

Halden kommune,

Vedlagt følger høringsinnspill med kart mv vedrørende del av eiendommen gnr 9, bnr 9 i Halden kommune, «Svinesundplatået med et planområde på ca 14 700 m2 som anmodes avsatt til bygge-område næring» ifm revisjon av kommuneplanens arealdel 2019-2031 for Halden kommune.

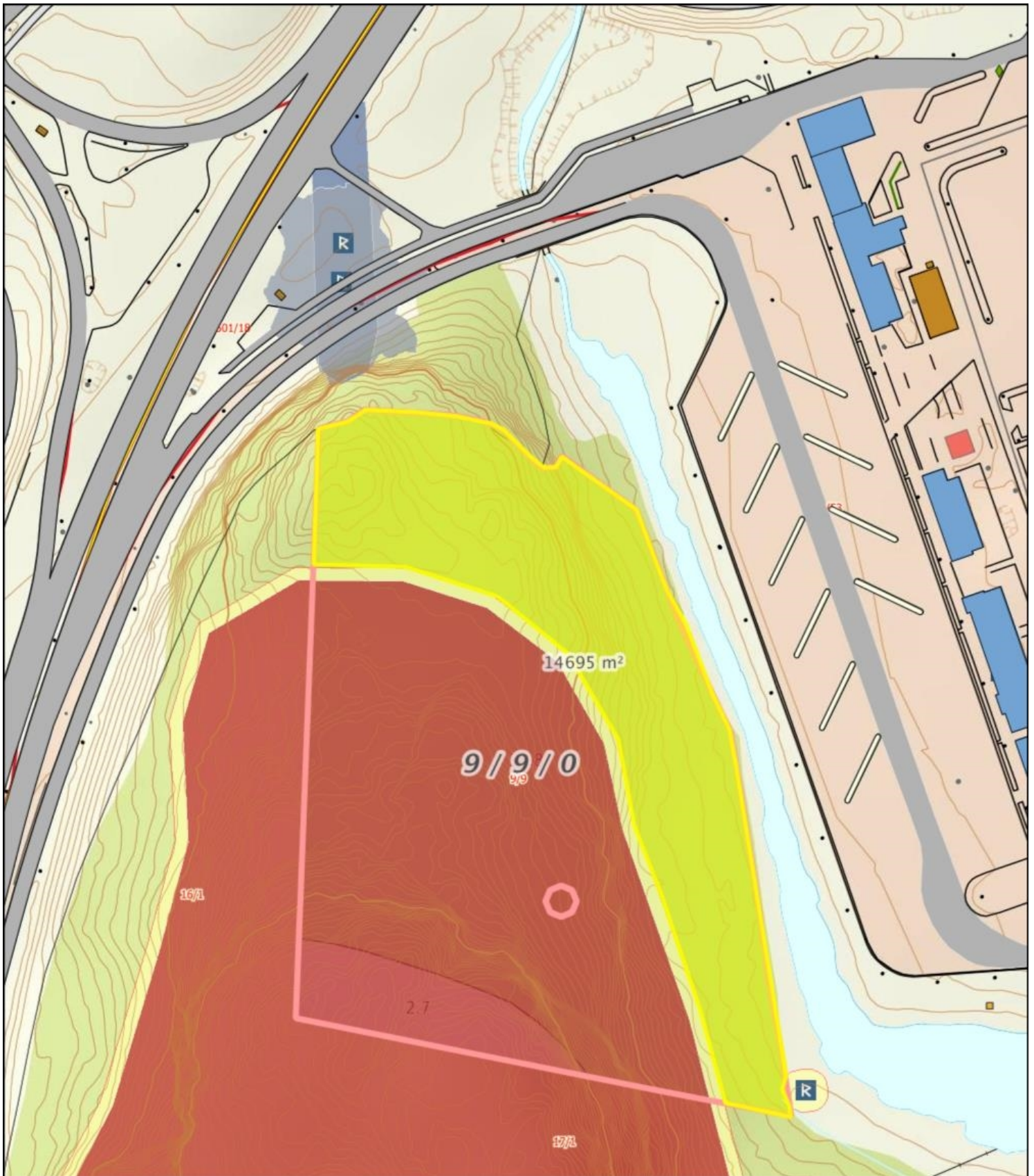
Formålet er å få avsatt arealet til næringsformål, primært til et tidsriktig EU tilpasset vegserviceanlegg med hydrogen, el ladning, rasteplass og bensinstasjon, beverting mv som innenfor rikspolitiske retningslinjer, samt regional plan for bærekraftig arealutvikling vil være et riktig sted for en slik etablering. Forslaget er i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted både planfaglig og markedsmessig og vil være bærekraftig og samfunnsnyttig, og i tråd med satsingsområdene i arealstrategien for næringsområder.

Vennligst bekreft mottak av forsendelsen.

Vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS



Olav S. Illøkken
Partner
Tlf.: 410 40854
E.post : olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt. 30a, Oslo
Postadresse: Konglestien 22, 1412 Sofiemyr



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 04.03.2020 22:36

Eiendomsdata verifisert: 04.03.2020 22:31

GÅRDSKART 3001-9/9/0

Tilknyttede grunneiendommer:

9/9/0-17/6/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	35.0	35.0
	2.7	
	0.0	2.7
	0.0	0.0
	37.7	37.7

