



Statens vegvesen

HALDEN KOMMUNE
Postboks 150
1751 HALDEN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
20/126181-2

Deres referanse:

Vår dato:
01.09.2020

Høringsvar – forslag til detaljregulering for Tista senter – Halden kommune

Vi viser til brev av 6. juli 2020 fra Halden kommune vedlagt ovennevnte plandokumenter til offentlig ettersyn og høring.

Bakgrunn

Planforslaget vil erstatte detaljregulering for Høvleriet/Fisketorget som ble vedtatt 22. juni 2011. Planen legger til rette for utvidelse av Tista senter i retning vestover og forbedrer senterets tilknytning til Halden sentrum i østlig retning. Planforslaget legger opp til reduksjon av parkeringsflater til fordel for økt handelsareal, forbedrede gang- og sykkelforbindelser og en opprydning i kjøremønstre.

Ved varsel om planoppstart ga vi innspill i brev av 30. august 2018.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegadministrasjon for riksveger. Dette innebærer at vi har ansvaret for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Samtidig er vi et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektivtransport, gåing, sykling, luft, støy og universell utforming i områder hvor andre enn staten har myndighet.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Reguleringsformål

Det er ikke alltid samsvar mellom opplistingen av reguleringsformål i bestemmelse § 1 og tegnforklaringen på plankartet. For eksempel er det i bestemmelsene angitt Fortau SF1-20, mens det på plankartet står Fortau SF1-17. Videre står det Fortau (SF1-21) i bestemmelse § 5.2.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Det er tilsvarende uoverensstemmelse for Torg, Annen veigrunn – tekniske anlegg, Annen veigrunn – grøntareal og Vegetasjonsskjerm.

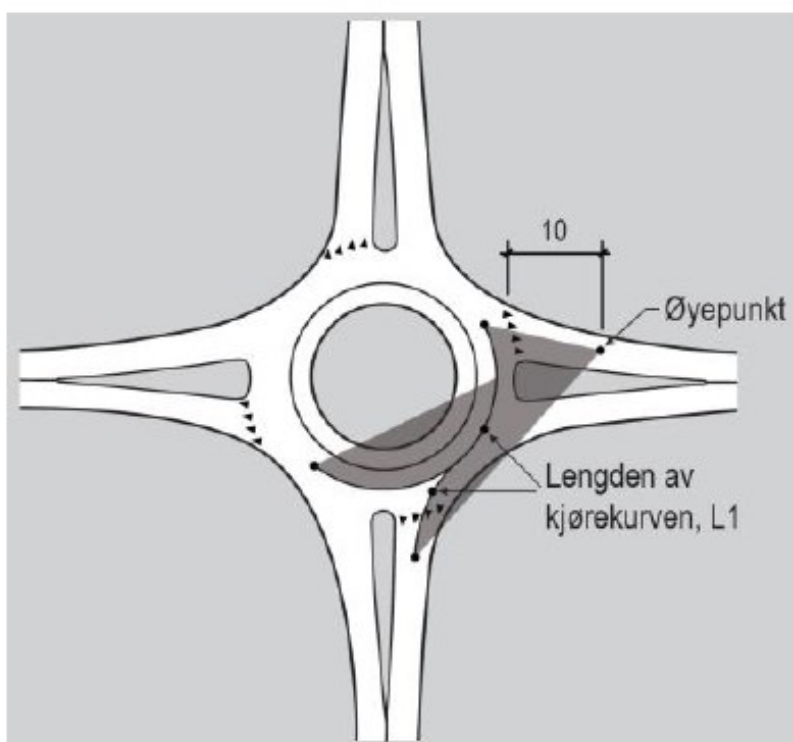
Bestemmelsesområde #7 – trafikkregulerende tiltak er angitt i bestemmelse § 1, men finnes ikke på plankartet, jf. også bestemmelse § 8.3.

Frisikt i kryss og avkjørsler

Vi anbefaler at Frisikt (H140) angis på plankartet ved de angjeldende områdene.

Der hvor o_SF12 munner ut i SGT3 er det ikke samsvar mellom den ene siktlinjen og begrensningen til H140.

Det er tegnet mange siktlinjer i kryssområdene, men det er særlig sikt til venstre for tilfartene (bakover i rundkjøringen) i rundkjøringene som er viktig, se figuren under (figur D.14 fra Statens vegvesens håndbok [N100](#)). En bilfører som befinner seg 10 m bak vikelinja og midt i kjørefeltet (øyepunkt) i tilfarten, skal ha fri sikt til venstre inn i forrige tilfart (tilfarten til venstre) langs kjørekurven med lengde L1. L1 er angitt i tabell D.5 i N100. Denne siktlinjen synes å mangle, eller den er eventuelt tegnet feil til høyre og inn i neste tilfart.



Figur D.14 i Statens vegvesens håndbok N100

I rundkjøringen mellom Fridtjof Nansens gate og Walkers gate ser det ut til at mange siktlinjer er feiltegnet og/eller mangler.

Generelt anbefaler vi at alle siktlinjer kontrolleres.

Byggegrense

Bestemmelse § 4.3 angir at byggegrense mot transformator er fem meter. Ellers er det ikke gitt bestemmelser om byggegrenser. Det er vist byggegrense på plankartet i grensen mellom BKJ1 og BKJ2 og i to områder merket med varemottak i BKJ1.

Hvis det for øvrig er slik at byggegrensen ligger i formålsgrensen, bør dette angis i en bestemmelse.

Avslutning

Vi ber om få tilsendt endelig planvedtak og godkjent plan.

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonsleder

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS

VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

From: Trond Østby[trond@ostbyeiendom.no]

Sent: 01.09.2020 21:07:13

To: postmottak[postmottak@halden.kommune.no]

Subject: Høringsuttalelse detaljregulering for Tista Senter.

