med innspill ved offentlig ettersyn. Dette gjennomføres når vi har et ferdig planforslag.

Alle typer innspill, synspunkter eller relevante opplysninger er velkomne. Eventuelle innspill sendes til: Halden kommune, Plan & miljø, postboks 150, 1751 HALDEN, eller sendes på e-post til: postmottak@halden.kommune.no

Frist for å komme med innspill til planarbeidet er **01.02.2020**.

Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Inger Helene Kjerkreit, tlf. 69 17 47 08, inger.helene.kjerkreit@halden.kommune.no

Varslingsdokumentene blir også gjort tilgjengelige på Halden kommunes hjemmeside: www.halden.kommune.no under fanen «kunngjøringer».

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Morten Høvik
fagleder plan

Inger Helene Kjerkreit
arealplanlegger

Vedlegg:

- 1 Planinitiativ, datert 16.12.19
- 2 Referat fra oppstartsmøte 02.12.19

PLANINITIATIV

16.12.19

for reguleringssak: Os gravlund

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Bakgrunn for reguleringssaken

Gravlunden ved Os kapell begynner å bli full. Det er behov for opparbeidelse av nye gravfelt. Det finnes i dag ikke noe tilbud om muslimsk gravlegging innenfor kommunen. Det er derfor også behov for å anlegge et tilrettelagt muslimsk gravfelt. I tillegg er det ønskelig med bedre parkeringskapasitet samt bedre forhold for driftsavdelingen.

Området hvor gravlunden ligger er uregulert. Kommunestyret bevilget 1 mill. kroner til «Regulering og utvidelse av Os kirkegård» i 2017. Dette er fulgt opp med ytterligere bevilgninger i påfølgende år. Planarbeidet starter nå opp.

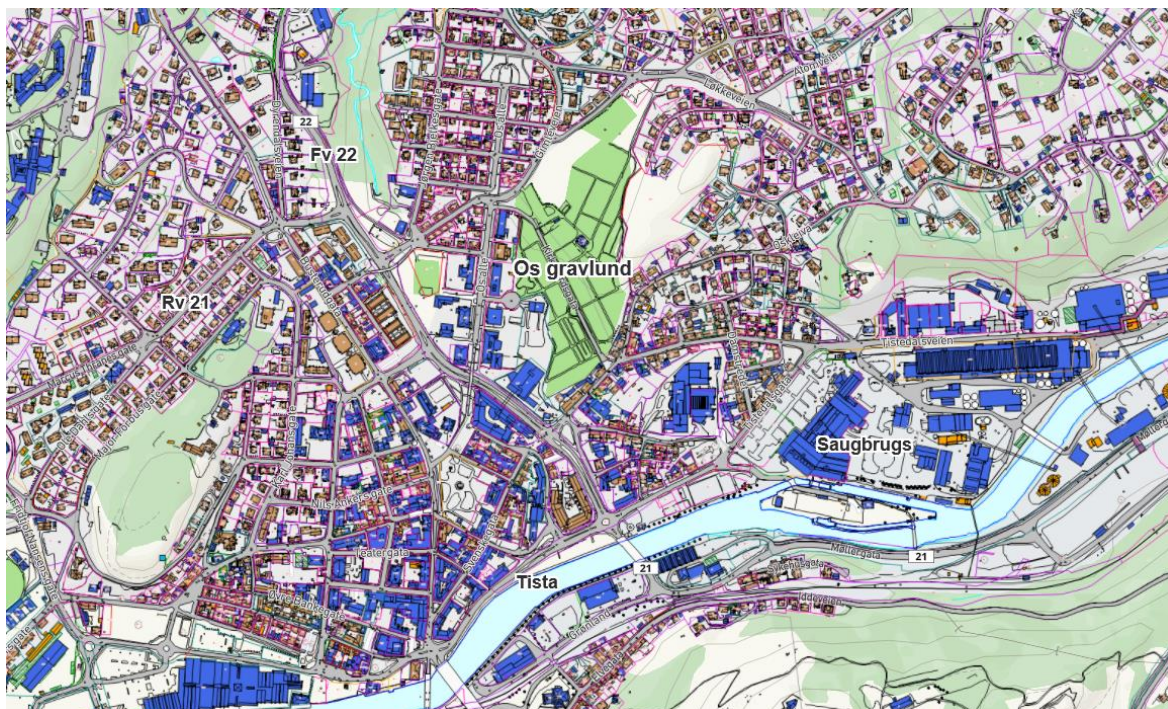
Gårds- og bruksnummer/adresse: Hele eller deler av: 66/469, 98/464, 98/465, 98/457, 98/634, 668/63 m.fl.

