

Halden, 09.02.2017

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

Gjenpart: Ole-Jørgen Unneberg, Vestgårdveien 12, 1788 Halden  
Ringstad Næringsutvikling AS, Tønne Huitfeldts plass 2, 1767 Halden

## Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel for Halden

Det vises til at kommuneplanens arealdel skal rulleres i 2017, med planlagt vedtak av endelig plan i 2018.

På vegne av grunneier Ole-Jørgen Unneberg fremmes med dette forslag til utvikling av næringsarealer langs E6, samt forslag om nytt boligområde i Sponvika.

Det vises til kartvedlegg.

På området i nord mellom gammel og ny E6 (der gamle Berg Stadion tidligere var plassert) forslås arealet avsatt til næringsbebyggelse og handel. Dette arealet (12/1 øst og 12/12) har en svært profilert og strategisk beliggenhet, og markerer «kilen» som deler trafikk på E-6 og hovedinnfarten til Halden.

Forøvrig foreslås videre at arealene på vestsiden av E6 avsettes til nærings- og industriformål – fra kryssområdet Halden/ Svinesundparken i nord og til litt forbi kontrollstasjonsområdet i syd.

Her ser man for seg rekkefølgebestemmelser, som først regulerer området/ områdene til masseuttak, og deretter (etter endt uttak) som tomter til nærings- lager- og industribebyggelse. Noe tilsvarende det som er regulert i Svingen pukkverk/ Vestgård. Det er naturlig å se for seg etappevise utbygginger her, siden dette må ses i et relativt langsiktig utviklingsperspektiv. Dette vil også gi kommunen tilgang på grus og pukk over en lang periode, og transportmessig ligger området gunstig og strategisk riktig. Det er også en stor fordel at det heller ikke mye eksisterende bebyggelsene i områdene rundt å ta hensyn til.

I nord (13/1) ser vi det som naturlig med veitilknytning/ adkomst fra Svinesundsveien (Rv-21), og i syd fra Sponvikveien tilknyttet rundkjøringen (E6/ Rv-118) ved kontrollstasjonens utfart.