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

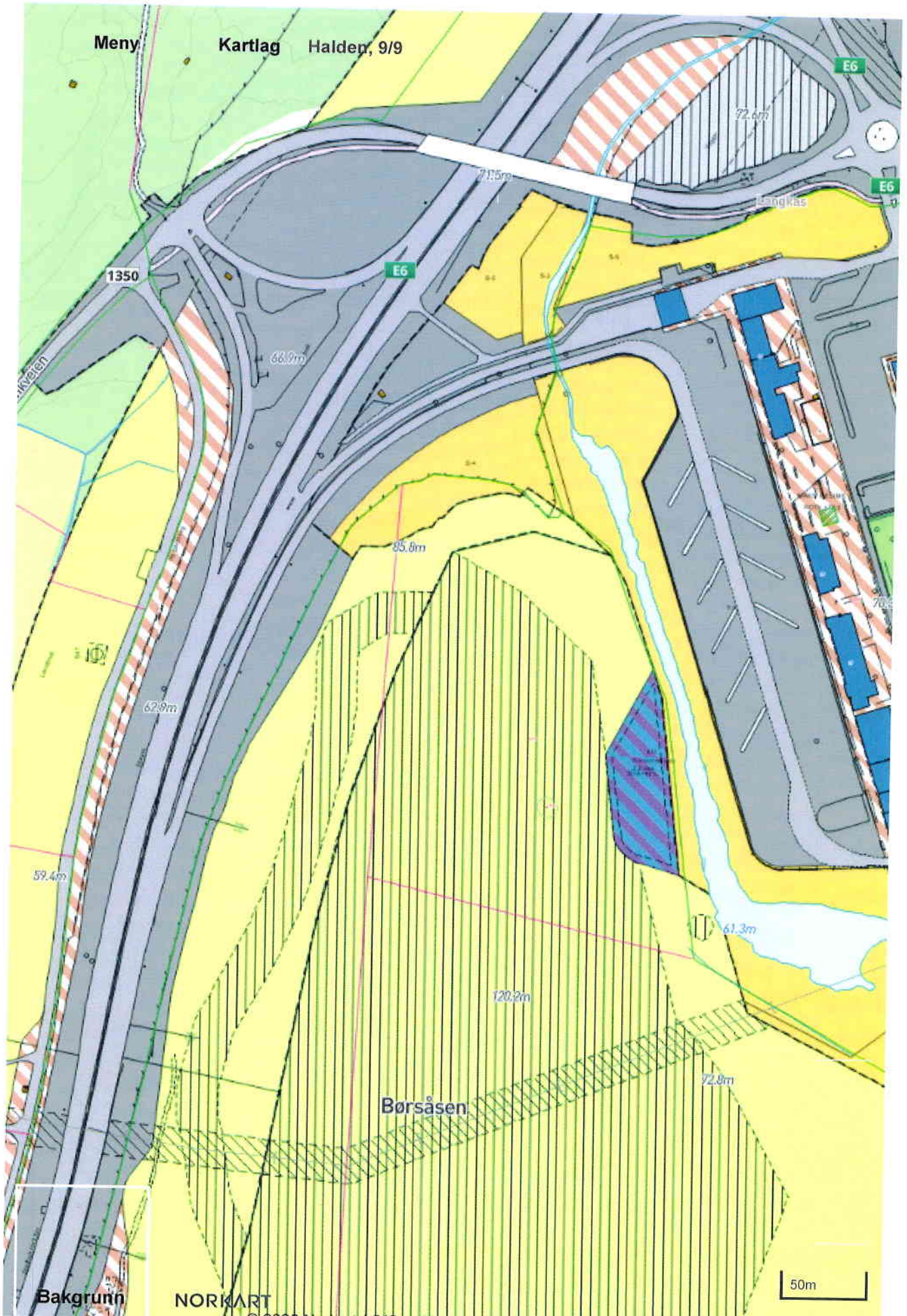
Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

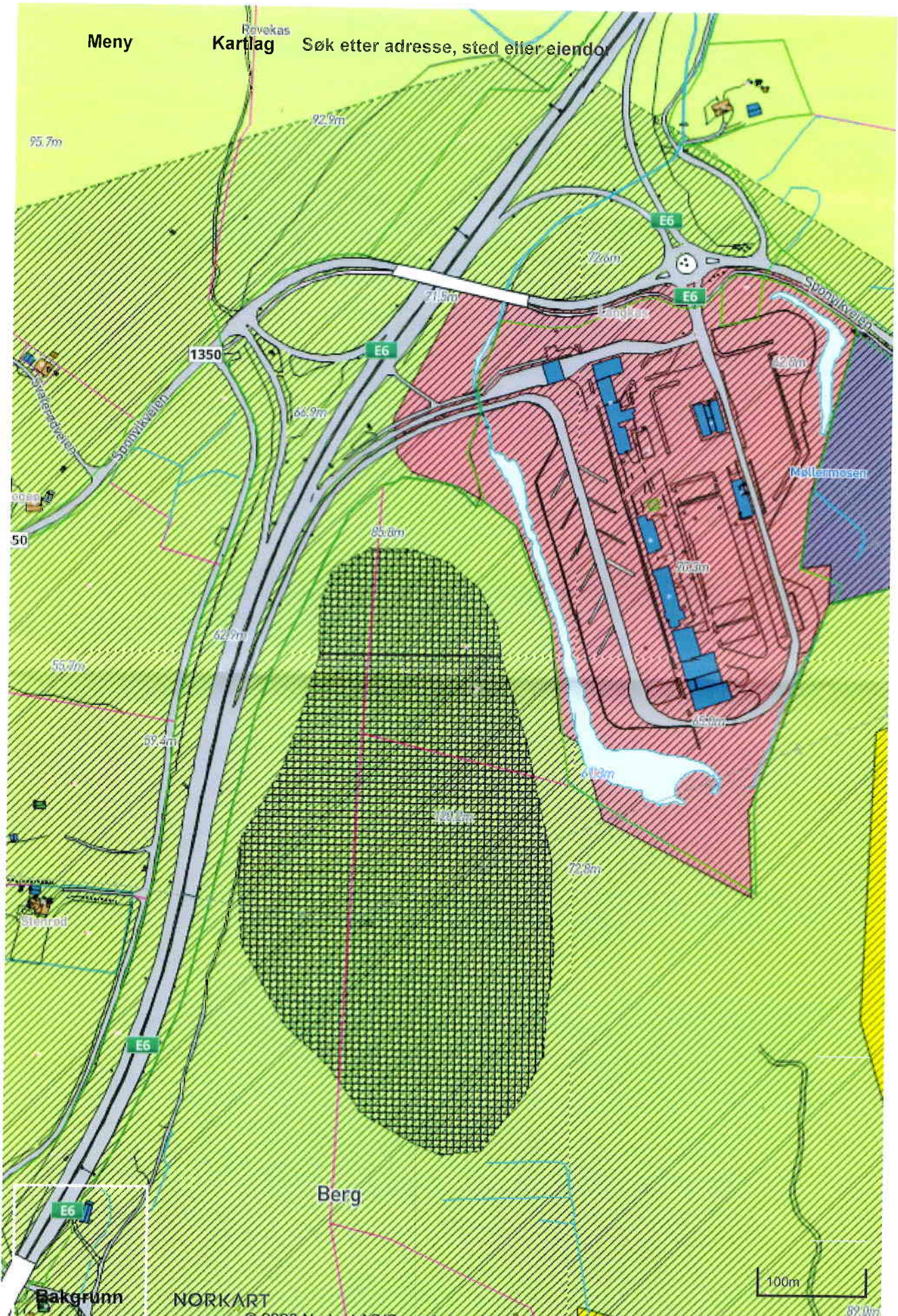
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Meny

Kartlag

Søk etter adresse, sted eller eiendot



NORKART

© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Metri © Mapbox © OpenStreetMap



Halden kommune

Arkiv: L13
Saksmappe: 03/01284-13
Saksbehandler: Kent Engebretsen
Journal dato: 27.06.2003

Utvalgssak

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utvalg for plan og miljø	

Utsendt vedlegg	Saken er behandlet på sommerfullmakt; ingen utsendelse
Ikke utsendt vedlegg	

Bebyggelsesplan: Svinesund kontrollstasjon 2. gangs behandling

Bakgrunn

Teknisk utvalg for plan og miljø vedtok i møte 30/4-03 sak nr. 043/03 følgende:

Vedtak i Teknisk utvalg for plan og miljø - 30.04.2003:

"Hovedutvalg for plan og miljø godkjenner med hjemmel i pbl § 28-2, jfr. pbl § 27-1 bebyggelsesplan; Svinesund kontrollstasjon utlagt til offentlig ettersyn i 30 dager. Planforslaget er utarbeidet av Statsbygg v/LPO arkitektur og design og består av bebyggelsesplan i M=1:1000, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan, snitt og fasadetegninger.