Tiltakshaver: Halden kommune, Enhet eiendom i samarbeid med Halden kirkelige fellesråd

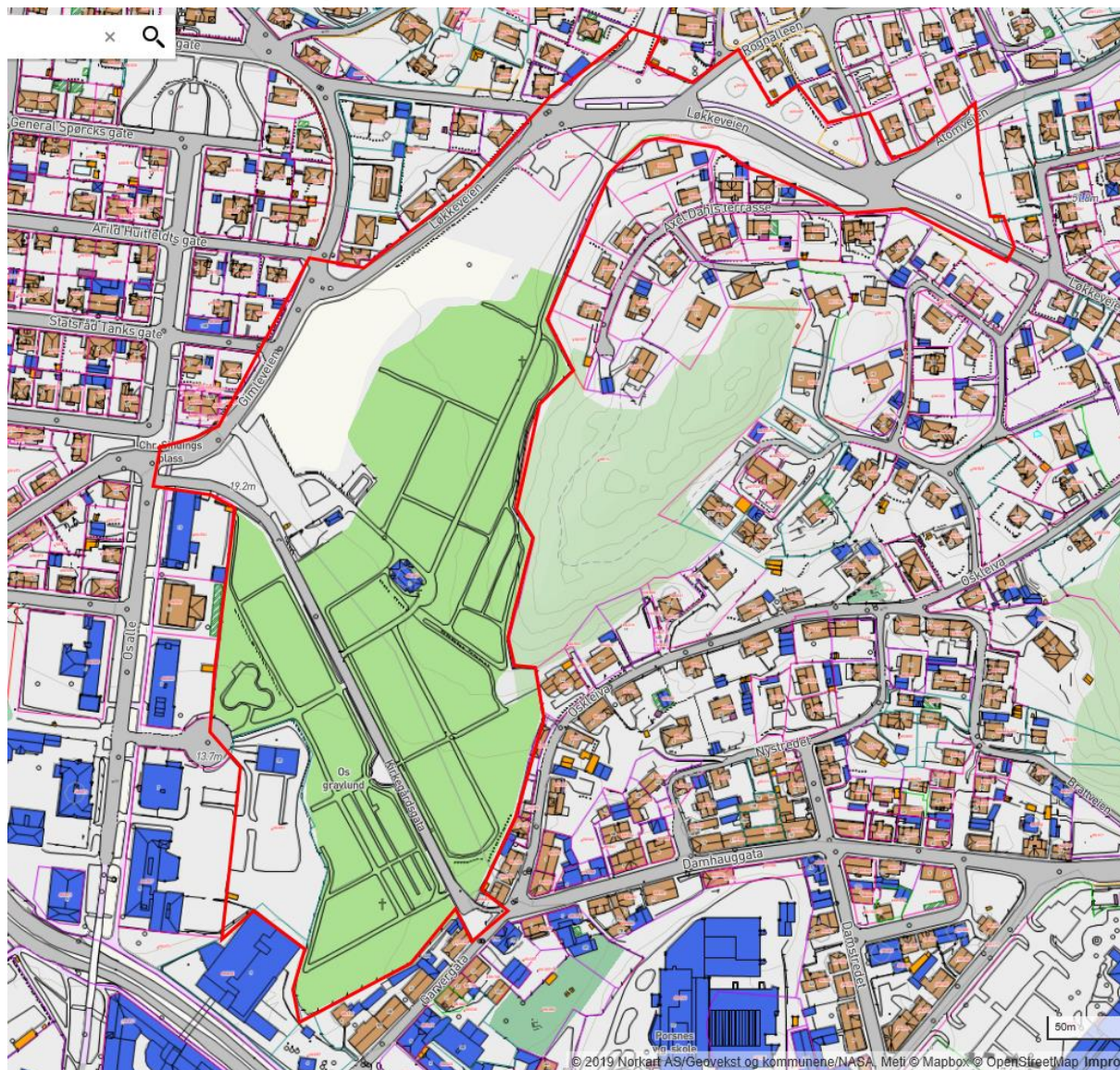
Plankonsulent: Halden kommune v. Enhet for Plan og miljø, planavdelingen