Viser til mine e-poster av 05.05.2020 vdr parkeringsplasser og avtaler som er gjort vdr p-plasser mm ved Rema Høvleriet. E-postene er for ordens skyld vedlagt denne høringsuttalelsen.

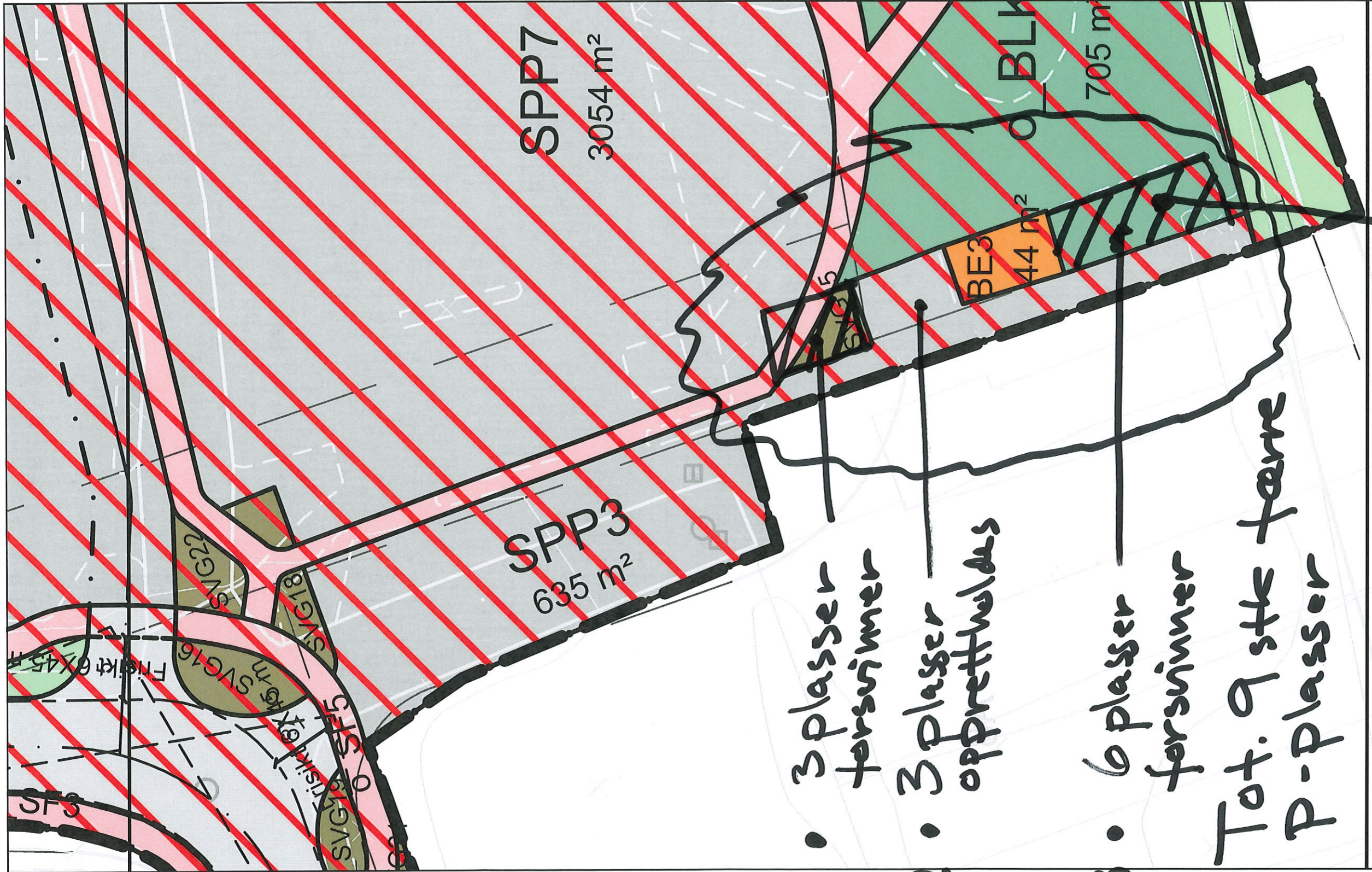
Planavdelingen har delvis imøtekommet våre innspill, da ved å tillate at 3 av 12 etablerte p-plasser kan opprettholdes. Dvs at planavdelingen ønsker å fjerne hele 9 stk eksisterende p-plasser som er opparbeidet i samarbeid med Halden kommune, og da etter juridisk bindende avtale som gjelder for Halden kommune. Her har partene handlet i god tro og kommunens eiendomsavdeling i samarbeid med forslagsstiller er positive til å finne løsning slik at p-plassene kan beholdes. En slik løsning vil være å regulere de eksisterende anlagte p-plassene til parkering slik vi har anmodet i tidligere innspill. Vi ber om de etablerte p-plassene innarbeides og beholdes i planen, da basert på våre tidligere innspill og følgende momenter:

- Tista S skal utvide med ca 5000 m²bygningsmasse men samtidig redusere antall p-plasser med ca 30 stk. I tillegg foreslår planavdelingen å fjerne ytterligere 9 stk etablerte p-plasser ved Rema. Parkeringene på vårt område Høvleriet er til tider fulle og den fremtidige situasjonen med utbygging hos Tista, hvor antall p-plasser reduseres, vil medføre økt parkeringstrykk hos oss. Av den grunn er det viktig å opprettholde så mange p-plasser som mulig i området.
- Det er kjent at antall p-plasser, spesielt for detaljhandelen, er proporsjonal med omsetning. Lavere antall p-plasser betyr lavere omsetning, færre ansatte, større handelslekkasje og lavere skatteinngang til kommunen. Av den grunn bør flest mulig p-plasser i området opprettholdes.
- Planavdelingen argumenterer mot parkeringsplassene med bakgrunn i å skape gode oppvekstvilkår for barn og ungdom. Etter vårt syn skapes ikke gode oppvekstvilkår om ca 100 kvm eksisterende parkeringsareal fjernes. Gode oppvekstvilkår skapes derimot at det tilrettelegges slik at næringslivet skaper arbeidsplasser og tjener penger slik at det skapes velstand blant befolkningen og at det betales skatt til kommunen. Det er direkte sammenheng mellom innbyggernes inntektsnivå, kommunens økonomi og barn og unges oppvekstvilkår. Det er ingen beviselig sammenheng mellom noen ekstra kvadratmeter grøntareal på et handelsområde og oppvekstvilkår.
- Å fjerne p-plasser er etter vårt syn en handling som ikke er i tråd med Halden kommunes strategiske næringsplan om å skape økt aktivitet og flere arbeidsplasser.
- Planavdelingen fremsetter at en privatrettslig avtale ikke kan vektlegges. Det presiseres fra vår side at dette ikke er en avtale mellom to private parter, men en avtale mellom en privat aktør og Halden kommune. Halden kommune må som offentlig myndighet og part i en avtale utøve særdeles aktsomhet og strekke seg langt for å ikke sette avtaleparten i en vanskelig situasjon. P-plassene er anlagt i god tro og i samarbeid og etter avtale med Halden kommune. Avtalen er basert på at Tista E opparbeidet fortau, gangsti, belysning og grøntarealer for Halden kommune og fikk i gjengjelde anlegg p-plasser på det aktuelle området. Hvis denne avtalen nå reverseres blir kommunen betalingspliktig for kostnader vi har betalt for kommunen samt kostnader for opparbeidelse og fjerning av p-plasser.
- For ordens skyld vedlegges kartutsnitt som viser berørt areal. Vi har forståelse for at areal etter punkt 1 på utsnittet etter Tista S syn kan være fornuftig da dette påvirker utformingen p-plass og gangsti hos Tista S. Av hensyn til Tista S's ønske om utforming er det ok at de opparbeidede p-plassene her i fremtiden forsvinner.
- Men når det gjelder punkt 3, arealet på ca 70 m² med de 6 p-plassene nærmest elven, finnes det sett opp mot ovenstående ingen fornuftig grunnlag for å fjerne disse.

Avslutningsvis anmodes det om at areal vist som punkt 3 på kartutsnittet angis som p-areal i planen slik at 9 av de 12 eksisterende p-plassene opprettholdes.

Mvh
Tista Eiendom AS

Trond Østby
+4790179900



- 1 • 3 plasser forsvinner
- 2 • 3 plasser opprettholdes
- 3 • 6 plasser forsvinner

Tot. 9 stte forre
P-plasser

Areal ca 70m²

Fra: Trond Østby
Sendt: 05.05.2020 11:48
Til: Erik Vitanza
Emne: VS: 62/673 - Lekepark ved Tista senter

Hei.

Her er den siste e-posten jeg har fått fra Maria i sakens anledning.

Mvh
Trond Østby
+47 90179900

Fra: Trond Østby <trond@ostbyeiendom.no>
Sendt: onsdag 3. oktober 2018 08.02
Til: Maria Hanto <Maria.Hanto@halden.kommune.no>
Kopi: torodd.nymoen@scalaproperty.no; André Øraas <Andre.Oraas@halden.kommune.no>
Emne: Re: 62/673 - Lekepark ved Tista senter

Hei Maria.

Dette høres bra ut. Da hører jeg nærmere fra deg.

Med ønske om en fin dag.

Mvh
Trond

Fra: Maria Hanto <Maria.Hanto@halden.kommune.no>
Dato: tirsdag 2. oktober 2018 15.04
Til: Trond Østby <trond@ostbyeiendom.no>
Kopi: "torodd.nymoen@scalaproperty.no" <torodd.nymoen@scalaproperty.no>, André Øraas <Andre.Oraas@halden.kommune.no>
Emne: 62/673 - Lekepark ved Tista senter

Hei Trond!

Vi har i dag hatt et hyggelig og konstruktivt møte med Torodd Nymoen. Sender som avtalt en kort informasjon etter avholdt møte.

Konklusjonen kort oppsummert er at begge parter ønsker å rydde opp i eiendomsforholdene knyttet til lekeparken. Det har hele veien vært alle parters forutsetning at lekeparken er kommunal grunn. Vi diskuterte også at parken og gangvegen over denne strekker seg på utsiden av 62/673, se vedlagte kart.

Arealet som går på utsiden av eiendomsgrensen er opparbeidet med gress og gangveg. I reguleringsplanen er arealet avsatt til parkering. Heller ikke i kommuneplanen eller sentrumsplanen synes dette arealet å være avsatt til grønt. Kommunen avklarer internt hvorvidt dette arealet kan benyttes til parkeringsplasser. Når slik avklaring foreligger utformes et skjøte og hjemmel til eiendomsrett overføres fra Scala til Halden kommune.

Vi berørte også kort tematikken med eiendommen gnr. 62 bnr. 397, som dels strekker seg ut i vegbanen. Vi ble enige om å ikke foreta oss noe knyttet til denne eiendommen så lenge det pågår en reguleringsprosess som involverer eiendommen.

Med ønske om en fortsatt god dag!

Vennlig hilsen

Maria Hanto
Juridisk rådgiver, Halden kommune

Tlf: 418 06 421

E-post: maria.hanto@halden.kommune.no

Kontoradresse: Storgata 7, 1751 Halden

Postadresse: Halden kommune, postboks 150, 1751 Halden



HALDEN
KOMMUNE

Fra: Trond Østby
Sendt: 05.05.2020 11:45
Til: Erik Vitanza
Emne: VS: Innspill til detaljregulering for Tista senter
Vedlegg: Eiendomskart WG8-Tista Senter.pdf, Kart, avtale med Halden Kommune vdr areal for parkering v Rema Walkersgt 8 - 16.05.2018.pdf

For info.

