

Halden, 30.08.2018

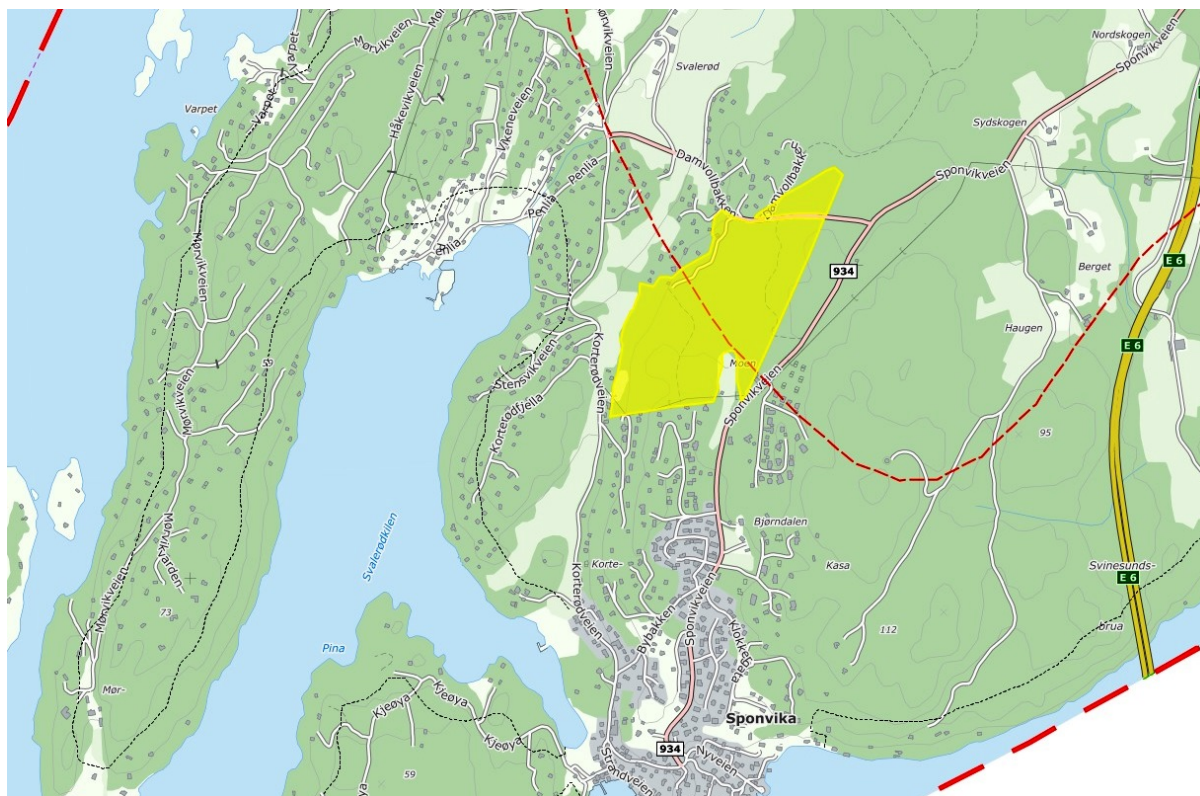
Halden kommune
Avdeling for samfunnsutvikling, Overordnet plan
Postboks 150
1751 Halden

Gjenpart: Anne Grete Svalerød og Knut Dahle

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel for Halden; Svalerødmyra, Sponvika

Det vises til kunngjøringsannonse 2.juli 2018 vedrørende oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel og høring av planprogram, samt høring av forslag til samfunnsdel. Frist for innspill er satt til 31.august 2018.

På vegne av grunneier Anne Grete Svalerød fremmes med dette forslag om boligfelt på Svalerødmyra på eiendommen gnr.21, bnr.1 i Sponvika, som vist på kartutsnittet.