Kart – hvor

Oversiktskart. Os gravlund ligger sentralt i Halden sentrum.



Detaljkart som viser planavgrensningen:



Figuren over viser foreløpig planavgrensning (rød markering). Planområdet kan bli redusert gjennom planprosessen.

Planområdet omfatter i hovedsak eksisterende gravlund og mulige utvidelsesområder mot Gimleveien og Løkkeveien. I sydvest er anlegget som i dag benyttes av driftsavdelingen tatt med, samt parkeringsområdet syd for dette. Gjennom planprosessen vil det i tillegg bli vurdert om det er mulig å åpne Osbekken. Denne renner i kulvert gjennom/nær området. Planområdet omfatter derfor også områder langs Løkkeveien.

Ortofoto og skråfoto av planområdet:



Os kapell ligger sentralt på gravlund. Dette rommer også krematorium. Dagens parkeringsplass ligger med adkomst via Gimleveien. Driftsavdelingen leier lokaler av Ife. Dette er parkavdelingens tidligere lokaler. Kirkegårdsgata deler gravlund i to.



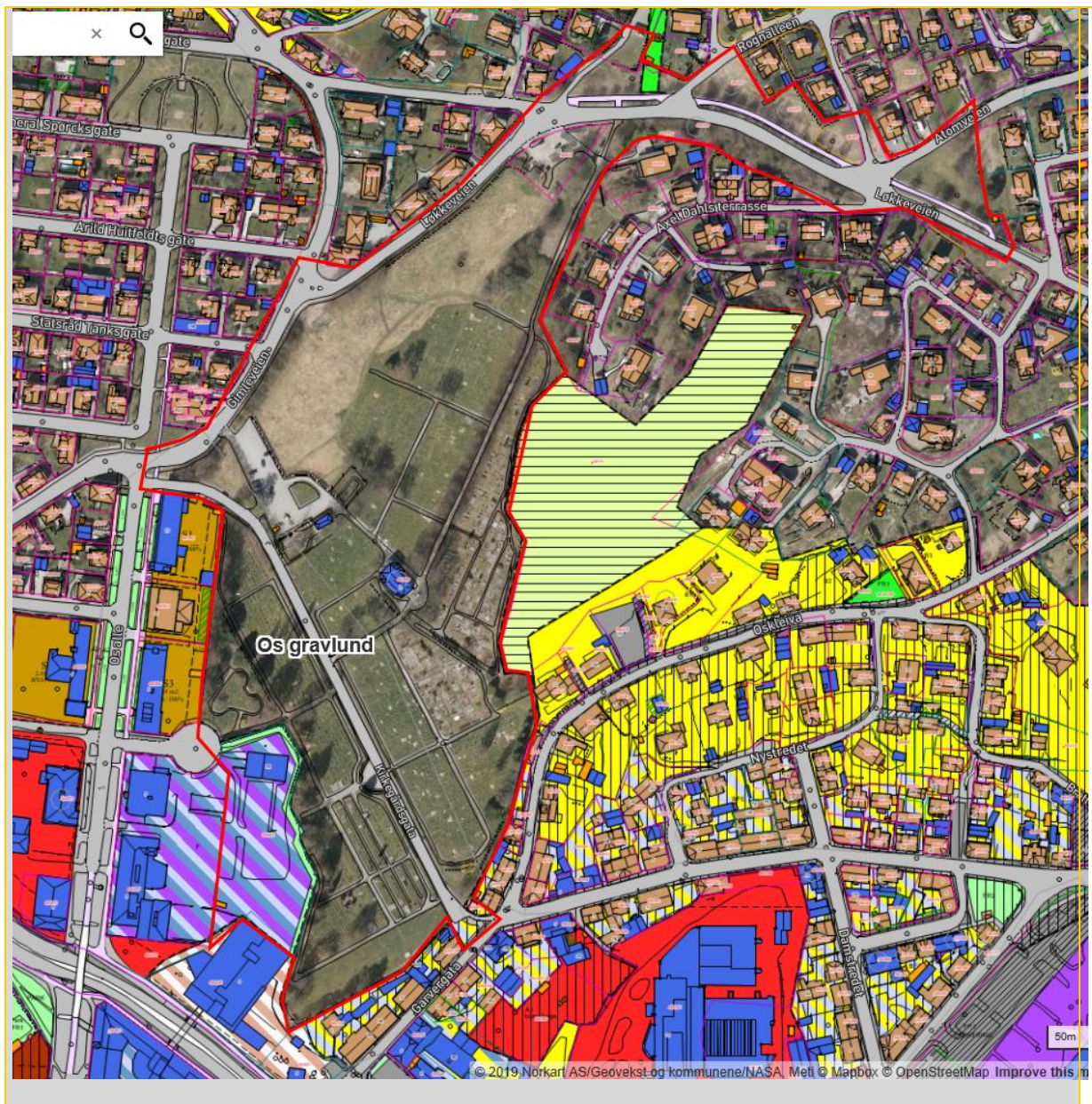
Skråfoto: Os gravlund sett fra syd. Gravlunden er en viktig grønn lunge i bybildet.

