



Halden kommune  
Styringsgruppe for arealplanen 2020

Deres ref  
2015/1425

Vår ref.

Dato  
24.11.2020

● **Behov for byggeråstoff og nye næringsområder ved E6. Revurdering av avgrensingen av tettstedsgrensen i fylkesplan for Østfold mot 2050.**

Vi viser til kommuneplanens arealdel, datert 28.10.2020, og påfølgende møte med styringsgruppa for arealplanen 2020. Vi har i ettertid analysert tilgangen på byggeråstoff i «Haug-området», og ønsker å utdype innspillet med ny kunnskap, samt noen nye betraktninger rundt en utnyttelse av arealene vest for E6.

Byggeråstoff er en ikkefornybar ressurs som all byggeaktivitet i kommunen er avhengig av. Siden det både er energikrevende og kostbart å transportere steinmasser, er lett tilgang på byggeråstoff er en viktig premis for en bærekraftig forvaltning av ressursen. Råstofftilgangen i Halden vest er i ferd med å bli oppbrukt, men det er så langt ikke satt av arealer som sikrer tilgangen til nye uttaksområder.

I regjeringens «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*», gis fylkeskommunene og kommunene i oppdrag å sikre samfunnet tilgang til byggeråstoff med korte transportavstander. Regjeringens forventninger må innfris gjennom arealplanleggingen.

Råstofftilgangen må også sees i et regionalt aspekt. Ved etablering av et regionalt masseuttak er det viktig å planlegge for et langtidsperspektiv slik at man ikke går tom for viktig råstoff i regionen. Regionale bestemmelser som skal sikre at kommunen planlegger i et langsiktig ressurs-, og forvaltningperspektiv er et verktøy for dette. Arealplanarbeidet må ses i sammenheng med eksisterende varighet på tilgang på råstoff i delregionen Halden, samtidig som kommunen også må ta stilling til behovet for råstofftilgang i en regional sammenheng.

Den vestlige delen av Halden kommune er nå i ferd med å gå tom for byggeråstoff ved at ressursen i Svingen pukkverk om få år er tatt ut. Kommunen har videreført ambisjonen om å sikre råstofftilgang gjennom arbeidet med å rullere kommuneplanens arealdel, ved utarbeidelsen av «*Delrapport for masseuttak og deponier*». Delrapporten presenterer en løsning for den vestre delen av Halden gjennom videre drift av Svingen pukkverk, og ved å skissere en mulighet for å ta ut overskuddsmasser fra «Haug-området» i forbindelse med opparbeidelse av næringsarealer. For å kunne ta stilling til massetilgangen i Haugområdet, har vi med utgangspunkt i topografien, løsmassetykkelsen (over fjell) og behovet for skjermingssoner mot E6 og Leiren-området, beregnet at området vil kunne forsyne byggeråstoffbehovet i om lag tre år.

Svingen pukkverk vil kunne dekke råstoffbehovet i om lag fem år med dagens uttak. Ressursen ved Haug-området er mer usikker, men dersom fjellkvaliteten er tilfredsstillende, vil man teoretisk kunne ta ut masser her i om lag 3 år. Masseuttak og bearbeiding av masser krever imidlertid et stort apparat og en aktør som er villig til å satse med store investeringer. Forutsigbarhet og langsiktig tilgang på råstoff er derfor helt avgjørende for å kunne beholde eksisterende-, og investere i nye arbeidsplasser i Halden. Etableringer med en tidshorison på fem år ett sted, og *kanskje* tre nye år et annet sted gir ikke trygge rammebetingelser for arbeidsplasser og for langsiktige investeringer.

*Delrapport for masseuttak og deponier* presenterer ingen reelle nye uttaksområder i Halden vest, men legges, slik vi forstår, allikevel til grunn for utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel. Halden kommune sier selv at det er viktig for kommunen å sikre et framtidig råstoffuttak som erstatter Svingen i Halden vest. Slik vi ser det, vil ikke løsningene som presenteres i delrapporten bygge opp under de nasjonale forventningene, eller trygge Haldensamfunnets behov for fremtidig byggeråstoff. En kortsiktig kommunal strategi innenfor dette feltet gir ikke nødvendig trygghet for eksisterende og fremtidige arbeidsplasser i Svingen, knyttet til virksomhetene innenfor betong, asfalt og masseuttak. Dette er virksomheter som krever langsiktighet ift å kunne gjøre nødvendige fornyelser og investeringer innenfor bl.a. grønn teknologi.