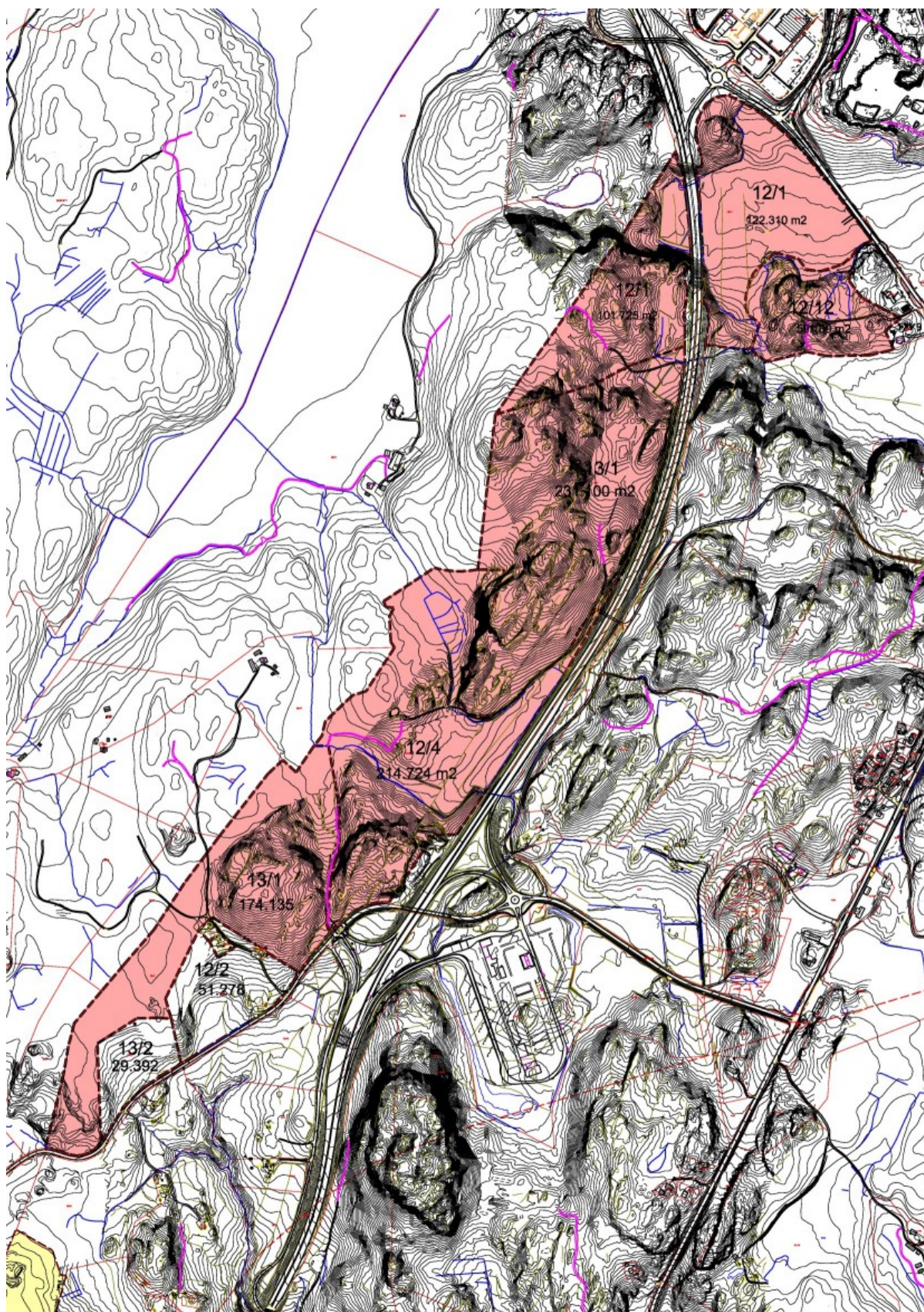
### **Arealoversikt:**

Svinesundparken Syd: 12/1 Øst: 122,3 mål + 12/12: 59,2 mål = 181,5 mål

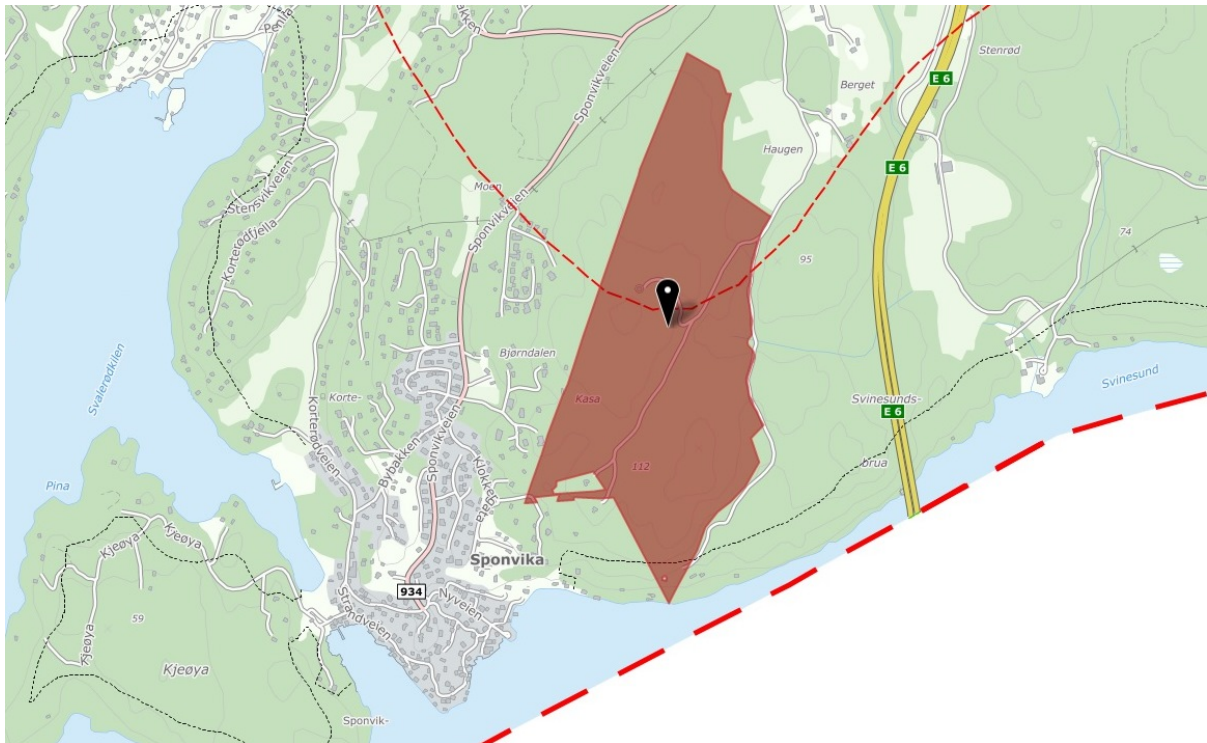
Midt-område Alsrødkloppa: 12/1 Vest: 101,7 mål + 13/1 Nord 231,1 mål = 332,8 mål