- I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til følgende formål:

[illegible]

 Grav – og urnelund, nåværende
 Grav- og urnelund, fremtidig
 Offentlig- og privat tjenesteyting, fremtidig
 Grønnstruktur, nåværende

Reguleringsplan:



Området er i hovedsak uregulert. Området som i dag benyttes av driftsavdelingen, samt tilliggende areal i sydvest, omfattes av «Reguleringsplan for Os allé 5-7» (G-549). Arealformålet er her «forretning/kontor/industri» , i tillegg til en omramming med park-formål i grensen mot gravlunden.

I nord omfattes et begrenset areal regulert til «offentlig friområde» , gjennom reguleringsplanen «Grønndrag Hofgårdløkka-Næridsrød» (G-007).

I øst grenser planområdet mot «Reguleringsplan for Axel Dahls terrasse (G-109) og syd for denne «Reguleringsplan for Damhaugen» (G-335). Helt i syd tangerer planområdet «Reguleringsplan for Østre Tangen syd, felt Q (G-385). I vest grenser planområdet mot «Detaljregulering for Os allé 4,9,11 og 13» (G-675).

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

Følgende arealformål ansees foreløpig som aktuelle:

Arealtype
Grav- og urnelund
Blågrønnstruktur
Div. veiformål

Beskrivelse – hva og hvem

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Os gravlund med nye gravfelt for kiste- og urnegravlegging. Det er også aktuelt med etablering av minnelunder både navnet og unavnet. Det skal i tillegg legges til rette for etablering av tilrettelagte muslimske gravfelt. Fra kirkens side er det også ønske om bedre parkeringskapasitet og bedre forhold for driftsavdelingen. Det er behov for en utendørs driftsplass, til lagring og sortering av masser, kompost mm i tilknytning til driftsbygget. I utgangspunktet ser en for seg at dette kan utvikles i forbindelse med driftsbygget som i dag leies av Ife, men ulike alternativer vil bli vurdert gjennom planprosessen. Planen skal også legge rammer for forvaltning av eksisterende gravlund og bygningsmasse.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Os gravlund er et viktig grøntområde i Halden. Den er en grønn lunge med storvokste trær og parkmessige kvaliteter, samtidig som området fyller sin funksjon som gravplass. I tillegg er området transportkorridor for myke trafikanter. Disse verdiene må sikres gjennom planarbeidet. Gravlunden har også kulturhistorisk verdi. I øst er deler av den terrassert. Dette området kalles Høyden. I nasjonal sammenheng er denne form for byggestruktur for gravlund unik. Bare i Arendal og Kristiansund finnes lignende anlegg. Det er vedtatt en Bevaringsplan for Høyden. Høyden må ivaretas som kulturminne av nasjonal verdi gjennom planarbeidet.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Foreløpig vurdering er at eksisterende driftsgård, som i dag ligger syd for parkeringsplassen, fjernes. Slik vil adkomsten til kapellet fremstå som tydeligere og mer verdig. Osbekken ligger i kulvert gjennom planområdet. Det er ønskelig å åpne bekken. Dette kan gi et positivt bidrag ift. vannkvaliteten i tillegg til å ha opplevelsesmessig- og biologisk verdi. Muligheten for bekkeåpning skal vurderes gjennom planarbeidet.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det planlegges i utgangspunktet ikke ny bebyggelse innenfor planområdet. Evt. annen lokalisering av driftsgård enn ved «Ife-bygget» kan gi behov for etablering av nytt driftsbygg.