Under reguleringsbestemmelsenes § 9 tas følgende inn:

c) For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr. 9 og gnr. 17 bnr. 6 skal adkomst til eiendommene skje fra S1 eller S4 og etter avtale med Tollvesenet."

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 9. mai til 9. juni d.å. og det har kommet inn bemerkninger fra følgende innstanser/personer:

Fylkesmannen i Østfold, datert 21/5-03.

Anmodet om vektlegging av estetikk/byggeskikk, ivaretagelse av grønnstruktur og andre naturkvaliteter samt gode løsninger for avvanningssystemer.

Det gis honnør til planleggerne for hensyntagen til ovennevnte og plandokumentet kan egengodkjennes.

Østfold fylkeskommune, datert 16/6-03.

Ved varsel om oppstart ble det gitt uttrykk for at det ikke var prinsipielle innvendinger til hovedformålet, men at vi anså estetikk som et ekstra viktig moment, på bakgrunn av tiltakets beliggenhet i forhold til grensen.

Forslaget synes å være i god overensstemmelse med reguleringsplanen og estetikk og landskapshensyn er fulgt opp på en seriøs måte.

Planforslaget kan egengodkjennes.

Østfold Energi, datert 10/6-03.

Ingen kommentar ut over de som ble gitt til varsel om oppstart.

Britt og Thor E. Hammerstad, datert 7/6-03.

Meget skeptiske til at fordrøyningsbassenget/biologisk rensedam kalt S-1 i enkelte perioder vil gjøre at vår eiendom vil bli lagt under vann (forurenset). Dette er ikke akseptabelt.

Tilleggsforslaget til reguleringsbestemmelsene § 9 c) om atkomst til resterende del av eiendommen, er ikke tilfredsstillende da den ikke sier noe om hvem som skal opparbeide atkomsten og når dette skal gjøres.

Viser også til pkt. 6.3 i planbeskrivelsen som sier at "tiltaket virker ikke inn på eksisterende turveier, stier eller andre eksisterende ferdselsårer for friluftsliv i området". Dette stemmer ikke, da bl.a. Berg I.L. har merkede turløper til Børsåsen.

Kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er endret i samråd med Hammerstad og Statsbygg - § 7 har fått følgende tillegg:

"Fordrøyningsbassengene skal sikres på egen grunn."

§ 9 c) har fått følgende tillegg:

"Atkomsten skal opparbeides av utbygger samtidig med oppføring av kontrollstasjonen."

X

Med hensyn til eksisterende turveier til Børsåsen, blir disse ikke berørt iflg. :

Turkart Berg-Rokke-Skjeberg; søndre del utgitt av Hålden og Sarpsborg kommune juni 1997.

Konklusjon

Rådmannen er av den oppfatning at planforslaget tilfredsstillende de krav som er nødvendig med hensyn til estetikk/byggeskikk, landskapshensyn m.m., som en må kunne forvente ved "innfallsporten" til Norge. Planforslaget har også ivare tatt naboeiendommens interesser på en tilfredsstillende måte. Planforslaget kan egengodkjennes.

Vedtak i Teknisk utvalg for plan og miljø:

Med henvisning til sommerfullmakt gitt av Teknisk utvalg for plan og miljø den 4/6-03, sak 061/03, godkjenner rådmannen med hjemmel i pbl § 28-2, jfr. pbl § 27-1 bebyggelsesplan; Svinesund statlig kontrollområde utarbeidet av Statsbygg v/LPO arkitektur og design og som består av bebyggelsesplan og illustrasjonsplan i M=1:1000 datert 3. apr. 2003, planbeskrivelse (udatert) og bestemmelser rev. 25. juni 2003 samt snitt datert 3.apr.2003 og fasadetegninger datert 1.jan. 2003.

Bestemmelsen § 7 er rev. 25. juni 2003:

§ 7 *Spesialområder Fordrøyningsbasseng/vegetasjon*

Områdene S-1, S-2 og S-3 skal opparbeides som fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann. Fordrøyningsbassengene skal sikres på egen grunn.

Bestemmelsen § 9 c) er rev. 25. juni 2003.

§ 9 *Fellesbestemmelser*

c) For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr. 9 og gnr 17 og bnr 6 skal adkomst til eiendommene skje fra S 1 eller S4 og etter avtale med Tollvesenet. Atkomsten skal opparbeides av utbygger samtidig med oppføring av kontrollstasjonen.


Anne Berit M. Evensen
Konst. rådmann

Kent Engebretsen
overingeniør

§6**Fareområde - ADR**

Område for farlig opplag - ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten, skal sikres mot tilliggende områder. Håndtering av miljøfarlig utslipp o.l. skal sikres håndtert innenfor egen tomt. Det tillates oppført mur med takutstikk mot vei (T-3) med høyde inntil 5,0 meter over terreng.

§7**Spesialområder – Fordrøyningsbasseng / vegetasjon**

Områdene S-1, S-2 og S-3 skal opparbeides som fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann. Fordrøyningsbassengene skal sikres på egen grunn.

§8**Spesialområder – Vegetasjonsbelte**

Områdene S-4, S-5, S-6, S-7, S-8 og S-9 skal etableres som vegetasjonsbelte, dels av eksisterende vegetasjon, dels av tilsådd eng eller annet lettstelt vegetasjonsmateriale.

§9**Fellesbestemmelser**

- a) Det skal settes opp viltgjerde som tilfredstiller krav knyttet til veganlegget. Ved plassering av gjerdet skal det tas hensyn til anlegget som helhet, landskapet, terrengtilpasning og skråningsjustering, i samråd med lokale / regionale viltmyndigheter.
- b) Anlegget skal fremstå helhetsmessig både med hensyn til utforming av bebyggelse, trafikkarealer, uteområder, belysning, skilting og andre elementer som vil inngå som del av anlegget.
- c) For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr. 9 og gnr. 17 bnr. 6 skal adkomst til eiendommene skje fra S1 eller S4 og etter avtale med Tollvesenet. Adkomsten skal opparbeides av utbygger samtidig med oppføring av kontrollstasjonen.

§10**Miljøhensyn, støy og forurensning**

- a) De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy og luftforurensning skal følges.
- b) Tilfredsstillende inneklima skal sikres i henhold til gjeldende retningslinjer.
- c) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av masser. Ved forurensete masser skal faren for forurensning vurderes og evt. avbøtende tiltak iverksettes.
- d) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overflatevann, samt forurenset vann i haller og område for farlig opplag.