Sydområdet Sponvikaveien: 12/4: 214,7 mål + 13/1 Syd: 174,1 mål = 388,8 mål





Forslag til utviklingsområder langs E6



**Boligområde Sponvika:** 433,4 mål – 100m-belte (sortprikket) og retningslinjeområde for Oslofjorden (rød stiple) er lagt inn etter gjeldende kommuneplan.

Området er planlagt utviklet som delområder, med grender og tun, og med grønnstruktur og turstier imellom. Det kan også tenkes en trinnvis utvikling her. Beliggenheten er meget god, og området vil få god tilknytning i gangavstand til Sponvika sentrum, og slik sett bygge opp under og styrke lokalsamfunnet.

Kjøreadkomst tenkes fra Sponvikaveien via stikkveien ved Sydsbogen, som passerer Haugen. Det er også mulig med veitilknytning til Skansen (eventuelt bare for gående/syklende). Her går det en klove i forlengelsen av Skanseåsen. I syd er det planlagt gangforbindelse til Klokkegata. Vi tar gjerne et møte for en videre diskusjon rundt disse forslagene.

Vennlig hilsen  
**HALDEN ARKITEKONTOR AS**

Erlend Eng Kristiansen  
Siv.ark MNAL

02 FEB 2015

24

2014/5534

## Halden kommune

Postboks 150  
1751 Halden

Dato: 27. januar 2015

## Ole Jørgen Unneberg

Vestgårdveien 12  
1788 Halden  
NORGE

Tel: (+47) 91 62 48 60  
ole@unnebergskog.no  
Vår ref.: Ole Jørgen Unneberg

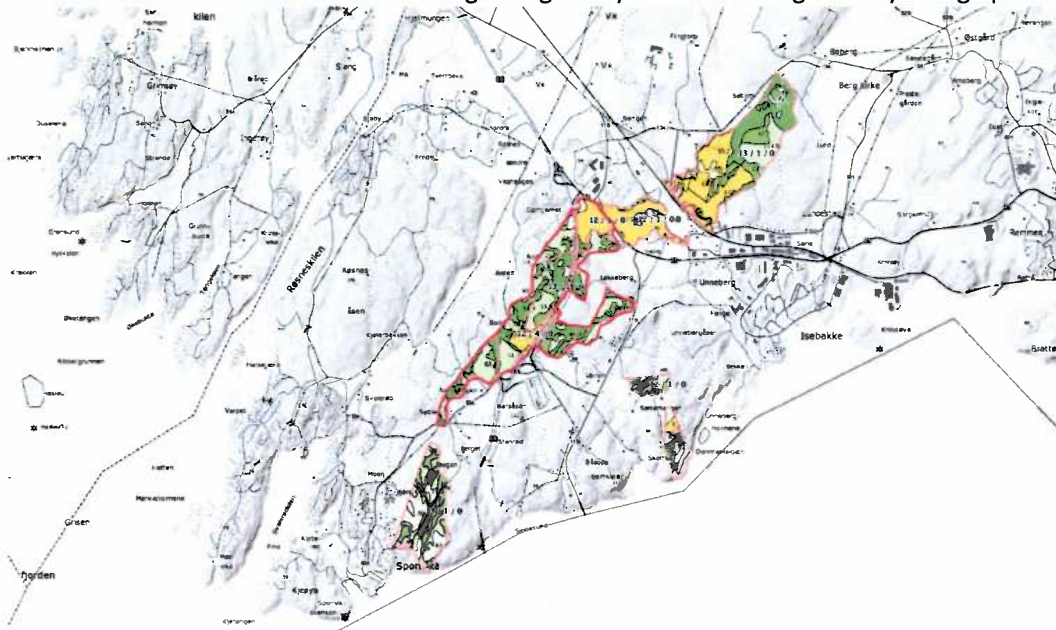
Deres ref.: rådmannens kontor v/Gudrun Haabeth Grindaker