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Området som er avsatt til « <i>offentlig eller privat tjenesteyting</i> » i sentrumsplanen benyttes i dag til parsellhager og parkering. Dette arealet ligger nord i planområdet og avgrenses av Løkkeveien i nord og vest. I forbindelse med planarbeidet ansees det som naturlig å vurdere dette området benyttet til grav- og urnelund- og/eller grønnstrukturformål.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Se punkt b, c og g over.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det skal gjennomføres en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Relevante problemstillinger vil bli vurdert i analysen. Påviste farer skal beskrives og det skal redegjøres for sannsynligheten for ulike ulykker og konsekvensene av disse. Der det ansees nødvendig skal forebyggende eller avbøtende tiltak beskrives. Området består av hav- og fjordavsetninger med tykt dekke. Geotekniske forhold må utredes gjennom planarbeidet. Området berører i tillegg aktsomhetsområde for flom i syd. Deler av planområdet har tidligere vært benyttet til fylling og det kan være fare for forurensning. Disse temaene må også utredes.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Det varsles iht. normale rutiner.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det er naturlig med tett og tidlig samarbeid med fylkeskonservatoren. Ytterligere medvirkning med naboer, div. menigheter og trossamfunn, fagmyndigheter

	mm. vurderes underveis i planprosessen.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Tiltaket er vurdert etter forskriftens §§6 og 8 og faller ikke inn under tiltakene listet opp i vedlegg I eller II. Det er ut fra dette konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning.



Halden kommune

Plan

Den norske kirke v. kirkeverge Jan Ivar Andreassen

Deres ref:

Vår ref:
2019/3211-8

Arkivkode:
G-725

Referent:
Inger Helene Kjerkreit,

Dato:
04.12.2019

Møtereferat

Detaljregulering for Os gravlund - Referat fra oppstartsmøte 02.12.19

Referat fra møte: Oppstartsmøte for Detaljregulering for Os gravlund
Dato: 02.12.19
Tid: Kl. 10:00 – 11:30
Sted: Wielgården Storgata 7
Til stede: Jan Ivar Andreassen, kirkeverge i Den norske kirke
Halden kommune ved:
Knut Nilsen, Enhet for eiendom og havn
Morten Høvik, Enhet for Plan og miljø, planavd.,
Inger Helene Kjerkreit, Enhet for Plan og miljø, planavd
Referent: Inger Helene Kjerkreit

1. Bakgrunn

Det ble holdt oppstartsmøte iht. plan- og bygningslovens § 12-8, for detaljregulering av Os gravlund. Forslagsstiller er kommunen selv ved Enhet eiendom og havn i samarbeid med kirkevergen i Halden. Det er kommunens Enhet for Plan & miljø v. planavdelingen som skal utarbeide planen.

Gravlunden ved Os kapell begynner å bli full. Hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av gravlunden. Det er behov for opparbeidelse av nye gravfelt. Det finnes i dag ikke noe tilbud om muslimsk gravlegging innenfor kommunen. Det er derfor også behov for å anlegge et tilrettelagt muslimsk gravfelt. I tillegg er det ønskelig med bedre parkeringskapasitet samt bedre forhold for driftsavdelingen.