§11**Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten i henhold til §69 i plan – og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Disponering av alle utarealer med avgrensning av grøntarealer, trafikkarealer og gangarealer.
- Opparbeiding av alle ubebygde arealer .
- Høydeforhold, terrengtilslutning, vegetasjon og beplantning.
- Belysning, plassmøblering, og andre tekniske installasjoner.
- Tilknytning til overordnet veinett.

§12**Rekkefølgebestemmelser**

- a) Ny E6 skal være etablert innen området tas i bruk.
- b) Viltgjerdet skal være etablert innen anlegget tas i bruk.
- c) Beplantning og tilsåing skal være ferdig sammen med resten av anlegget eller seinest våren etter ferdigstillelse.

Tele2

Fra: Morten.Raugstad@statsbygg.no
Sendt: 2. september 2005 13:42
Til: thor.hammerstad@c2i.net
Emne: SV: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Statsbygg har nå blitt enig med Tollvesenet om en løsning, og vi inivterer deg med dette til et møte på kontrollstasjonen på Svinesund på onsdag 7. september klokka 09.00 for å gå gjennom løsningen. Oppmøte foran toll sin ekspedisjon. Dersom det er noe du lurer på iforbindelse med dette, kan du nå meg på 99 69 19 28

Mvh
Morten Raugstad

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Raugstad, Morten
Sendt: 2. september 2005 11:10
Til: 'thor.hammerstad@c2i.net'
Emne: SV: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Hei igjen. Jeg skal i møte med tollvesenet onsdag 7. september, og vil da ta opp denne saken med dem. Forhåpentligvis har vi da et utspill klart som vi kan meddele deg. Kommer tilbake igjen til deg etter dette.

Mvh
Morten Raugstad
Prosjektleder

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Raugstad, Morten
Sendt: 29. august 2005 20:49
Til: 'thor.hammerstad@c2i.net'
Emne: SV: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Hei, og beklager den noe sene tilbakemeldingen.

Vi har nå et forslag til løsning liggende hos tollvesenet (ref reguleringsbestemmelsens ordlyd: "(...) og etter avtale med Tollvesenet".) Jeg skal prate med Tollvesenet iløpet av uka, og skal komme tilbake til deg mot slutten av uka.

Mvh
Morten Raugstad
Prosjektleder

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Hoberg, Lars
Sendt: 25. august 2005 21:15
Til: Raugstad, Morten
Emne: VS: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Thor Egil Hammerstad [mailto:thor.hammerstad@c2i.net]
Sendt: 25. august 2005 20:56
Til: Hoberg, Lars
Kopi: 'Thor Egil Hammerstad'; Tor Gresseth
Emne: SV: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom

gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Viser til melding datert 1. juni 2005, hvor du foreslår en befaring i begynnelsen av august 2005, venter på en dato fra deg.

Mvh

Thor Egil Hammerstad

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Lars.Hoberg@statsbygg.no [mailto:Lars.Hoberg@statsbygg.no]

Sendt: 1. juni 2005 13:39

Til: thor.hammerstad@c2i.net

Kopi: Morten.Raugstad@statsbygg.no; klausso@halden.net; ArkivetHK@statsbygg.no

Emne: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Viser til telefonsamtale i dag og bekrefter at utbygger ihht bebyggelsesplanen for statlig kontrollområde Svinesund vil oppfylle §9 i denne planen innen utgangen av august 2005. Dette skjer samtidig med ferdigstillingen av nordøstre del av anlegget. Vi avtaler en befaring i begynnelsen av august for å se på plassering av adkomst.

mvh

Lars Hoberg

Statsbygg

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. This footnote also confirms that this email message has been swept by MIMESweeper for the presence of computer viruses. For further information, please contact postmaster@statsbygg.no



Vår saksbehandler
Morten Raugstad, 22 95 42 55

Vår dato
08.09.2005
Deres dato

Vår referanse
200400895-34
Deres referanse

Til (stede)
Arild Antonsen, tollvesenet
Gunnar Dahle Johansen, tollvesenet
Thor Hammerstad

Kopi til – de som ikke kunne møte er merket med stjerne (*)

Møtested: Svinesund tollstasjon
Møtetid: 07.08.05 - kl 09.00 - 10.00

STATLIG KONTROLLOMRÅDE SVINESUND - MØTEREFERAT ANGÅENDE TILKOMST TIL RESTERENDE TOMTEAREALER FOR HAMMERSTAD

Nr	Sak	Ansv./frist
0	<p>Det var innkalt til et møte for å enes om hvordan tilkomst til Hammerstads gjenstående tomtearealer skulle sikres. Bakgrunnen for møtet var også reguleringsbestemmelsenes tekst ”For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr.9 og gnr. 17 bnr. 6 skal adkomst til eiendommene skje fra S1 og S4 og etter avtale med Tollvesenet”</p> <p>S1 er fordrøyningsbassenget på rød sone, og S4 er arealene sør for anleggets påkjøringsrampe</p>	
1	<p>Statsbygg la etter avtale med tollvesenet frem et forslag overfor Hammerstad der Hammerstad får tilkomst til sin tomt fra tollanleggets påkjøringsrampe.</p> <p>Tilkomsten vil skje <u>mot</u> kjøreretningen på tollområdets påkjøringsrampe fra E6.</p> <p>Hammerstad presiserte at tilkomst til tomte stort sett vil være med lett håndutstyr til fots fra personbil som kan parkeres på tollområdets eksisterende p-plasser, og tidvis med traktor for rydding i området. En sjelden gang kan det bli aktuelt med større redskaper.</p> <p>Det ble enighet om følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tollvesenet stiller med en mann som kan stoppe trafikken på påkjøringsrampen inn til tollområdet når det foreligger behov for kjøretøy ifm med skogsdrift inn på Hammerstads tomt.• Hammerstad må i god tid varsle tollvesenet når slikt behov foreligger.• Trafikk inn til tomte må legges til tider der trafikken inn på tollområdet er minst. Dette avtales med tollvesenet.• Statsbygg sørger for at Hammerstad får tilkomst gjennom viltgjerde som er satt opp i området ved påkjøringsrampen• Statsbygg opparbeider en gruset oppstillingsplass på sørsiden av påkjøringsrampen der det kan parkeres et større kjøretøy for pålasting av tømmer.	