## Innspill til kommunens vurdering og utvikling av Berg og Sponvika

### Bakgrunn

Viser til initiativ fra Halden kommune for å regulere arealet mellom gammel og ny E6 i Berg som vist i Halden Arbeiderblad lørdag 17. januar 2015. Mitt navn er Ole Jørgen Unneberg og har nylig tatt over gården Vestgård og Fosby i Berg, Halden. Eiendommen min strekker fra det aktuelle området for regulering helt ut til Sponvika.

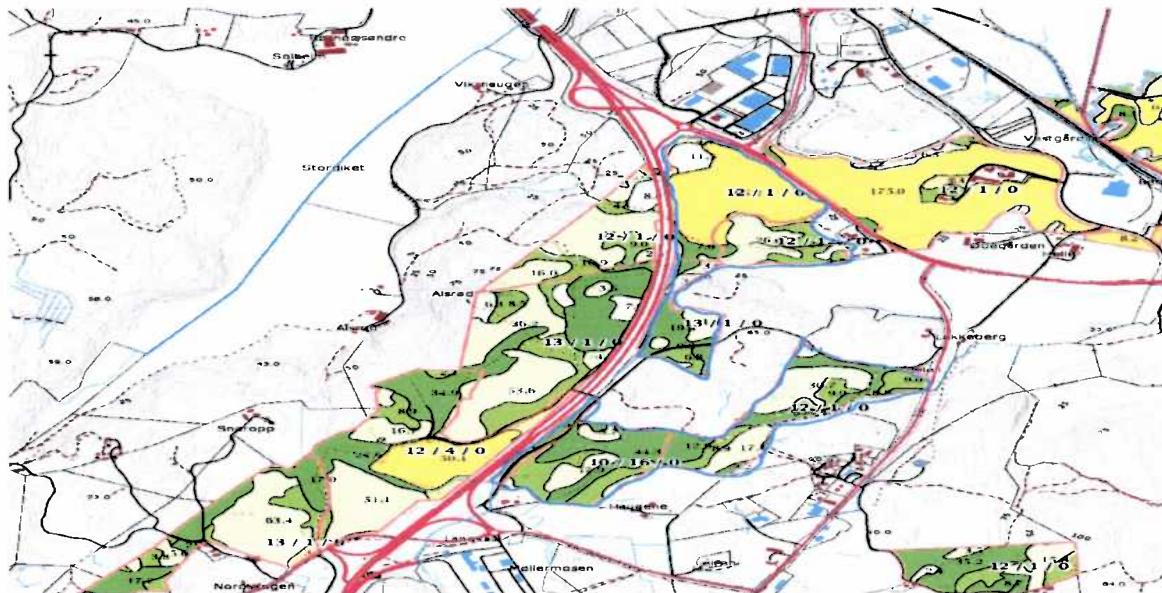
Bilde: oversiktsbilde over eiendommen Vestgård og Fosby i sammenheng med ny E6 og Sponvika



Min bakgrunn for å henvende meg til rådmannens kontor er at jeg ønsker å forhøre meg med muligheten for å etablere en dialog med kommunens avdelingen for Plan, byggesak og geodata vedrørende arealer i og i umiddelbar nærhet til det området kommunen nå ønsker å regulere.