Området ble vurdert ved forrige utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, og ble den gang vurdert som positivt i forhold til å opprettholde Sponvika som boligområde. Videre ble dette vurdert som et mulig boligområde uten store konsekvenser, ved utbygging av et redusert omfang på området.





Et mindre areal ligger nord for Damvollbakken, og er på ca 14 mål.
 Det største området er på ca 174 mål og ligger syd for Damvollveien og øst for Sponvikaveien. Sydlig del berøres av RPR-sonen for Oslofjorden, men kommer ikke i konflikt med 100m-beltet langs sjøen.
 Dyrket mark vil ikke bli berørt.



Et boligfelt her vil kunne bli et fint supplement til å opprettholde og styrke Sponvika som områdesenter. Det vises i så måte til at vi akkurat har gjennomført et vellykket utbyggingsprosjekt i samarbeid med Habo på Skansen, som ligger umiddelbart øst for dette området, på motsatt side av Sponvikaveien. Erfaringene herfra viser at dette er et attraktivt område å bosette seg i, i forhold til nærhet til Sponvika Sentrum og sjøen, samt nærhet til barnehage og E6 (arbeidsreiser).

Det vises til s.15 i forslag til planprogram som er lagt ut til høring.
 I tabellen står det under «Problemstillinger som berører flere arealformål/ generelt»:
 Tilrettelegge for utvikling av lokalsentrene Prestebakke og Sponvika:
Legge til rette for at det gis anledning til vedlikeholdsutbygging rundt lokalsentrene.
Utvikle gang og sykkelnett i lokalsentrene for å øke trafiksikkerheten i disse sentrene.
Sponvika skal knyttes til overordnet gang- og sykkelveisystem inn mot Halden sentrum.

Imidlertid står det følgende om Sponvika øverst på samme side i planprogrammet:
 «Sponvika har utviklet seg i sterk grad som boområde med få samfunnsfunksjoner.
 Behovene til Sponvika går i vesentlig grad på tilrettelegging av infrastruktur og gang- og sykkelveier. Dette vil ha hovedprioritet og bør utvikles før en legger ut nye boligfelt.»

Så vidt vi kan forstå dette, har man i planprogrammet lagt opp til en «frysing» av situasjonen i Sponvika: Sponvika er i planhierarkiet nå degradert til laveste nivå, på linje med Prestebakke, og det skal ikke legges inn nye boligfelt der, i påvente av bygging av ny gang- og sykkelvei. Så vidt vi vet ligger det ingen slik prioritering inne i økonomiplanen, som kommunen nå har satt likhetstegn med som samfunnsplanens handlingsdel. Når forslag til planprogram samtidig sier at det nå fremover kun skal foregå såkalt «vedlikeholdsutbygging» - som etter vår forståelse betyr å kun tillatte erstatningsbygging for boenheter som av en eller annen grunn går tapt, slik at status quo for antall boenheter i Sponvika opprettholdes – så betyr dette tilnærmet utbyggingsstopp i Sponvika i kommende planperiode (12 år).

Grunneier/ forslagsstiller stiller seg sterkt kritisk til en slik arealpolitikk, dersom dette er tilfellet.

Det kan fra vår side i den sammenheng minnes om definert og vedtatt senterstruktur i kommuneplanens arealdel for Halden i den arealdelen som var gjeldende frem til den arealplanen vi har nå ble vedtatt:

Senterstruktur

Senterstrukturen i denne planen gir primært føringer for boligutbygging og lokalisering av denne. Senterstrukturen forholder seg til de definerte transportsoner, og alle de definerte sentra ligger innenfor transportsonene.

- Bysenter
- Områdesenter
- Nærsenter
- Grendesenter

Halden bysentrum må styrkes og videreutvikles som hovedsenter i regionen, spesielt med hensyn til boliger, handel, næring og kulturtilbud. I tillegg til sentrum skal de øvrige mindre sentra videreutvikles med et hensiktsmessig servicenivå for å tilfredsstillende lokale behov.