Referent

Morten Raugstad



Forkynningsdato:

25 JUNI 2008

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Sak: 0100-2004-0029 E6 Riksgrensen-Svingenskogen

Gnr. 6, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 36 og 37 i Halden kommune

Påbegynt: 06.06.2005

Avsluttet: 16.06.2008

- eier av gnr. 37/7.
17. Fredriksten Utvikling v/Per Puck, Postboks 149,
1751 HALDEN, eier av gnr. 37/29.
18. Hilde og Roy Charles Kristiansen,
Sponvikveien 23, 1794 SPONVIKA,
eiere av gnr. 10/11
19. Bjørn Arild Sørлие, Sponvikveien 4, 1794 SPONVIKA,
eier av gnr. 9/7.
20. Marith Synnøve Fresh og Trond Walther Fresh,
Pynten, 1789 BERG I ØSTFOLD,
deleiere av gnr. 10/8.
21. Turid Ingegerd Elsness, Svalsrødveien 12 F, 1786 HALDEN og
Eva Anette Livgard, Ullerudåsen 7, 1440 DRØBAK,
deleiere av gnr. 17/1.
22. Nye Svinesund tollstasjon v/Statsbygg,
Biskop Gunnerus gt. 6, 0155 OSLO,
eier av gnr. 9/23 og 9/53.
23. Dahle Eiendomsselskap AS, Kirkegt. 63, 1721 SARPSBORG,
eier av gnr. 37/67.

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Statens vegvesen v/Eric Westerlund, Tor Hammerstad med fullmakt fra Britt Solbjørg Hammerstad. Ingen av de andre partene har meldt behov for å delta i dette møtet.

Utkast til rettsbok for dette møtet er sendt partene med frist for kommentarer. Partene fikk også tilbud om å delta i dette møtet i jordskifteretten. Det ble også forespurt om saken kan avsluttes med jordskiftedommeren som enedommer i henhold til jordskiftelovens § 9, 2. ledd.

Innen fristen er det bare part nr. 7, Britt Solbjørg Hammerstad, som har meldt fra om at hun ved sin ektefelle ønsker å delta i et møte. Hun viste til vei nr. 6. Veiretten er ennå ikke gjort tilgjengelig. De er ikke uenige i ordlyden i bestemmelsene i rettsboka for vei nr. 6, men de ønsker tidsfrist for når veien og porten skal være ferdig.

Anne-Marit Boberg har meldt fra at det er avtale om veirett over "festplassen" for adkomst til egen skog. Denne veiretten er skrevet inn i rettsboka som vei nr. 11.

De andre henvendelsene gjelder spørsmål om endelig oppgjør. Dette må tas opp direkte med Statens vegvesen.

Ingen av partene har hatt bemerkninger mot at saken avsluttes med jordskiftedommeren som enedommer.

gnr. 501/118. Veien ender i vest ved grense nr. 37.

Vei nr. 5 – Gårdsvei til Svinesundhagen, gnr. 16/1.

Veien er ny i forbindelse med den nye E6-utbyggingen og er en del av reguleringsplanen for området. Veiens bredde er vist på reguleringsplanen.

Den felles delen av veien ligger langs vestgrensene for E6 fra Sponvikveien til dammen under E6.

Veien ligger på eiendommene gnr. 6/1, 12/2, 6/1 igjen og 16/1.

Retten til å bruke veien har eiere, brukere og besøkende av gnr. 6/1, gnr. 10/11 og 24, gnr. 12/2 og gnr. 16/1. Rett til å bruke veien har også andre som eventuelt har hatt rett til å bruke den gamle gårdsveien til Svinesundhagen, og Statens vegvesen for vedlikehold av dam.

Det blir ikke tatt standpunkt til andre veibestemmelser og andeler i denne saken.

Vei nr. 6 – Veirett til skogteig på gnr. 9/9.

Eier og bruker av gnr. 9/9 skal ha rett til vei til egen skog og velteplass i henhold til inngått avtale med Statsbygg og tollvesenet, datert 07.08.05. Avtalen er slik:

- Tollvesenet stiller med mann som kan stoppe trafikken på påkjøringsrampen inn til tollområdet når det foreligger behov for kjøretøy ifm skogdrift inn til Hammerstads tomt.
- Hammerstad må i god tid varsle tollvesenet når slikt behov foreligger.
- Trafikk inn til tomta må legges til tider der trafikken inn på tollområdet er minst. Dette avtales med tollvesenet.
- Statsbygg sørger for at Hammerstad får tilkomst gjennom viltgjerde som er satt opp i området ved påkjøringsrampen. Port skal være minimum 4,0 meter bred med fri høyde.
- Statsbygg opparbeider en gruset oppstillingsplass på sørsiden av påkjøringsrampen der det kan parkeres et større kjøretøy for opplasting av tømmer. Bredden må ta hensyn til at større kjøretøy må bruke støtteben.

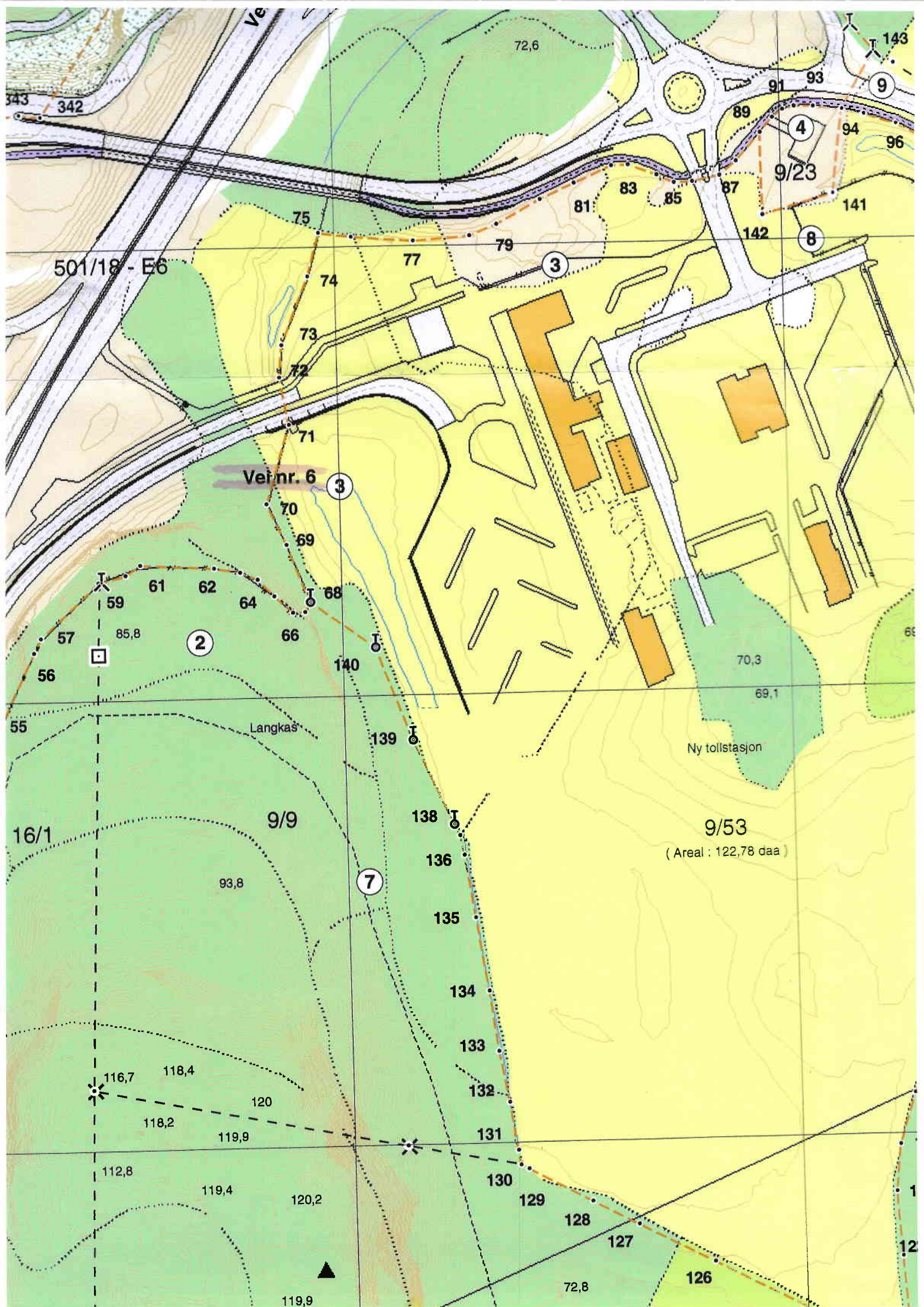
Nødvendige grunnarbeider for å anlegge velteplass og traktorvei over gnr. 9/53 til skogeiendommen gnr. 9/9, bekostes av Statsbygg. Etterfølgende vedlikehold bekostes av eier av gnr. 9/9.