### **Innspill til kommuneplanens arealdel**

Som *Delrapport for masseuttak og deponier* viser til, har kommunen mottatt innspill til kommuneplanens arealdel om å legge til rette for masseuttak i Bjørndalen. Delrapporten konkluderer med at innspillet vil være i konflikt med bl.a. landskapskorridoren langs E6 og registrerte kulturminner i området. Avslutningsvis viser delrapporten til at det vil være mer aktuelt å tillate tiltaket dersom arealet kan avsettes som et framtidig næringsområde.

Med dette utgangspunktet har Skanska Industrial Solutions AS presentert et revidert innspill som i større grad tar hensyn til kulturminnene og landskapsrommet vest for E6. Skanska ønsker å legge til rette for en råstoffbasert næringsutvikling i området. Revidert innspill er tidligere presentert for både kommuneadministrasjon og politisk ledelse.

Styringsgruppe for arealplanen har så langt ikke trukket noen endelige konklusjoner vedr. Skanska's innspill til arealdelen, men har signalisert at det vil være vanskelig å etablere et masseuttak eller et næringsområde vest for E6. Bakgrunnen for dette signalet bygger delvis på erfaringer kommunen selv sitter på etter å ha igangsatt planarbeid i det samme området. Fylkeskommunen har varslet en mulig innsigelse fordi den foreslåtte planavgrensningen vil være i strid med avgrensningen i fylkesplanen – «Østfold mot 2050».

Dersom arealene i området omdisponeres, er det mulig grunnlagt for innsigelsesvarselet bortfaller. En slik omdisponering må skje gjennom rullering av arealdelen.

### **Forholdet til kommuneplanens arealdel og fylkesplanen.**

En av hovedintensjonene i fylkesplanen er å legge til rette for en forsvarlig utbygging mht. klima og miljø. Virkemidlet er å bygge kompakt for å redusere transportbehov, samt å hindre utbygging som konkurrerer med sentrum eller legger beslag på dyrka mark.

Haug-området, øst for E6, ligger som et framtidig byggeområde i fylkesplanen. Området er avgrenset av E6 i vest og Sponvikveien i sør. Mot nord strekker området ned til Svinesundveien og rundkjøringen ved Svingenskoen.

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel og områderegulering av Haug-området, har Østfold/Viken fylkeskommune vært negative til å ta i bruk områdene vest for E6 til næringsområder. Til varsel om oppstart av planarbeid for Haugområdet, og deler av områdene vest for E6, uttaler Fylkeskommunen at kommunen «må redegjøre nærmere for behovet for å ta i bruk arealene vest for E6».

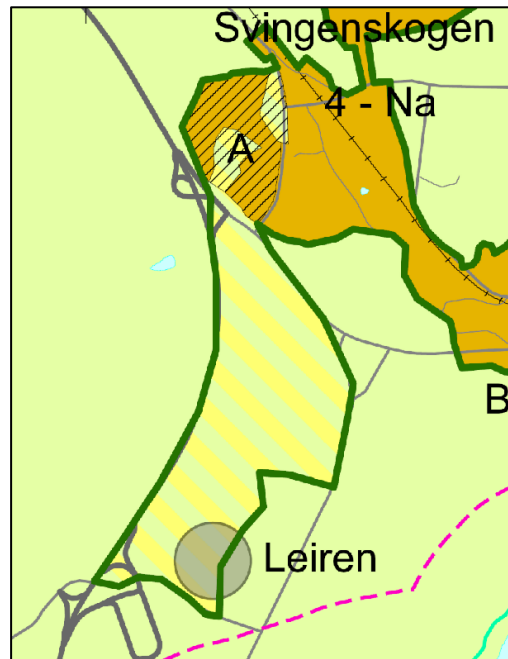
Budskapet fra Fylkeskommunen er at man må husholdere arealene rett, og viser til den langsiktige arealgrensen i fylkesplanen. Skal kommunen utfordre tettstedsgrensen (følger E6), vil det få konsekvenser for arealbruken ellers i kommunen. Videre viser fylkeskommunen til at en fordeling/innbytte av arealer utenfor/innenfor den langsiktige grensen vil kunne håndteres gjennom en kommuneplanprosess.

***Kort oppsummert legger uttalelsene fra fylkeskommunen opp til at det vil være mulig å avvike tettstedsgrensen så lenge det totale arealet ikke utvides, og så lenge man husholderer arealene riktig.***

### **Forslag til endring av tettstedsavgrensningen**

Den nordre delen av Haug-området som er avsatt som framtidig byggeområde i fylkesplanen, ligger strategisk plassert ved innkjøringen til Halden. Her er det etter fylkesplanen mulig å gjøre en utvidelse av næringsområdene ved Sørlifeltet/Svinesundparken. Selv om det neppe tillates detaljhandel i området, vil det kunne etableres næringer som konkurrerer med funksjoner i Halden sentrum. Området ligger også på dyrket mark og er svært synlig fra nærområde. I tillegg er det registrert et belte med kulturminner gjennom området.