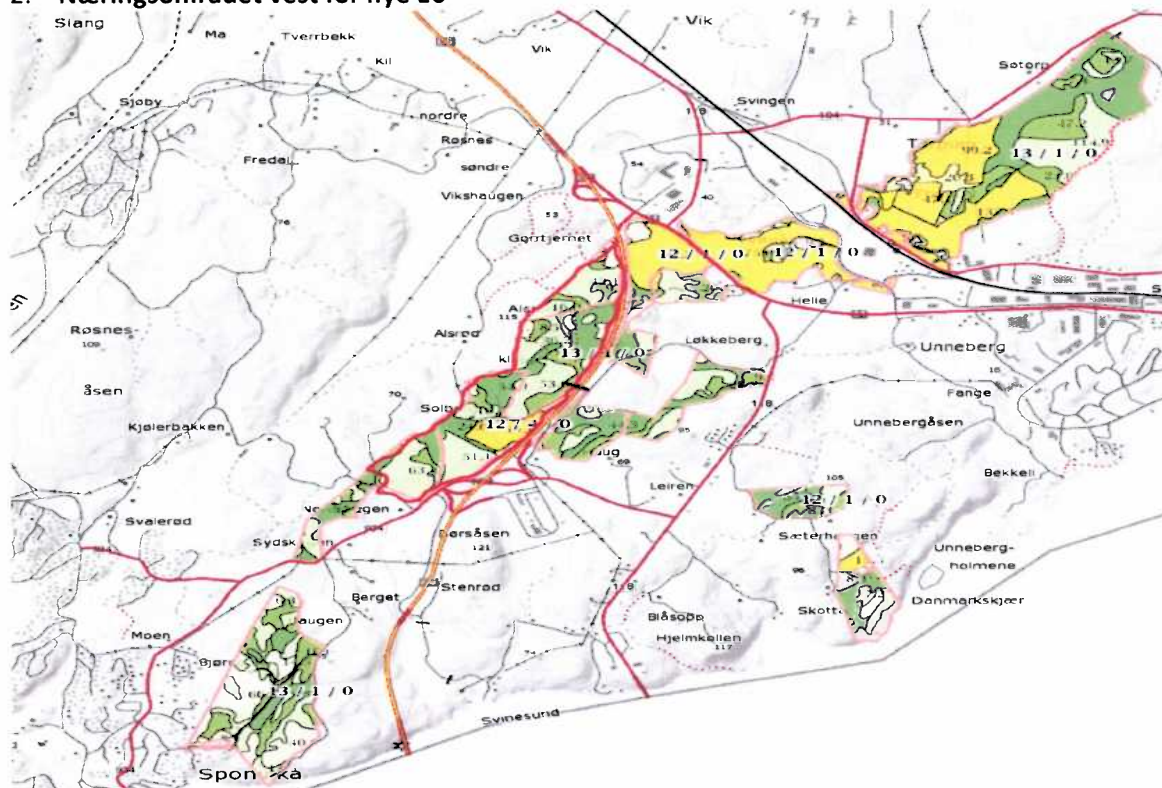
## Forslag

### 1. Næringsområdet nord for Sponvikaveien, mellom E6 og fylkesvei 118



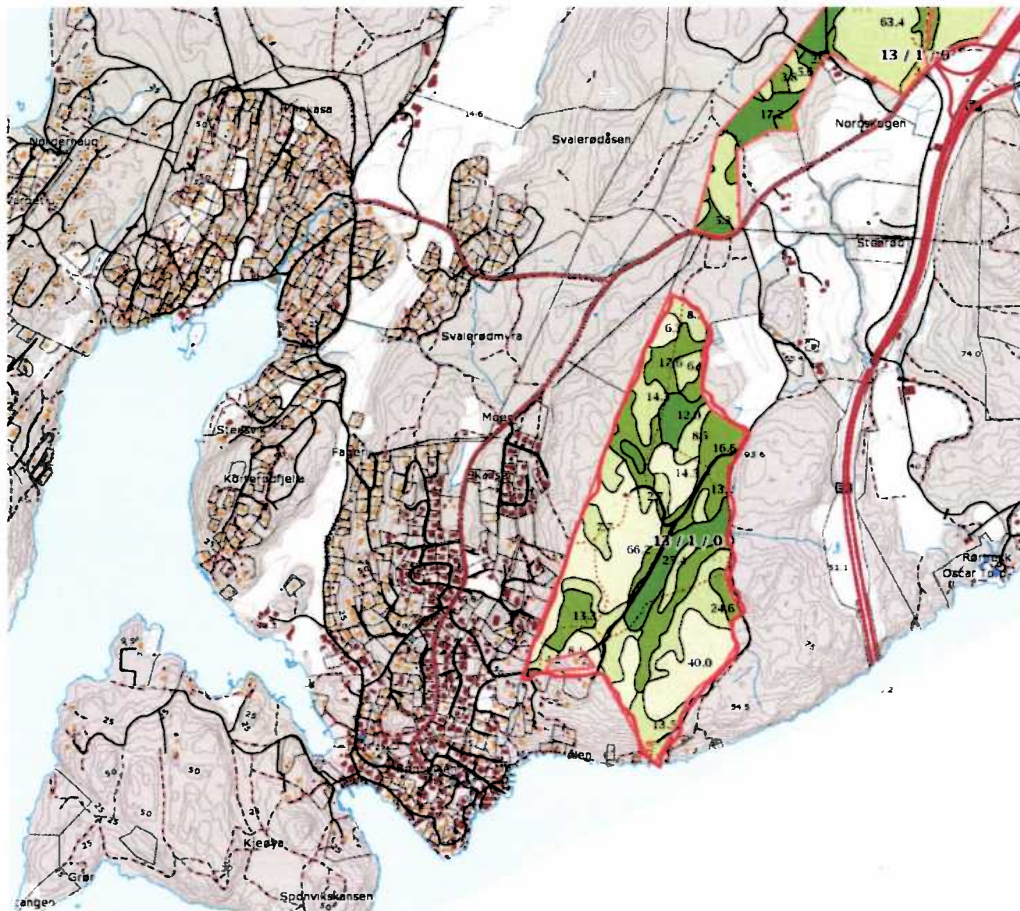
Halden kommune har igangsatt regulering av arealet mellom E6 og Fv 118 (nye og gamle E6) med Svinesundterassen i nord og Tollstasjonen i sør. Halden kommune gjør dette for fremover kunne sikre areal-beredskap for dekke behovet for fremtidig tilgjengelige næringsareal. Dette er i samsvar med målsetninger i Kommuneplan for Halden 2011-2023. Jeg som grunneier av store deler av det aktuelle området positiv til en regulering av dette arealet foreslått.

### 2. Næringsområdet vest for nye E6



I tråd med Halden kommunes ønske om å tilrettelegge næringsområder i ovenfor henviste område, ønsker jeg å fremme et forslag der også området vest for nye E6 blir vurdert omregulert. Bakgrunnen for dette er at Norstone i dag operer pukkverket som nærmeste nabo til gården jeg bor på. Dette pukkverket har nå snart kommet til en kotehøyde som medfører at de på kort sikt må se etter nye områder for å utvinne pukk. For å sikre Halden kommune med pukk og steinmasser fremover og samtidig tilrettelegge fremtidige næringsarealer, er det et ønske å etablere en dialog med kommunen i å vurdere hele eller deler av arealet som er merket rødt på kartet (se nedenfor), som fremtidig pukkverk. Arealet er på totalt 700 dekar og har svært begrenset konflikt ift bebyggelse. På sikt vil dette arealet så kunne omreguleres til næringsareal som dermed vil ha sammenheng med det fremtidige næringsarealet som Halden kommune nå omregulerer.