I henhold til § 9c i reguleringsbestemmelsene for bebyggelsesplan Svinesund kontrollstasjon skal adkomsten opparbeides av utbygger samtidig med oppføring av kontrollstasjonen. Det settes hermed frist til 1. november 2008 med å opparbeide veien i henhold til avtalen.

Vei nr. 7 – Privat vei fra Langkas til Hellekleva.

Veien er lite berørt av E6-utbyggingen.

Gnr. 6/1 har ved jordskiftet fått tildelt en skogteig ved denne veien. Eier og bruker av gnr. 6/1 må ha rett til å bruke veien og plikt til andel av vedlikeholdet på tilsvarende vilkår som de andre grunneierne. Gnr. 15/1 har avstått sine arealer langs veien, noe som må gi innvirkning på eiendommens rettigheter og plikter.





Vår saksbehandler
Morten Raugstad, 22 95 42 55

Vår dato
08.09.2005
Deres dato

Vår referanse
200400895-34
Deres referanse

Til (stede)
Arild Antonsen, tollvesenet
Gunnar Dahle Johansen, tollvesenet
Thor Hammerstad

Kopi til – de som ikke kunne møte er merket med stjerne (*)

Møtested: Svinesund tollstasjon
Møtetid: 07.08.05 - kl 09.00 - 10.00

STATLIG KONTROLLOMRÅDE SVINESUND - MØTEREFERAT ANGÅENDE TILKOMST TIL RESTERENDE TOMTEAREALER FOR HAMMERSTAD

Nr	Sak	Ansv./frist
0	<p>Det var innkalt til et møte for å enes om hvordan tilkomst til Hammerstads gjenstående tomtearealer skulle sikres. Bakgrunnen for møtet var også reguleringsbestemmelsenes tekst ”For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr.9 og gnr. 17 bnr. 6 skal adkomst til eiendommene skje fra S1 og S4 og etter avtale med Tollvesenet”</p> <p>S1 er fordrøyningsbassenget på rød sone, og S4 er arealene sør for anleggets påkjøringsrampe</p>	
1	<p>Statsbygg la etter avtale med tollvesenet frem et forslag overfor Hammerstad der Hammerstad får tilkomst til sin tomt fra tollanleggets påkjøringsrampe.</p> <p>Tilkomsten vil skje <u>mot</u> kjøreretningen på tollområdet påkjøringsrampe fra E6.</p> <p>Hammerstad presiserte at tilkomst til tomte stort sett vil være med lett håndutstyr til fots fra personbil som kan parkeres på tollområdets eksisterende p-plasser, og tidvis med traktor for rydding i området. En sjelden gang kan det bli aktuelt med større redskaper.</p> <p>Det ble enighet om følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tollvesenet stiller med en mann som kan stoppe trafikken på påkjøringsrampen inn til tollområdet når det foreligger behov for kjøretøy ifm med skogdrift inn på Hammerstads tomt. • Hammerstad må i god tid varsle tollvesenet når slikt behov foreligger. • Trafikk inn til tomte må legges til tider der trafikken inn på tollområdet er minst. Dette avtales med tollvesenet. • Statsbygg sørger for at Hammerstad får tilkomst gjennom viltgjerde som er satt opp i området ved påkjøringsrampen • Statsbygg opparbeider en gruset oppstillingsplass på sørsiden av påkjøringsrampen der det kan parkeres et større kjøretøy for pålasting av tømmer. 	



Referent

Morten Raugstad



Forkynningsdato:

25 JUNI 2008

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Sak: 0100-2004-0029 E6 Riksgrensen-Svingenskogen

Gnr. 6, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 36 og 37 i Halden kommune

Påbegynt: 06.06.2005

Avsluttet: 16.06.2008

- eier av gnr. 37/7.
17. Fredriksten Utvikling v/Per Puck, Postboks 149,
1751 HALDEN, eier av gnr. 37/29.
18. Hilde og Roy Charles Kristiansen,
Sponvikveien 23, 1794 SPONVIKA,
eiere av gnr. 10/11
19. Bjørn Arild Sørli, Sponvikveien 4, 1794 SPONVIKA,
eier av gnr. 9/7.
20. Marith Synnøve Fresh og Trond Walther Fresh,
Pynten, 1789 BERG I ØSTFOLD,
deleiere av gnr. 10/8.
21. Turid Ingegerd Elsness, Svalsrødveien 12 F, 1786 HALDEN og
Eva Anette Livgard, Ullerudåsen 7, 1440 DRØBAK,
deleiere av gnr. 17/1.
22. Nye Svinesund tollstasjon v/Statsbygg,
Biskop Gunnerus gt. 6, 0155 OSLO,
eier av gnr. 9/23 og 9/53.
23. Dahle Eiendomsselskap AS, Kirkegt. 63, 1721 SARPSBORG,
eier av gnr. 37/67.

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Statens vegvesen v/Eric Westerlund, Tor Hammerstad med fullmakt fra Britt Solbjørg Hammerstad. Ingen av de andre partene har meldt behov for å delta i dette møtet.

Utkast til rettsbok for dette møtet er sendt partene med frist for kommentarer. Partene fikk også tilbud om å delta i dette møtet i jordskifteretten. Det ble også forespurt om saken kan avsluttes med jordskiftedommeren som enedommer i henhold til jordskiftelovens § 9, 2. ledd.