Område- og prosessavklaring

Planen skal utarbeides som detaljregulering.

Nasjonal PlanID og plannavn: G-725, Detaljregulering for Os gravlund

I planarbeidet følges vanlige prosessregler i plan- og bygningsloven. I dette tilfellet vil det være viktig med god dialog med kulturminnemyndighetene, Den norske kirke og representanter for de muslimske menigheter.

Byggesak samtidig med plansaken? *Etterskrift: Temaet ble ikke berørt i møtet, men det antas dette ikke er relevant.*

Andre virksomheters tilbakemelding

Planinitiativet er sendt på en intern høring i kommunen og det har i denne sammenheng kommet inn tilbakemeldinger fra følgende virksomheter:

- **Eiendom og havn** (v. AØR), 19.06.19 - ingen innvendinger eller innspill.
- **Veiforvaltningen** (v. JEH), 19.06.19 – ingen innvendinger til reguleringsaken, men ber om at utvidelse av planområdet vurderes i syd for å få med parkeringshuset. Dette har i dag en begrensning på høyden, og kanskje behov for flere parkeringsplasser i området kan bli et tema.
- **Avdeling for samfunnsutvikling v. folkehelserådgiver TØG**, 24.06.19 – ingen innvendinger til planinitiativet. Påpeker at området er et viktig parkanlegg i sentrum som det er viktig å ta vare på når gravlunden skal utvides. Veien igjennom parken er en viktig ferdselsåre får gående og syklist. Gravlunden vil være en park som er skjermet for trafikk og støy. Samtidig vil den innby til fysisk aktivitet. Begge aspektene er viktig for folkehelsen.
- **Avdeling for samfunnsutvikling, overordnet plan** (v. ANL), 28.06.19 - Overordnet plan er enig i at det er viktig å vektlegge også gravlundens tilleggsfunksjoner som blant annet grøntområde, transportkorridor, kulturminne og møteplass (parsellhager). Påpeker at mulighet for forurensing fra kirkegården bør være del av vurderingene rundt åpning av Osbekken. Det vil også være viktig å hvilke konsekvenser flom og ekstremnedbør vil få dersom bekken åpnes. Føringer for klimarelaterte vurderingene er beskrevet i klimaprofil for Østfold: <https://klimaservicesenter.no/faces/desktop/article.xhtml?uri=klimaservicesenteret%2Fklimaprofil%2Fklimaprofil-ostfold>
Det er nylig kommet nye anbefalinger for klimapåslag for korttidsnedbør, som ennå ikke er innarbeidet i klimaprofilen, de bør derfor også legges til grunn.
- **Byggesak** (v. KSC), 10.07.19 – Byggesak er positive til at et slikt arbeid igangsettes og støtter bl.a. forslaget om å åpne opp Osbekken for å gi området større kvaliteter, både som grøntkorridor, og ut fra estetiske og miljømessige vurderinger.
- **Kommuneoverlegen** (HAB, 15.07.19) - Kommuneoverlegen har ingen innspill til planinitiativet.

I møtet ble det konkludert med at planområdet ikke skal utvides i syd for å få med parkeringshuset. Det arbeides med reguleringsplan for skoleområdet, og det er naturlig at den også omfatter parkeringshuset.

Ved den interne høringen kom det ikke innspill fra Undervisning og oppvekst ang. arealet avsatt til privat/off. tjenesteyting. Dette arealet kom inn i sentrumsplanen som følge av at det kan være behov for en ny barnehage i sentrum. Fagleder barnehage uttaler på epost pr. 26.11.19 at de skal starte en barnehageutredning i januar 2020. Før det vet de dessverre ikke mer om evt. byggeprosjekt i sentrumsområdet.