Senterne som er definert i Halden i tillegg til bysentrum, er som følger:

Områdesenter: Tistedal* og Sponvika.

Nærsenter: Berg/Isebakke, Prestebakke, Gimle, Stenrød/Hjortsberg, Karrestad/Låby, Knardal/Folkvang og Øberg**.

Grendesenter: Kornsjø, Bakke, Aspedammen, Enningdalen, Bokerød, Rokke, Asak/Nybo og Eskeviken

*Til Tistedal regnes Tistedal sentrum, Danseberget, Flateby, Kokkehaugen og Veden.

**Til Øberg regnes også Risum, Sommerro, Vold skog.

Som man ser var Sponvika definert som et områdesenter på høyeste nivå under sentrum, mens områdesenteret nå har blitt «degradert» til laveste nivå på linje med Prestebakke. Dette harmonerer planhistorisk også svært dårlig med tidligere kommunale vedtak, utredning og planer om satsing på Sponvika, ved utarbeidelse av kommunedelplan (som ikke ble gjennomført).

Halden Arkitektkontor opplever dette som en dramatisk arealpolitisk endring. Grunneier/ tiltakshaver opplever kommunens arealpolitikk over den siste 15-20-årsperioden når det gjelder Sponvika som «mye skrik og lite ull», som nå i ytterste konsekvens kulminerer i en slags frys-situasjon for de neste 12 årene.

Både grunneier og Halden Arkitektkontor finner det påfallende at kommunen ikke ser sammenhengen mellom en attraktiv boligutvikling i Sponvika, i forhold til å sikre seg (og beholde) høyt kvalifisert arbeidskraft, som ikke så rent sjelden også har arbeidssted i regionen/ annet sted i fylket (spesielt Nedre Glomma-regionen), når dette omtales ellers i forslaget til samfunnsdel.

I så måte ligger Sponvika inntil E6, med tiliggende større barnehage. Erfaringer har vist at Sponvika anses som et attraktivt område å bosette seg i.

Det er vanskelig å se at et boligfelt på Svalerødmyra på noe som helst vis skulle være negativt for Halden kommune.

Grunneier/ forslagsstiller anmoder kommuneplanutvalget i Halden derfor om at man istedenfor å avvise boligbygging i Sponvika, vurderer å legge inn rekkefølgekrav i arealdelen: Altså at hele eller aktuelle deler legges inn som nytt boligfelt, men under forutsetning (rekkefølgebestemmelse) av at man ikke kan utvikle området før det er etablert gang- og sykkelvei/ fortau. På den måten kan man unngå en stagnasjon i Sponvika den neste 12-årsperioden, og har en anledning til å kunne arbeide videre med utvikling og planer for områdesenteret.