### 3. Boligområde i forlengelsen av etablert boligområde i Sponvika



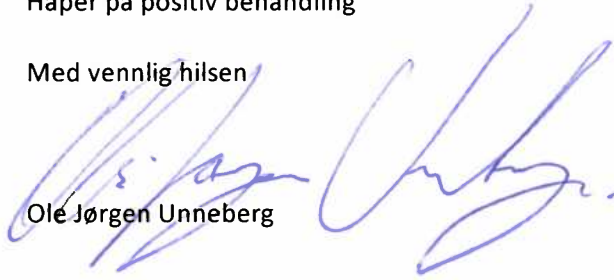
For å sikre tilgang og videreføre allerede etablerte områder benyttet til boliger i området, er jeg som grunneier også interessert i å gå i dialog med kommunen om området merket i rødt nedenfor. Min tanke er å videre føre eksisterende boligområde i Sponvika ved å tilrettelegge et areal på totalt 433 dekar som ligger inntil nylig utbygde boligområder i Sponvika. Det vil vektlegges å beholde kystlinjen uberørt slik at ikke det blir innsyn fra sjøen.

Jeg håper med dette brevet å komme i dialog med kommunen rundt muligheter for realisering av de ovennevnte arealer.

Håper på positiv behandling

Med vennlig hilsen

Ole Jørgen Unneberg



Halden, 30.08.2018

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

Gjenpart: Ole-Jørgen Unneberg, Vestgårdveien 12, 1788 Halden  
Ringstad Næringsutvikling AS, Tønne Huitfeldts plass 2, 1767 Halden

## Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel for Halden: Sponvika

Det vises til tidligere innspill av 09.02.2017, samt møte 17.08.2018, som omhandlet forslag om utvikling av næringsarealer langs E6, samt forslag om nytt boligområde i Sponvika. Det vises videre til kunngjøringsannonse 2.juli 2018 vedrørende oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel og høring av planprogram, samt høring av planforslag til ny samfunnsdel til kommuneplanen. Frist for innspill er satt til 31.august 2018.

Det vises til vedtak i formannskapet 7.juni 2018, der det fremgår at samfunnsdelen skal endres på blant annet følgende punkt:

*«MOU 18: Nye områder på begge sider av E6 fra Sponvikaveien og nordover skal vurderes inn i planen.»*

Videre heter det i sammendraget at Halden skal være en næringsvennlig kommune som ser muligheter og utnytter dem. Her er det også et eget punkt om regionale næringsområder:

*«Kommuneplanen skal tilrettelegge for at Haldens næringsliv kan utvikle seg og vokse. For å kunne møte omstillingen av næringslivet er det i arealplanleggingen viktig å ha på plass regionale næringsområder som kan fungere i en Østfoldsammenheng, samtidig som lokale næringsområder i tettstedet blir opprettholdt.»*

Under avsnitt «Omstilling i arbeidslivet og økt antall arbeidsplasser» heter det at *Halden må sørge for tilstrekkelig arealer avsatt til næring, spesielt i området langs E-6 fra Sponvikaveien og nordover.*

Under oppsummeringskapitlet «Samfunnsdelens føringer for kommuneplanarbeidet (areal)» heter det under langsiktige mål: *Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen.*

Videre heter det her: *Innen næringsområdet vil fokus være på utvikling av områdene rundt og i nærhet av E6 ha størst fokus, Nye arealer for regionale og lokalt næringsliv skal det legges til rette for i planperioden.*