Ut fra de overordnede målsettingene om jordvern og en effektiv areal-, og transportpolitikk, vil det være lite aktuelt å bygge ut i dette området. Arealet ligger imidlertid inne i «arealpotten» som definerer kommunens ekspansjonsrom. Ved å omarrondere arealene innenfor arealpotten, og argumentere for en slik omdisponering, mener vi fylkeskommunen bør kunne revurdere sin holdning mot å utnytte arealene vest for E6.



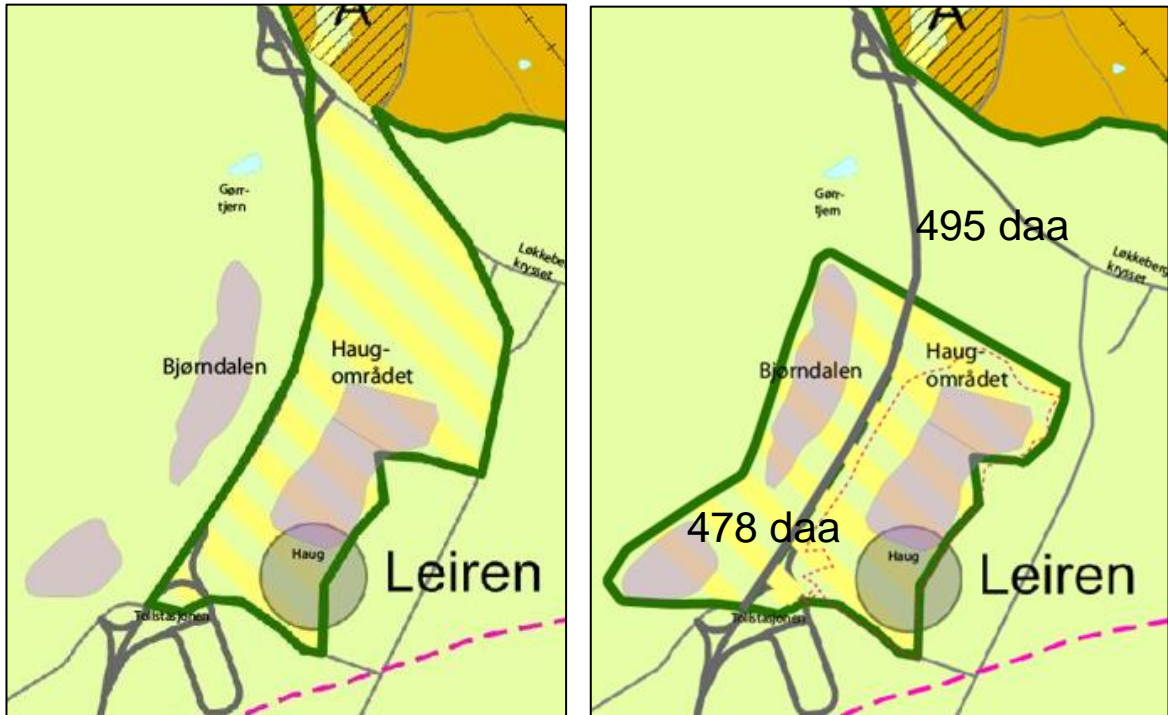
Figur 1. Framtidig byggeområde vist med gul skråravur. I dette innspillet tituleres for enkelhets skyld hele området som «Haug-området»

Både Bjørndalen og de sydlige delene av «Haugområdet» ligger gunstig til i forhold til utkjøringen fra E6 og virksomheten på tollstasjonen, områdene berører ikke dyrka mark, og det er registrert få kulturminner her. Områdene må sees i sammenheng, både med tanke på masseforvaltning og som næringseiendom. Arealbruken bør også vurderes ut fra en tidshorisont som strekker seg lenger enn 2050.