Mvh
Trond Østby
+4790179900

Fra: Trond Østby <trond@ostbyeiendom.no>
Sendt: mandag 3. september 2018 11.08
Til: Jon Rongen (jon.rongen@sgarkitekter.no) <jon.rongen@sgarkitekter.no>
Emne: Innspill til detaljregulering for Tista senter

Hei.

Se min nedenstående e-post av 17.08.2018 vdr forhold med Halden kommune som gjelder opparbeidelse og bruk av arealer for parkering.
I forbindelse med videre arbeid ber vi om at disse forholdene tas med i den videre vurderingen. Vi ønsker at reguleringsplanen tilpasses de faktiske forholdene slik som fremkommer på vedlagte kart/skisse.

Med vennlig hilsen
Tista Eiendom AS

Trond Østby
+4790179900
www.ostbyeiendom.no

Fra: Maria Hanto <Maria.Hanto@halden.kommune.no>
Sendt: mandag 27. august 2018 14.04
Til: 'Trond Østby' <trond@ostbyeiendom.no>
Emne: SV: 62/673 - noen oppfølgingsspørsmål

Hei Trond!

En liten oppdatering herfra. Jeg har gjort noen søk i våre systemer, foreløpig uten hell. Har koblet på post/arkiv, og har foreløpig ikke mottatt deres tilbakemelding.

Thor Egil har gått av med pensjon, men jeg har bedt han kontakte meg, da jeg antar at han er den som er best egnet til å opplyse saken. Han er imidlertid på ferie i Spania og kommer tilbake neste mandag. Han ringer meg når han er tilbake.

Jeg tar kontakt med deg igjen når jeg har snakket med Thor Egil.

Ha en fortsatt god dag!

Vennlig hilsen

Maria Hanto
Juridisk rådgiver, Halden kommune

Tlf: 418 06 421

E-post: maria.hanto@halden.kommune.no

Kontoradresse: Storgata 7, 1751 Halden

Postadresse: Halden kommune, postboks 150, 1751 Halden

Fra: Trond Østby [<mailto:trond@ostbyeiendom.no>]

Sendt: 17. august 2018 13:12

Til: Maria Hanto <Maria.Hanto@halden.kommune.no>

Kopi: Torodd Nymoen <torodd.nymoen@scalaproperty.no>

Emne: SV: 62/673 - noen oppfølgingsspørsmål

Hei Maria.

I forbindelse med nabovarsling for oppstart av planarbeid for Tista Senter omfattet varslingen arealer som omfatter avtale gjort mellom Per Voldberg og Tor E Sætre i mai 2014.. I den anledning sjekket vi grunnboken for berørte arealer og oppdaget at det ikke var helt som vi trodde.

Avtale mellom Per Voldberg og Thor E. Sætre går kort ut på at Tista Eiendom AS bekostet opparbeidelse av offentlig gangvei, kantsten og grøntanlegg for kommunen på arealer som partene trodde kommunen eide. Til gjengjeld fikk Tista Eiendom AS rett til å benytte noe av kommunens arealer til p- plasser, i hovedsak på 62/673. Arealene berører 62/673 og 62/397 og vedlagt finner du kart med påtegning av Tor Egils godkjennelse av utførelsen. Når det gjelder utførelse på 62/397 var også Scala Tista AS v/ Roy Kristiansen involvert vdr gjennomkjøring mellom eiendommene så dette tar jeg direkte med Scala Tista.

Jeg forespurte Jan Sverre Olsen i går om eiendomsforholdene vdr parken, og han kunne også erindre at det ble inngått avtale om at parkarealet eies av kommunen men at hjemmel antagelig vis ikke er overført.

Slik eiendomsforholdene fremgår av grunnboken, så ser det ut til at Voldberg og Sætre har inngått avtale om bruk av grunn som tilhører Scala Tista AS. Vi trenger da avklaring om hvem som eier hva slik at vi sammen kan bli enige i hvordan vi forholder oss til dette.

Jeg har snakket med eiendomssjef Torodd Nymoen hos Scala Tista om forholdet og setter derfor Torodd på kopi.

Vil også informere deg om at Østby Eiendom AS overtatt Voldbergs eierandel i Tista Eiendom AS og at det av den grunn er jeg som holder i dette. Men Per er tilgjengelig hvis det skulle være behov for avklaringer med ham.

Hører fra deg.

Mvh
Trond Østby
+4790179900

Fra: Maria Hanto <Maria.Hanto@halden.kommune.no>
Sendt: fredag 17. august 2018 09.11
Til: 'Trond Østby' <trond@ostbyeiendom.no>
Emne: 62/673 - noen oppfølgingsspørsmål

Hei!

Jeg sender deg en kort e-post så jeg er helt sikker på hva du spurte om. Satt som sagt i bilen i går uten mulighet for å notere ned noe.

Slik jeg forsto deg gjaldt henvendelsen din gnr. 62 bnr. 673, lekeparken beliggende mellom Tiste senter/Meny og Rema1000. Parken eies ifølge matrikkelen nå av Scala Tista AS, men skulle i henhold til avtale vært overført til kommunen. Stemmer dette? I så tilfelle skal jeg lete i våre arkiver etter en avtale og følge opp gjennomføring av avtalen.

Du nevnte i tillegg en muntlig avtale inngått mellom Per Voldberg og HK v/Thor Egil Sætre. Denne avtalen gjaldt en rett for dere til å benytte kommunens parkering mot en plikt til å opparbeide gangvei fra rundkjøring og retning Høvleriet. Korrekt? Hva var det du hadde behov for oppklaring knyttet til dette?