Innen fristen er det bare part nr. 7, Britt Solbjørg Hammerstad, som har meldt fra om at hun ved sin ektefelle ønsker å delta i et møte. Hun viste til vei nr. 6. Veiretten er ennå ikke gjort tilgjengelig. De er ikke uenige i ordlyden i bestemmelsene i rettsboka for vei nr. 6, men de ønsker tidsfrist for når veien og porten skal være ferdig.

Anne-Marit Boberg har meldt fra at det er avtale om veirett over "festplassen" for adkomst til egen skog. Denne veiretten er skrevet inn i rettsboka som vei nr. 11.

De andre henvendelsene gjelder spørsmål om endelig oppgjør. Dette må tas opp direkte med Statens vegvesen.

Ingen av partene har hatt bemerkninger mot at saken avsluttes med jordskiftedommeren som enedommer.

gnr. 501/118. Veien ender i vest ved grense nr. 37.

Vei nr. 5 – Gårdsvei til Svinesundhagen, gnr. 16/1.

Veien er ny i forbindelse med den nye E6-utbyggingen og er en del av reguleringsplanen for området. Veiens bredde er vist på reguleringsplanen.

Den felles delen av veien ligger langs vestgrensene for E6 fra Sponvikveien til dammen under E6.

Veien ligger på eiendommene gnr. 6/1, 12/2, 6/1 igjen og 16/1.

Retten til å bruke veien har eiere, brukere og besøkende av gnr. 6/1, gnr. 10/11 og 24, gnr. 12/2 og gnr. 16/1. Rett til å bruke veien har også andre som eventuelt har hatt rett til å bruke den gamle gårdsveien til Svinesundhagen, og Statens vegvesen for vedlikehold av dam.

Det blir ikke tatt standpunkt til andre veibestemmelser og andeler i denne saken.

Vei nr. 6 – Veirett til skogteig på gnr. 9/9.

Eier og bruker av gnr. 9/9 skal ha rett til vei til egen skog og velteplass i henhold til inngått avtale med Statsbygg og tollvesenet, datert 07.08.05. Avtalen er slik:

- Tollvesenet stiller med mann som kan stoppe trafikken på påkjøringsrampen inn til tollområdet når det foreligger behov for kjøretøy ifm skogdrift inn til Hammerstads tomt.
- Hammerstad må i god tid varsle tollvesenet når slikt behov foreligger.
- Trafikk inn til tomta må legges til tider der trafikken inn på tollområdet er minst. Dette avtales med tollvesenet.
- Statsbygg sørger for at Hammerstad får tilkomst gjennom viltgjerde som er satt opp i området ved påkjøringsrampen. Port skal være minimum 4,0 meter bred med fri høyde.
- Statsbygg opparbeider en gruset oppstillingsplass på sørsiden av påkjøringsrampen der det kan parkeres et større kjøretøy for opplasting av tømmer. Bredden må ta hensyn til at større kjøretøy må bruke støtteben.

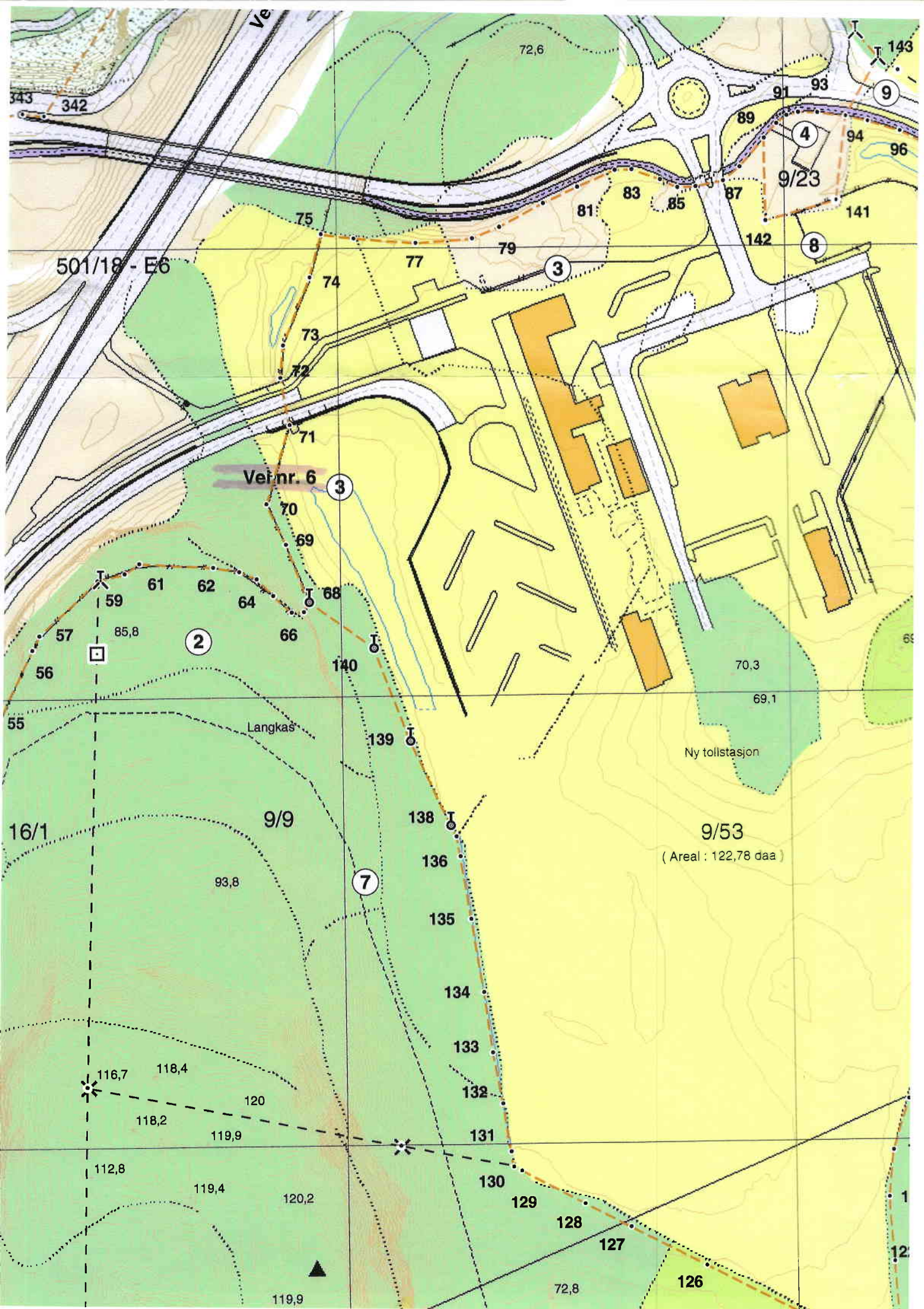
Nødvendige grunnarbeider for å anlegge velteplass og traktorvei over gnr. 9/53 til skogeiendommen gnr. 9/9, bekostes av Statsbygg. Etterfølgende vedlikehold bekostes av eier av gnr. 9/9.