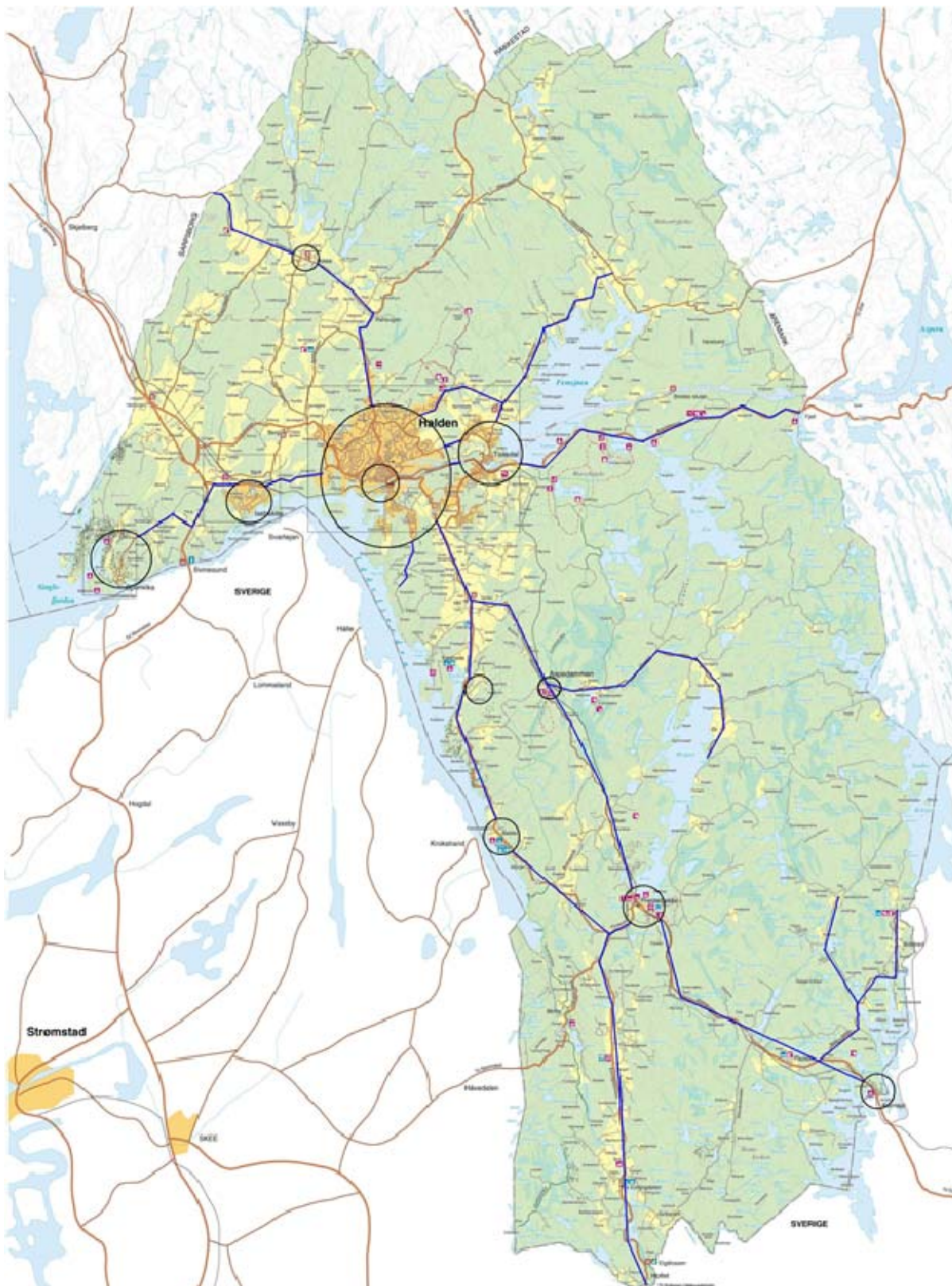
Skulle det motsatte bli tilfellet mener både undertegnede og grunneier/ forslagsstiller at det vel virke demotiverende og trist, at det potensialet som ligger der ikke blir utnyttet. Kommunen burde i stedet for å innta en slik eventuell passiv holdning, hatt en offensiv strategi om å raskt rette på de beskrevne mangler på infrastrukturen i Sponvika, ved rett og slett tegne inn manglende fortau/ gang- og sykkelveg på arealdelskartet (Kp1130) som planlagt trasé, og deretter igangsatte regulering tilsvarende slik det nå ble gjort langs Hovsveien (trafikk-sikkerhetstiltak). Hensynet til Sponvikas befolkning tilsier at dette allerede skulle ha vært gjort, uavhengig av om det legges inn planer om nye boliger i Sponvika eller ikke.

Vennlig hilsen

HALDEN ARKITEKTKONTOR AS



Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL



Tidligere vedtatt senterstruktur for Halden (ATPH). Til denne var det også definert transportsoner, retningslinjer, lokaliseringkriterier og retningsgivende service-tilbud.