God helg ☺

Vennlig hilsen
Maria Hanto
Juridisk rådgiver, Halden kommune
Mobil:418 06 421



HALDEN
KOMMUNE

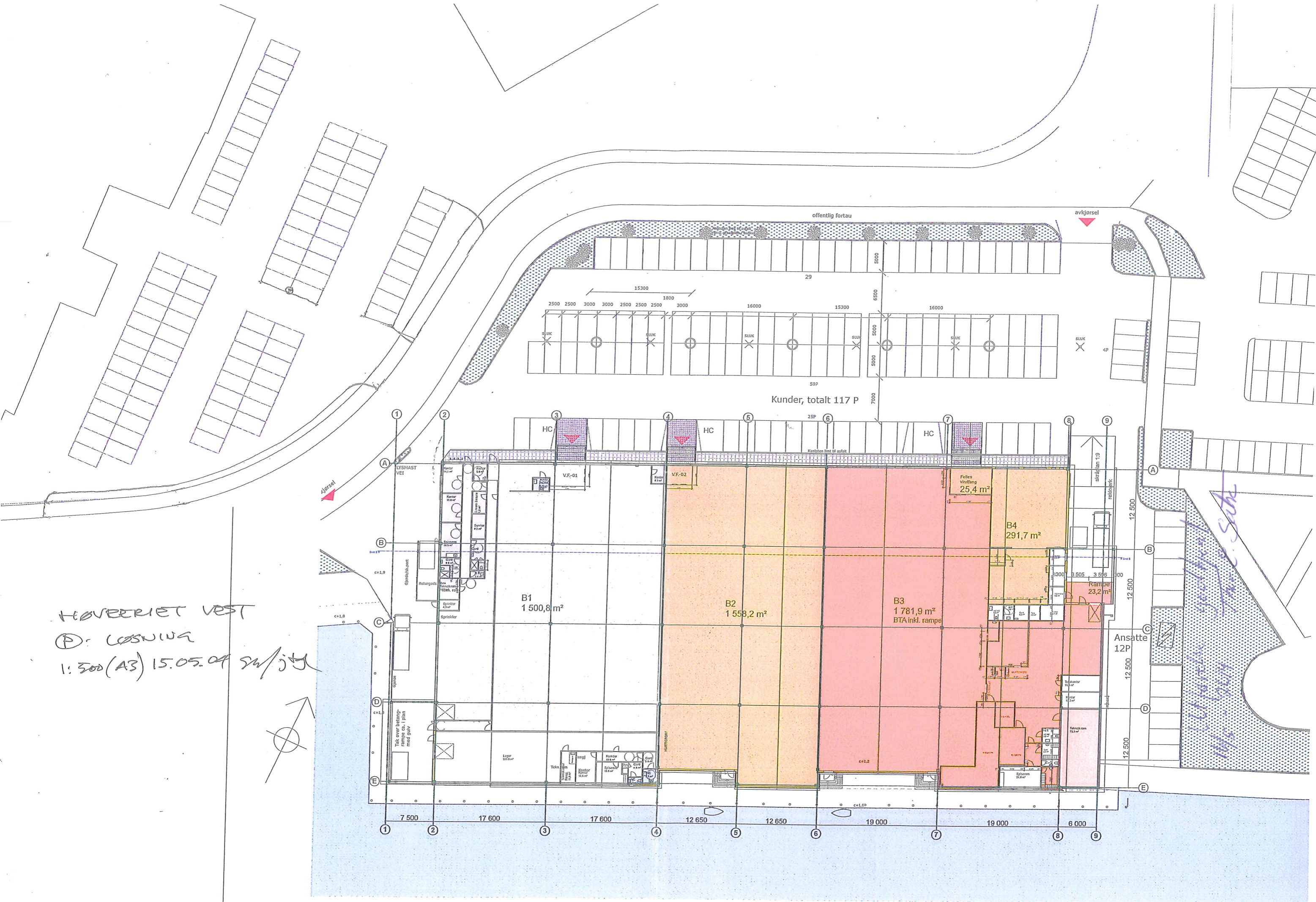


Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

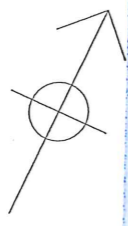
17/08 2018





HØVERIET VEST

Ⓐ - LØSNING
1:500 (A3) 15.05.04 SW/jtj



*14/5-2004
14/5-2004
14/5-2004*

Halden kommune
Postboks 150
1751 HALDEN

Vår dato: 21.08.2020
Vår ref.: 201836430-6
Arkiv: 323
Deres dato: 06.07.2020
Deres ref.: 2020/2041-2

Saksbehandler:
Torleiv Yli Myre

NVES generelle tilbakemelding ved offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Tista senter - Halden kommune

Vi viser til høringsdokument datert 06.07.2020.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette går fram av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor en generell tilbakemelding i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse og dermed svarer ut sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift, samt ivaretar vassdragsinteresser og andre NVE-temaer på en forsvarlig måte.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og konkret hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



- [NVEs sider om urbanhydrologi](#) og www.miljokommune.no gir nyttig informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging. Vi viser også til Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling», <https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.
- Klimaservicesenteret/klimaprofilene www.klimaservicesenter.no
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken, kan NVE Region Øst kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Deres dato
2020-07-06Vår dato
2020-08-31Deres referanse
2020/2041Vår referanse
81408

Halden kommune

Vår saksbehandler
Hanne Korsvold

Kopi til

Uttalelse til offentlig ettersyn/høring av detaljregulering for Tista senter i Halden kommune

Elvia AS («Elvia») viser til offentlig ettersyn/ høring av detaljregulering for Tista senter i Halden kommune. Høringsfristen er 1. september 2020 og uttalelsen er dermed innen fristen.

