

Planavgrensning

Det er positivt at planavgrensningen tar med seg området ved Vaterland bro/fv. 21 og at tiltak for å knytte sammen elvepromenaden under brua vil inngå i planarbeidet.

Vi stiller spørsmål om planen bør inkludere noe mer areal av fv. 21 øst for Batterifabrikken/Sykehusgt. 4 for å avklare og sikre fortau/gangforbindelser, kantareal mot fylkesveien m.m. i dette området.

Tomta som det primært ønskes å regulere har i dag adresse Møllergata 2, men med adkomst fra Sykehusgata. Kommunen ønsker å endre adresse på denne eiendommen til Sykehusgata 2 da den naturlig hører sammen med de andre eiendommene der. Siden reguleringsplanen vil omfatte flere av eiendommene i sykehusgata, er det naturlig at navnet på reguleringsplanen også inkluderer disse.

Nasjonal PlanID og plannavn

Planen får navnet: Detaljregulering for Sykehusgata 2, 4, 6 og 8

Nasjonal Plan ID: G-737

Prosess

Bjørn Murvold er saksbehandler i kommunen og formidler kontakt mot andre kommunale virksomheter ved høring o.l.

Oppstart av planarbeid varsles med annonse i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes internettsider. Varslingsdokumentene oversendes saksbehandler for gjennomgang før disse sendes ut. SOSI-fil av plangrensen oversendes ved varsling. Kartgrunnlag bestilles ved henv. til GEODATA-avd. ved Christian Rustadbakken: christian.rustadbakken@halden.kommune.no, tlf. 69 17 47 33. Saksbehandler sørger for utleggelse av varsel på kommunens hjemmeside.

Medvirkning

Det stilles ikke krav til medvirkningsprosess i denne saken ut over plan- og bygningslovens formelle minstekrav ved oppstart og høring av planforslaget.

Utbyggingsavtale

Dette kan være aktuelt for deler av eller enkelte tiltak i planen, men kommunen har ikke avklart dette per i dag.

Byggesak samtidig med plansaken?

Det kan være mulig å samkjøre prosessene i siste del av planarbeidet, men det er for tidlig å si noe om dette nå. Det er ikke aktuelt med felles behandling av forslag til detaljregulering og byggesak slik det er beskrevet i pbl. § 12-15.

Planfaglig tilbakemelding

Kommunen er positiv til intensjonen om å legge til rette for etablering av flere sentrumsnære boliger. Dette er i tråd med målsettingene i sentrumsplanen og om utvikling av en kompakt by i forslaget til ny kommuneplanens arealdel, samt at det er behov for flere leiligheter. Det kan imidlertid være noen utfordringer med utviklingen av godt bomiljø og gode bokvaliteter i et område som ligger nært trafikkert vei og jernbane og hvor det også er aktiv næringsvirksomhet.

For de eksisterende næringsvirksomhetene innenfor planområdet, vil det være mest aktuelt å videreføre dagens aktivitet i planen, men også kunne gi mulighet for videreutvikling. Sentrumsformålet i gjeldende kommunedelplan innbefatter forretninger, tjenesteyting (innbefattet håndverksvirksomhet) og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. I gjeldende reguleringsplan er arealet satt av til industri. Det er ønske om å omregulere til mer åpent planformål, men ikke til bolig.

Forholdet til ny kommuneplan – bestemmelser/krav.

Reguleringsplanarbeidet må i utgangspunktet følge de rammer og føringer som er gitt i gjeldende sentrumsplan og kommuneplanens arealdel. Det er likevel et ønske om at det skjeles til føringene i forslaget til ny kommuneplanens arealdel som har vært på høring, selv om denne ikke er vedtatt ennå.

Trafikk og støy

Det kan være utfordrende med trafikk og næringsvirksomhet i et område som også utvikles til boligformål. Det må søkes trygge og gode løsninger for trafikkavvikling og parkering, leke-/uteoppholdsarealer, gangforbindelser m.m. Det kan være en utfordring med støy både på fasade og uteoppholdsarealer, og det må utarbeides en støyrapport som viser at kravene til støy kan oppfylles, jf. kommuneplanens bestemmelser og T-1442/2021.

Renovasjon

Det bør sees nærmere på løsning for renovasjon for boligene i området som gir god og trafiksikker tilgang for beboerne, samtidig som det sikres tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbiler.

Kulturvern

Området ligger i randsonen av viktige kulturmiljøer i Halden, og videre utvikling av bebyggelsen vil kunne påvirke verdiene i stor grad. F.eks. er deler av områdene i Sykehusgata regulert til bevaring. En langsiktig og bærekraftig forvaltning av de historiske bymiljøene forutsetter at man ivaretar hensynet til disse ved utbygging, og at de bevares og utvikles i positiv retning – ikke minst som attraktive bomiljøer.

Ut fra dokumentene som foreligger nå, mener vi at byggehøyden ikke vil påvirke festningsfjellet, men det bør vurderes om høyden kan reduseres noe for å bevare de historiske bygningenes synlighet og hensynet til omkringliggende bebyggelse. Det bør også sikres siktlinjer fra den eldre bebyggelsen i Sykehusgata mot Tista for å gi/beholde tilknytningen til elva.