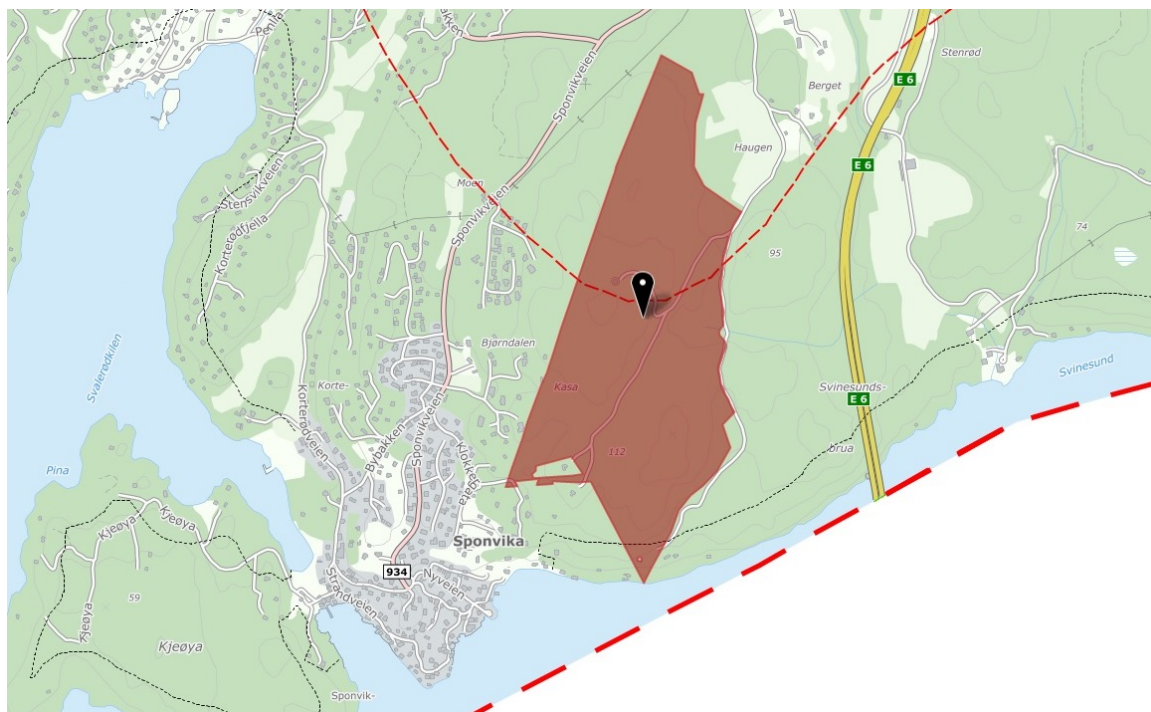
Disse formuleringene er naturlig nok også tatt inn i forslaget til planprogram for arealdelen.

Forslagsstiller/ tiltakshaver er meget godt fornøyd med denne satsingen fra kommunens side, og ser frem til et nærmere samarbeid med kommunen vedrørende utvikling av næringsområder langs E6 – jf kartutsnittet som ble oversendt i innspillet av 09.02.2017. Det vises også til beskrivelse i nevnte innspill i så måte.





Imidlertid er man i forhold til forslaget om nytt boligfelt (se kart under) noe mer betenkt over at det i planprogrammet (og forslag til samfunnsdel) står at det kun skal drives «vedlikeholdsutbygging» i Sponvika, og at det ikke skal legges inn nye boligfelt i Sponvika før nødvendig infrastruktur (gang- og sykkelvei/ fortau) er etablert.



Dette området er planlagt utviklet som delområder, med grender og tun, og med grønnstruktur og turstier imellom. Det kan også tenkes en trinnvis utvikling her. Beliggenheten er meget attraktiv, og området vil få god tilknytning i gangavstand til Sponvika sentrum, og slik sett bygge opp under og styrke lokalsamfunnet. Kjøreadkomst tenkes fra Sponvikaveien via stikkveien ved Sydsdalsveien, som passerer Haugen. Det er også mulig med veitilknytning til Skansen (eventuelt bare for gående/ syklende). Her går det en klove i forlengelsen av Skanseåsen. I syd er det planlagt gangforbindelse til Klokkergata. I forhold til regionale arbeidsplasser (nærhet til E6) vil dette kunne bli et særdeles viktig aktivum for kommunen, også for å sikre seg nye og beholde innbyggere med høy kompetanse/ utdanning i arbeidssfær alder. Området har i så måte høy attraktivitet, og vil slik sett utgjøre et målrettet tiltak fra kommunens side, for å oppnå de målene man har satt seg i samfunnsdelen vedrørende kompetansebasert næringsutvikling.

Dersom formuleringene i forslag til samfunnsdel/ planprogram for arealdelen innebærer at det ikke vil bli lagt inn noen nye byggeområder/ boligfelt i Sponvika for kommende 12-årsperiode, anmoder forslagsstiller/ tiltakshaver om at man isteden 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.

Vennlig hilsen  
**HALDEN ARKITEKONTOR AS**

Erlend Eng Kristiansen  
Siv.ark MNAL