1. Bemerkninger

Elvia opprettholder det som ble sagt i vår uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Det ble påpekt av Halden kommune i kommentarer til innkomne merknader at en av Elvias nettstasjoner er etablert nærmere veikanten enn kravet nettselskapet har satt. Etter en videre undersøkelse av dette fant nettselskapet ut at denne nettstasjonen ble etablert før 1960, da bybildet mest sannsynlig var et helt annet enn det det er i dag. Det må også påpekes at denne nettstasjonen ikke ble etablert av Elvia (eller tidligere versjoner av nettselskapet), men ble overtatt av nettselskapet i senere tid.

I uttalelsen gitt i 2018 ble det nevnt at flytting av nettstasjoner med tilhørende kabler ofte er forbundet med større kostnader, og det er den eller de som utløser tiltak, som for eksempel flytting, som må dekke kostnadene. Om det skulle bli aktuelt å flytte nettstasjonen, forutsetter Elvia at det foretas en teknisk vurdering om en eventuelt ny plassering er tilfredsstillende med hensyn til leveringskapasitet.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Kontaktinformasjon: firmapost@hafslundnett.no

Med vennlig hilsen

Elvia AS



Hanne Korsvold
Avdeling Rettigheter

hanne.korsvold@hafslund.no



Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:

31.08.2020

Vår ref:

2019/39045

Deres dato:

06.07.2020

Deres ref:

20/2041

Halden kommune
Postboks 150
1751 HALDEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

Halden - uttalelse til foreslått detaljregulering for Tista senter

Vi viser til brev datert 06.07.2020 med høring av detaljregulering for Tista senter.

Bakgrunn

Planen legger til rette for utvidelse av Tista senter i retning vestover, og forbedrer senterets tilknytning til Halden sentrum i østlig retning. Planforslaget legger opp til reduksjon av parkeringsflater til fordel for økt handelsareal, forbedrede gang- og sykkelforbindelser, og en opprydning i kjøremønster. Planforslaget vil erstatte *Detaljregulering for Høvleriet/Fisketorget*, som ble vedtatt 22.06.2011.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 03.09.2018, og ved varslet utvidelse av planområdet, i vårt brev 12.07.2019.

Fylkesmannens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnsikkerhet, samt barn og unges interesser. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Parkeringsdekningen i området vil gå noe ned som følge av planforslaget. En restriktiv parkeringspolitikk er et effektivt middel for å minske bilandelen og øke andelen reiser med miljøvennlige transportformer. Planrådets beliggenhet gjør at forholdene ligger godt til rette for bruk av andre transportmidler enn privatbil. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. Vi mener det bør være noe større ambisjoner for å begrense antallet parkeringsplasser i framtiden enn det planforslaget legger opp til.

Vi vil også påpeke at det i planbeskrivelsen vises til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Disse ble erstattet av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, i 2014.

Konklusjon

Vi vil oppfordre kommunen til å ha større ambisjoner om å redusere parkeringsplassene i området, for å frigjøre areal til andre samfunnsnyttige formål og som et bidrag til å benytte med miljøvennlige transportformer.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Fylkesmannens forventningsbrev til kommune for 2020](#) av 29.01.2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14.11.2019.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi til:

Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Uttalelse ved offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan - Tista senter - Halden kommune - PlanID G-720

Viken fylkeskommune viser til oversendelse datert 06.06.2020 med forslag til detaljregulering for Tista senter i Halden kommune til offentlig ettersyn. Østfold fylkeskommune ga innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart og varsel om utvidelse av planområde, i brev datert hhv. 29.08.2018 og 09.08.2019.

Hovedformålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Tista senter i vestenden av kjøpesenteret. Videre har planen til hensikt å forbedre senterets tilknytning til Halden sentrum på østsiden, forbedre gang- og sykkelforbindelser, samt en opprydding i kjøremønster i området. Planforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan; Detaljregulering for Høvleriet/Fisketorget.

Planforslaget er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Fylkesplanen «Østfold mot 2050» ligger til grunn for vår uttalelse. Planen gjelder inntil det er vedtatt en felles plan for Viken fylkeskommune.

I forbindelse med varsel om oppstart i 2018 var det dialog mellom fylkeskommunen og kommunen angående uklarheter rundt sentrumsplanen og Fisketorget. Med planforslaget som nå foreligger anser Viken fylkeskommune bruken av Fisketorget som avklart.

Nyere tids kulturminner

Fylkeskommunen har ansvar for at vesentlige regionale og nasjonale kulturminnehensyn blir ivaretatt i kommunenes planprosesser. På denne bakgrunnen ba vi i uttalelsen til varselet om at det ble lagt opp til dialog om planen. Vi kan ikke se at slik dialog har funnet sted før planen ble lagt ut på offentlig ettersyn. På grunn av ferieavvikling og kapasitetsutfordringer hadde vi ønsket noe lenger tid for å sette oss inn i planforslaget. Da kommunen ikke har innvilget utsatt frist i saken, vil vi komme med noen foreløpige merknader.

Plansituasjon og bevaringshensyn

I Sentrumsplanen omfattes Spinneriboden og Fisketorget i Hensynssone H570. Planområdet inklusive Spinneriboden inngår i området i Halden som er avsatt som Regionalt viktig kulturmiljø i temakart til Østfold fylkesplan. Spinneriboden inngår også i oversikt over kulturminner med nasjonal og regional verdi, som er under utarbeidelse i fylkeskommunen.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

I detaljreguleringen inngår Spinneriboden, en sjøbod som ble oppført etter at nordsiden brant i 1759. Bygningen er i laftet tømmer i to etasjer og har et karakteristisk høyt mansardtak. Bygningen er godt bevart både i eksteriør og interiør, og har meget høy verneverdi. Bygningen kan være i fredningsklasse. Spinneriboden grenser inn til Fisketorget og det er ønske om å ruste opp dette ved en omarbeiding av området, slik at Spinneriboden kommer til sin rett i miljøet.