*Figur 2. Nordlig del av «Haug-området» avsatt til framtidig utbygging i fylkesplan, Østfold mot 2050.*

Det forventes at næringsaktører som skal etablere seg i Haug-området vil forvente en rask framdrift. Med dette utgangspunktet er det vanskelig å tenke langsiktig mht. masseforvaltning. Massetilgangen i området er dessuten begrenset (men ikke uinteressant). Et overskuddsvolum på Haug-området på ca. 750.000 fm<sup>3</sup> med stein gir ikke tilstrekkelig langsiktighet for investering og etablering av masseuttak. Men ved en omdisponering av tettsteds grensen (se figur 3), vil man kunne etablere et permanent anlegg for uttak, mottak og bearbeiding av mineralressurser vest for E6. Dette anlegget vil raskt kunne ta imot masser fra Haug-området og andre nærliggende områder, noe som sammen med de stede egne massene gir en driftstid over mange tiår. Etter endt drift vil sannsynligvis Haug-området være ferdig utbygd. Bjørndalen vil da kunne ligge som ny en framtidig arealressurs, ferdig opparbeidet med byggegrunn og tilknyttet infrastruktur. Dette er det man regionalt kaller en råstoffbasert næringsutvikling, der en både utnytter steinen langsiktig samtidig som etterbruken er egnet for å innfri kommunen behov.



Figur 3 Ved å veksle om arealene i fylkesplanen, vil man sikre tilgang til byggeråstoff, samtidig som man generelt får en mer bærekraftig utbygging. Arealene som byttes om er av samme størrelse.

Intensjonen med å legge et masseuttak her, og legge til rette for plasskrevende næring (logistikk) vil ikke være i konflikt med intensjonene som ligger bak disponeringen av arealet i fylkesplanen. Vi mener derimot at det foreslåtte området er bedre egnet som byggeområde, og at en slik arealdisponering vil bygge opp under retningslinjene for masseforvaltning i fylkesplanen:

*«Drift av masseuttak og lokalisering og drift av masseinntak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.»*

Det er samfunnsoppgave å legge til rette for kortreiset masser i et langsiktig perspektiv. Vi mener en om arrondering av den langsiktige tettsteds grensen vil kunne bidra til å løse denne oppgaven, og at kommunen vil kunne finne støtte for denne omdisponeringen ved at regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging svares ut.

Vi ber med dette om at revidert innspill til arealdelen vurderes i det videre planarbeidet. Vi vil også be om at kommunen ber om å diskutere dette sakskomplekset i et regionalt planmøte. Vi bidrar gjerne i et slik møte med en gjennomgang av vedlagte presentasjon.

### Oppsummering:

- All byggeaktivitet i kommunen er avhengig av tilgangen til byggeråstoff. Svingen pukkverk i Halden vest vil bli oppbrukt i løpet av ca. 5 år, men det er så langt ikke satt av tilsvarende nye arealer som sikrer langsiktig tilgang til byggeråstoff.
- Rundt 55 arbeidsplasser vil forsvinne når dagens råstoffuttak er oppbrukt.
- I regjeringens «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*», gis fylkeskommunene og kommunene i oppdrag å sørge for tilgang til byggeråstoff nær markedet. Halden kommunes «*delrapport for masseuttak og deponier*», skisserer ingen langsiktige løsninger for å sikre slik råstofftilgang. Områdene vest for E6 tas ikke inn i det videre kommuneplanarbeidet fordi en slik arealbruk vil være i strid med den langsiktige tettstedsgrensen i fylkesplanen «*Østfold mot 2050*».
- Ifølge delrapporten vil imidlertid Halden kommune kunne vurdere å ta i bruk arealer vest for E6 dersom arealene opparbeides som framtidige næringsarealer.
- Halden kommune har selv varslet oppstart av planarbeid vest for E6. Fylkeskommunen har her varslet innsigelse fordi arealbruken er i strid med fylkesplanen. I samme brev påpekes det at kommunen eventuelt må redegjøre nærmere for behovet for å ta i bruk arealene vest for E6, og at fordeling/innbytte av arealer utenfor/innenfor den langsiktige grensen må håndteres gjennom en kommuneplanprosess.
- Deler av arealene som ligger innenfor tettstedsgrensen i gjeldende fylkesplan, ved «Haug-området» øst for E6, kommer i konflikt med kulturminner, dyrka mark og representerer eksponerte arealer ved innkjørselen til Halden som vil kunne konkurrere med sentrumsområdene.
- Skanska foreslår gjennom sitt innspill til arealdelen å omfordele arealene innenfor tettstedsgrensen, slik at den sikrer langsiktig tilgang på byggeråstoff samtidig som det legges til rette for framtidig næring knyttet til nærheten til E6/tollstasjonen. En slik omfordeling av arealer vil ikke påvirke «arealpotten», og vil medføre mindre konflikter mht. landskapsvern, jordvern og en bærekraftig areal- og transportplanlegging.

Vedlegg: Presentasjon som viser en mulig omfordeling av arealene, og konsekvensene av dette.

Med vennlig hilsen

  
Jon Rongen

Arealplanlegger