Planbestemmelsene må sikre at det gis føringer for bygningstypologien. Vår anbefaling er at volumene brytes mer opp, og at det gis føringer for bruk av materialer, bebyggelsesmønstre, farger, takformer osv. som er tilpasset bebyggelsen i området. På den måten blir det et samspill mellom gammelt og nytt. Vi viser i den sammenheng til Riksantikvarens bystrategi som er ganske tydelig i sine føringer for dette.

Båtplasser i Tista

Det er ønske om å se nærmere på mulighet for å etablere båtplasser i Tista. Når det gjelder båtplasser er deler av disse tenkt på Halden havn/ Halden kommunes grunn/kai. Det vil ikke være aktuelt for Halden havn med etablering av båtplasser så langt opp i Tista. Dekningen på båtplasser i Tista er god, og vi kan ikke se at behovet for ytterligere plasser er til stede. Området der det er tenkt båtplasser er grunt, og tilkomsten med båt er ikke enkel. Det er i perioder med lite vannføring problematisk med tanke på vannstand. Ved lav vannstand ville ev. moringer oppstrøms ligge "tørt" og bruk av båt vil være utfordrende. I så tilfelle vil det være aktuelt med mudring. Ved etablering av Vaterland bru måtte bortkjørte masser deponeres som spesialavfall/forurensede masser. Dette vil trolig være tilfelle også her. Ved høy vannføring, høst, oppstrøms elv, vil vannføringen kunne by på utfordringer for et slikt anlegg. Kommunen er derfor skeptisk til å legge til rette for etablering av båtplasser i dette området.

Elve-/bryggepromenade

Det er etablert en bryggepromenade langs Tista og det er fra kommunens side ønske om å videreutvikle denne. Det er viktig at planforslaget sikrer en slik gangveiforbindelse. Det er positivt at strekningen under fylkesveibrua er del av reguleringsområdet. Her vil det være viktig å sikre bryggepromenaden under brua, og universelt utformet tilgang til denne. Dagens bratte trapper er ikke tilgjengelige for alle. Det bør vurderes om planområdet skal utvides noe i dette området for å muliggjøre en universelt utformet løsning.

Trerekken ved elvepromenaden bør bevares i planen. Planen må ivareta allmenhetens tilgang og interesser langs elvebredden samt bruk av Tistaelva. Det må også sikres at det blir en god forbindelse gjennom planområdet og videre østover.

Planforslaget vil legge til rette for utvikling av området med nye bygg, uteområder, lekeplass mv. samtidig som man har eksisterende industri/næring ved elva. Vi stiller spørsmål om planforslaget også bør belyse hvordan en alternativ utvikling (på sikt) kan være, med park, rekreasjonsområde, kafe eller annen aktivitet her?

Forurenset grunn

Store deler av planområdet er registrert i Miljødirektoratets grunnforurensingsdatabase. Forholdet til forurenset grunn må belyses i plansaken og det må vurderes om det skal tas inn bestemmelser om forurenset grunn i planbestemmelsene. Et eksempel på bestemmelse kan være:

Det er påvist forurenset grunn i planområdet. Ved terrenginngrep må forholdet til forurenset grunn avklares jf. forurensningsforskriftens kapittel 2. Før det kan gjøres terrenginngrep i forurenset grunn skal det foreligge tiltaksplan som er godkjent av kommunen, jf. forurensningsforskriften § 2-8.

Klima

Halden kommune sin klima- og energiplan gir rammer og retning for klimaarbeid på tvers av sektorer i kommunen. Klimaplanen skal brukes som et aktivt styringsverktøy for arealplanlegging i Halden (ref. klimaplanen s. 21). Vi minner om at det ved regulering av nye områder bør det vektlegges å plassere bygninger og takflater slik at man får best mulig solutnyttelse, og at det bør legges til rette for bruk av solenergi (ref. klimaplanen s. 15). Videre er det mål om utslippsfri personbiltrafikk innen 2030, samt at andelen som sykler, går eller reiser kollektivt skal økes vesentlig fram mot 2030 (ref. klimaplanen s. 16). Hensynet til myke trafikanter må tas med i planarbeidet. Ved tilrettelegging for parkering må det stilles krav om infrastruktur for etablering av ladepunkter for elbil.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Områdestabilitet skal være avklart på reguleringsplan-nivå. Det må gjøres en vurdering av dette i tråd med NVEs sine veiledere.

Planforslaget må også belyse overvannshåndtering i området, samt ev. flom i Tista. Det må utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse for planen.

Behandlingsgebyr

Behandlingsgebyret betales av Østby utvikling AS

Forslagsstiller er orientert om følgende:

- Kommunens veiledning og maler for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner finnes på kommunens nettsider:
<http://www.halden.kommune.no/tjenester/plan/reguleringsplan/Sider/side.aspx>
- 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 seksjoneringsaker"

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale:

- Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser. Denne skal benyttes som utgangspunkt for varsling.

Fremdrift

Normal behandlingstid for enkle saker er ferdig vedtatt plan ila. ett år.

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Enhet for plan, byggesak og geodata ved Planseksjonen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.