Vurdering

Spinneriboden grenser inn til Fisketorget. Det er positivt at man ønsker å ruste opp Fisketorget, slik at Spinneriboden kommer mer til sin rett. I den sammenhengen er det også svært viktig at byggehøyder og bygningsvolumer tar hensyn til Spinneriboden.

Vi ser at man i planarbeidet har til hensikt å sikre bevaring av Spinneriboden. Det framkommer i planbeskrivelsen og forslaget til bestemmelser at man har gode intensjoner om å ta bygningen i bruk og at dette er viktig for et godt vern. Fylkeskommunen vil understreke at vi støtter denne intensjonen, da det er viktig at slike bygg får en bruk og kan bli til glede for byen og tilreisende, og kan bidra til attraksjon og verdiskaping.

Planen åpner for kombinert formål, forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1), for Spinneriboden. I planbeskrivelsen nevnes at aktuelle formål kan være fysioterapi, frisør, galleri, bevertning eller konsulentvirksomhet. Interiørene er det ikke gitt bestemmelser for i detaljplanen. Interiøret i Spinneriboden har, i tillegg til eksteriøret, høy verneverdi.

Vi er usikre på om forslaget til detaljregulering lar seg forene med den høye verneverdien som Spinneriboden innehar. Flere av formålene det legges opp til vil kunne nødvendiggjøre så store endringer i interiøret, på grunn av krav til ventilasjon, brannsikring, m.m., at viktige kulturminneverdier kan gå tapt.

Vi vil nevne muligheten for å legge et vern på interiørene. I plan- og bygningsloven åpnes det opp for å regulere interiør jf § 12-7-6. Dette er noe vi i så fall ønsker å diskutere nærmere med kommunen.

Vi vil understreke at vi ønsker en nærmere dialog om planen, og imøteser kommunes invitasjon til dette.

Forholdet til regional planbestemmelse for lokalisering av handel

Regional planbestemmelse for lokalisering av handel gjelder ved etablering og utvidelse av større kjøpesentre og handelsområder. I planbeskrivelsen er det redegjort for at handelssenteret i Halden er lokalisert i tråd med målsettingene i fylkesplanen. Vi er i all hovedsak enig i denne vurderingen.

Formålet med bestemmelsen er blant annet å styrke eksisterende by- og tettstedssentre. Det er et ønske om at utvidelsen av kjøpesenteret skal bidra til å styrke Halden sentrum ved at det blir plass til varegrupper som ikke tilbys i dag.

Kjøpesenter i sentrum av byer kan både være positivt og negativt for byutvikling. Transportøkonomisk institutt¹ nevner en rekke faktorer om hvordan lokalisering og utforming av et kjøpesenter kan bidra positivt til byliv og øvrig handel i sentrum; nærhet til eksisterende handlegater, åpne/utadrettede fasader og rett dimensjonering av handelsarealet. I denne sammenheng ser vi det som positivt at Fisketorget foreslås regulert til gatetun med hensikt å binde nordøstsiden av sentrum sammen med sydsiden og Høvleriområdet/Tistasenteret. Planbestemmelse 5.4 gir høy grad av fleksibilitet for videre utforming av torget. I praksis kan området fortsatt domineres av biler, slik som i dag. En slik bruk vil imidlertid ikke være i tråd med gatetun som arealformål, da det innebærer sambruk. Vi mener det er viktig at kommunen har fokus på utformingen av Fisketorget videre, så området ikke planlegges på bilens premisser. Se også avsnitt nedenfor om parkering.

Områdets tilgjengelighet

Planområdet grenser ikke direkte til fylkesveinettet. Atkomst fra fylkesvei er via Bakbanken til fylkesvei 220 Olav Vs gate ved Halden bybru. Området er meget godt tilgjengelig med bil i dag, både fra fylkesveien og fra riksvei 204 via Fridtjof Nansens gate. Det er viktig at et planarbeid i området ved Tista senter er fokusert på å forbedre tilgjengeligheten også for gående og syklende.

Sykkel

I planen for Hovednett for sykkeltrafikk i Halden er det vist at rute 1 med lenke 1.15 går forbi planområdet og Tista senter. Det oppgis at ensidig gang- og sykkelvei er dagens og framtidig standard uten tiltaksbehov. Statens vegvesen var i sitt innspill (30.8.2018) til oppstart av planarbeidet inne på at planen for hovednett er lite oppdatert på hvilken standard det bør være på sykkelanlegg i sentrum. Det er større fokus på hvor viktig det er å skille gående og syklist i sentrum. Som vegvesenet var inne på i 2018 har elsykler blitt populært de siste årene og potensialet for elsykler er stort i Halden på grunn av topografien. Fartsnivået til elsykler er større enn hos vanlige sykler, som betyr at konfliktnivået mellom fotgjengere og elsykler blir større.

For å sikre framkommelighet for de som sykler, er det vanlig å legge til grunn at syklistene har en hastighet på 25 km/t. Det framgår av plandokumentene at dere anbefaler at sykkeltrasé legges til Peder Ankers gate og Bakbanken, fordi det her er lite biltrafikk. I plankartet er disse gatene avsatt til formålene SGT2 og 3 gatetun. Vi er usikre på hvordan en sykkeltrasé i gatetun vil fungere i praksis og bekymret for at det skapes høyt konfliktnivå mellom fotgjengere og syklist.

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N300 Trafikkskilt, del 3 om opplysningskilt der det framgår hvilke trafikkregler som iverksettes ved oppsetting av skilt for gatetun. I gatetun har kjørende vikeplikt for gående og det kan ikke kjøres fortere enn i gangfart. På sykkel er man kjørende og det kan hevdes at de som sykler har et like stort behov for framkommelighet som bilister. Vi anbefaler at gående og syklende får adskilte anlegg gjennom planområdet.