Annet - avklaringer i møtet:

Gravbehov – gravbehovet må avklares før det varsles oppstart av planarbeidet. Kirkevergen finner tall for gravleggelser på Os de siste 5 år. Det er i størrelsesorden 310 gravlegginger i kommunen totalt i året, hvorav omlag 120-140 er på Os. Kirken har pr. i dag ikke oversikt over gravbehovet i tilrettelagt muslimsk

gravfelt. Planseksjonen forsøker å finne tall på dette ut fra alderssammensetningen i den muslimske befolkningen. Sammenligning med Sarpsborg kommune kan være relevant. Kirkevergen mener det bør tilrettelegges kun for kistegraver i den nye delen, ikke nye urnefelt. Tilrettelegging for urnegravlegging kan gjøres innenfor eksisterende felt på kirkegården. Her er trolig også mulighet for etablering av minnelunder.

Planavgrensning – avgrensning som vist i planinitiativet, datert 17.06.19. Området omfatter i utgangspunktet også grøntdraget langs Løkkeveien. *Etterskrift: Det tidligere veiarealet i sydenden av Kirkegårdsgata tas også inn i planområdet. Dette for å se på muligheten for å gjøre dette området mer tilgjengelig for allmennheten – evt. som opparbeidelse av en plass, mulighet for å snu biler el.l.*

Området avsatt til «allmennnyttig formål» tas med i planen, men foreslås i utgangspunktet som del av kirkegården/evt. grønnstrukturformål.

Geoteknikk og grunnforhold

Det antas deler av arealet som er aktuelt for nye kistefelt omfatter gammel søppelfylling for Berg kommune. Deler av området skal også ha blitt brukt som oppfyllingsområde. Den gamle bybrua skal være deponert her. Det er i tillegg behov for utredning av massenes egnethet mhp. omdanning av gravinnhold. Iht. NGUs løsmassekart består området av hav- og fjordavsetninger med tykt dekke. Områdestabiliteten må avklares. Det er behov for fagkyndige utredninger på disse feltene.

Forholdene på dagens gravlund: Massenes egnethet for gravlegging varierer. Feltene G, P, E, F, N og O har 30 års fredningstid. Øvrige felt har 20 år.

Bekkeåpning

Det skal vurderes mulighet for å åpne bekken gjennom gravlundene. Det må avklares hvor mye vann det er, dybden på bekken samt vannkvaliteten. KN sjekker hvor mye kunnskap som allerede finnes rundt dette i kommunen. Beregninger er muligens gjort i forbindelse med prosjektering av nytt vann- og avløpsanlegg i Løkkeveien.

Driftsgård

Dagens driftsgård ved inngangen til kapellet bør fjernes av estetiske årsaker. Bruk av dagens driftsbygg, som leies av IFE, kan være aktuelt. Det er imidlertid behov for utbedringer av bygget. Knut Nilsen og kirkevergen tar snarlig en befaring for en første vurdering av tilstanden på bygget. På sikt må det også gjøres sonderinger mot IFE i forhold til evt. kjøp av eiendommen. Det er også behov for areal for lagring av masser ol. ved et driftsbygg. *Etterskrift: Det må vurderes om det er hensiktsmessig med en kontakt mot IFE før planarbeidet varsles igangsatt.*

Parkering

Det er behov for mer parkering enn i dag. Det kan være aktuelt med sambruk av parkeringsplassen, dersom kirken sikres førsteretten på dagtid.

Skolevei - snarvei

Det vil trolig kunne aksepteres å lage en port i kirkegårdsmuren i øst, for å lette adkomsten fra snarveien gjennom skogen.

Støy

Iht. forurensningsforskriftens kap. 5 skal støy på gravplass ikke overstige 50 dB i tettbygde strøk. Støyforholdene må utredes i planen.

Forslagsstiller orienteres om følgende:

- Er tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11 ikke satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.
- Det skal betales gebyr i tråd med ”Betalingsregulativ for bygg-, plan-, utslipps- og delings-, eiendomsregistrerings- og seksjoneringssaker”.

Kopi til:

Knut R. Nilsen

Eiendom

Framdrift

Det er fra kirkens side behov for rask fremdrift i saken, da det er behov for nye kistegravfelt.

Etterskrift: Kirkevergen bes fremskaffe tall for ledige graver på det det siste nye feltet som er tatt i bruk.