Parkering

Det er positivt at det skal vedlegges utomhusplan til søknad om rammetillatelse, som også skal avklare rammer for trafikkarealer. Dette framgår av planbestemmelse 2.1. I bestemmelsen for parkering 5.7 står det at utomhusplanen skal redegjøres for inndeling av

¹ Rapport 1400/2015 *Handel, tilgjengelighet og bymiljø i sentrum*
<https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=40095>

parkering, beplantning, trafikk- og gangsoner. Det bør legges stor vekt på trafiksikkerhet i arbeidet med denne utomhusplanen og at de som går gjennom parkeringsarealet ikke må bevege seg på bilens premisser. Det er viktig å huske på at alle er gående fra de parkerer bilen og på vei til inngangspartiene til senteret. Samtidig som det er trafiksikkert for alle trafikantergrupper, bør det oppleves hyggelig å gå. Det kan vurderes om det er et riktig grep å gjøre utomhusplanen for parkeringsarealet juridisk bindende ved hjelp av å knytte den mot planbestemmelsene.

Krav til parkeringsdekning per kvadratmeter bruksareal ser ut til å avvike og være mindre «strenge» enn bestemmelsene for parkering i Halden sentrum gitt i kommuneplanen og sentrumsplanen. Vi mener som minimum at det ikke bør settes høyere krav til maks antall bilparkeringsplasser enn det overordnede planer sier. Vi savner en analyse av hvor mange bilparkeringsplasser det bør være i planområdet, slik Statens vegvesen anbefalte i 2018.

Planbestemmelse 5.4 åpner for at det kan etableres parkeringsplasser innenfor gatetunområdene, inkludert SGT1 Fisketorget/Fiskebrygga. I dag er denne plassen preget av å være bilbasert og parkeringsplasser opptar mye av arealet. Fisketorget/Fiskebrygga bør bli et fellesareal som innbyr til at folk ønsker å oppholde seg der og skape aktivitet. På slike steder mener vi bilparkeringsplasser og manøvreringsareal for biler ikke passer inn. Vi anbefaler at gatetunene ikke skal kunne opparbeides med bilparkeringsplasser, eventuelt at det kun tillates et konkret antall HC-plasser.

Selv om det skal lages en utomhusplan, anbefaler vi at en planbestemmelse setter krav om at parkeringsarealer skal utformes med gangsoner som markeres tydelig, gjerne med et annet dekke enn parkeringsareal og kjøreareal ellers. Spesielt gjelder dette SF10, men også gangsoner over parkeringsarealene. Gående vil som regel velge korteste vei til sitt mål. Derfor bør det etableres sikre gangsoner, som snarveier over parkeringsarealet. I planbeskrivelsen står det at det er lagt vekt på intuitive og korte gangakser ved parkeringsplassene SPP6 og 7 i illustrasjonen som viser et mulig prinsipp. Det er bra, men vi anbefaler at en trafiksikker løsning for parkeringsarealene med markerte gangsoner bør bli et krav gjennom planbestemmelsene.

Vi ser at det i planbestemmelse 5.2 spesifiseres hvilke fortau det tillates trafikk på. Vi kan ikke forstå hvorfor det skal tillates trafikk over SF12, gang- og sykkelveien langs Bakbanken. Parkeringsarealene SPP4 og 5 har avkjørsel fra Walkers gate. Over de andre fortauene SF14 og SF16 er det enten markert avkjørsel eller avkjørselssymbol. Denne spesifiseringen i bestemmelsen synes derfor å være unødvendig. Derimot bør det på nytt vurderes om det skal være avkjørselssymbol over SF5 ved avkjørselen til parkeringsarealet SPP7. Tilsvarende bør det vurderes på nytt om det skal være avkjørselssymbol over SF10, der det skal tilrettelegges for kryssende trafikk.

Vi anbefaler nettstedet tiltak.no til Transportøkonomisk institutt for informasjon om blant annet sentrumsmiljø og aktivitetsskapende bymøbler.

Annen veggrunn - grøntareal

Vi ser at det er avsatt arealformål torg helt inntil formålet kjøreveg ved rundkjøringen Oscars gate og Walkers gate. Med tanke på drift og vedlikehold av veinettet, bør det vurderes om arealformålet annen veggrunn – grøntareal kan ha en bedre funksjon langs veien mellom torgareal og veiene.

Planbestemmelser

Planbestemmelse 5.4 a) sikrer tilgang til drive-in i felt SGT3. Vi gjør oppmerksom på at det her vises til feil felt.

Reguleringsbestemmelse 5.2 viser til SF20, men vi kan ikke finne igjen fortau SF20 i plankartet. I tegnforklaringen oppgis SF1-17, mens det i bestemmelsen oppgis SF1-21.

I bestemmelsen 5.3 oppgis det tre torg ST1-3. I plankartetets tegnforklaring oppgis ST1-4. Bestemmelsen 5.3 b må rettes. Der står det: «Torg 2 og 4», men vi finner ikke igjen torg 4 i plankartet.

Samsvar mellom planbestemmelser, plankart og kartets tegnforklaring bør gjennomgås og eventuelt rettes opp ved feil.

Videre dialog og oppfølging

Av hensyn til verneverdiene i Spinneriboden må vi be om dialog med kommunen før planen behandles. Det er uheldig at Viken fylkeskommune ikke har vært invitert til dialog om Spinneriboden tidligere.

Videre ber vi om at våre øvrige innspill vurderes i den avsluttende behandlingen av planen.

Vennlig hilsen

John Arve Eide
Fylkesdirektør kultur og mangfold

Hilde Hermundsgård Reine
Fylkesdirektør plan, klima og miljø

Saksbehandlere:

Infrastruktur – Sondre Rise

Arkeologi – Sigrid Mannsåker Gundersen

Nyere tids kulturminner – Ingeborg Hvidsten

Arkeologi – Sigrid Mannsåker Gundersen

Kommunale planer – Hilde Kobbelund Habberstad