I henhold til § 9c i reguleringsbestemmelsene for bebyggelsesplan Svinesund kontrollstasjon skal adkomsten opparbeides av utbygger samtidig med oppføring av kontrollstasjonen. Det settes hermed frist til 1. november 2008 med å opparbeide veien i henhold til avtalen.

Vei nr. 7 – Privat vei fra Langkas til Hellekleva.

Veien er lite berørt av E6-utbyggingen.

Gnr. 6/1 har ved jordskiftet fått tildelt en skogteig ved denne veien. Eier og bruker av gnr. 6/1 må ha rett til å bruke veien og plikt til andel av vedlikeholdet på tilsvarende vilkår som de andre grunneierne. Gnr. 15/1 har avstått sine arealer langs veien, noe som må gi innvirkning på eiendommens rettigheter og plikter.



Tele2

Fra: Morten.Raugstad@statsbygg.no
Sendt: 2. september 2005 13:42
Til: thor.hammerstad@c2i.net
Emne: SV: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Statsbygg har nå blitt enig med Tollvesenet om en løsning, og vi inviterer deg med dette til et møte på kontrollstasjonen på Svinesund på onsdag 7. september klokka 09.00 for å gå gjennom løsningen. Oppmøte foran toll sin ekspedisjon. Dersom det er noe du lurer på iforbindelse med dette, kan du nå meg på 99 69 19 28

Mvh
Morten Raugstad

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Raugstad, Morten
Sendt: 2. september 2005 11:10
Til: 'thor.hammerstad@c2i.net'
Emne: SV: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Hei igjen. Jeg skal i møte med tollvesenet onsdag 7. september, og vil da ta opp denne saken med dem. Forhåpentligvis har vi da et utspill klart som vi kan meddele deg. Kommer tilbake igjen til deg etter dette.

Mvh
Morten Raugstad
Prosjektleder

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Raugstad, Morten
Sendt: 29. august 2005 20:49
Til: 'thor.hammerstad@c2i.net'
Emne: SV: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Hei, og beklager den noe sene tilbakemeldingen.

Vi har nå et forslag til løsning liggende hos tollvesenet (ref reguleringsbestemmelsens ordlyd: "(...) og etter avtale med Tollvesenet".) Jeg skal prate med Tollvesenet iløpet av uka, og skal komme tilbake til deg mot slutten av uka.

Mvh
Morten Raugstad
Prosjektleder

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Hoberg, Lars
Sendt: 25. august 2005 21:15
Til: Raugstad, Morten
Emne: VS: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Thor Egil Hammerstad [mailto:thor.hammerstad@c2i.net]
Sendt: 25. august 2005 20:56
Til: Hoberg, Lars
Kopi: 'Thor Egil Hammerstad'; Tor Gresseth
Emne: SV: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom

gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Viser til melding datert 1. juni 2005, hvor du foreslår en befaring i begynnelsen av august 2005, venter på en dato fra deg.

Mvh

Thor Egil Hammerstad

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Lars.Hoberg@statsbygg.no [mailto:Lars.Hoberg@statsbygg.no]

Sendt: 1. juni 2005 13:39

Til: thor.hammerstad@c2i.net

Kopi: Morten.Raugstad@statsbygg.no; klausso@halden.net; ArkivetHK@statsbygg.no

Emne: 10158 Statlig kontrollområde Svinesund. Adkomst for skogsdrift på eiendom gnr.9 bnr.9 og gnr.17 og bnr.6

Viser til telefonsamtale i dag og bekrefter at utbygger ihht bebyggelsesplanen for statlig kontrollområde Svinesund vil oppfylle §9 i denne planen innen utgangen av august 2005. Dette skjer samtidig med ferdigstillingen av nordøstre del av anlegget. Vi avtaler en befaring i begynnelsen av august for å se på plassering av adkomst.

mvh

Lars Hoberg

Statsbygg

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. This footnote also confirms that this email message has been swept by MIMESweeper for the presence of computer viruses. For further information, please contact postmaster@statsbygg.no



Halden kommune

Arkiv: L13
Saksmappe: 03/01284-13
Saksbehandler: Kent Engebretsen
Journal dato: 27.06.2003

Utvalgssak

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utvalg for plan og miljø	

Utsendt vedlegg	Saken er behandlet på sommerfullmakt; ingen utsendelse
Ikke utsendt vedlegg	

Bebyggelsesplan: Svinesund kontrollstasjon 2. gangs behandling

Bakgrunn

Teknisk utvalg for plan og miljø vedtok i møte 30/4-03 sak nr. 043/03 følgende:

Vedtak i Teknisk utvalg for plan og miljø - 30.04.2003:

"Hovedutvalg for plan og miljø godkjenner med hjemmel i pbl § 28-2, jfr. pbl § 27-1 bebyggelsesplan; Svinesund kontrollstasjon utlagt til offentlig ettersyn i 30 dager. Planforslaget er utarbeidet av Statsbygg v/LPO arkitektur og design og består av bebyggelsesplan i M=1:1000, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan, snitt og fasadetegninger.

Under reguleringsbestemmelsenes § 9 tas følgende inn:

c) For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr. 9 og gnr. 17 bnr. 6 skal adkomst til eiendommene skje fra S1 eller S4 og etter avtale med Tollvesenet."

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 9. mai til 9. juni d.å. og det har kommet inn bemerkninger fra følgende innstanser/personer:

Fylkesmannen i Østfold, datert 21/5-03.

Anmodet om vektlegging av estetikk/byggeskikk, ivaretagelse av grønnstruktur og andre naturkvaliteter samt gode løsninger for avvanningssystemer.

Det gis honnør til planleggerne for hensyntagen til ovennevnte og plandokumentet kan egengodkjennes.

Østfold fylkeskommune, datert 16/6-03.

Ved varsel om oppstart ble det gitt uttrykk for at det ikke var prinsipielle innvendinger til hovedformålet, men at vi anså estetikk som et ekstra viktig moment, på bakgrunn av tiltakets beliggenhet i forhold til grensen.

Forslaget synes å være i god overensstemmelse med reguleringsplanen og estetikk og landskapshensyn er fulgt opp på en seriøs måte.

Planforslaget kan egengodkjennes.

Østfold Energi, datert 10/6-03.

Ingen kommentar ut over de som ble gitt til varsel om oppstart.

Britt og Thor E. Hammerstad, datert 7/6-03.

Meget skeptiske til at fordryningsbassenget/biologisk rensedam kalt S-1 i enkelte perioder vil gjøre at vår eiendom vil bli lagt under vann (forurenset). Dette er ikke akseptabelt.

Tilleggsforslaget til reguleringsbestemmelsene § 9 c) om atkomst til resterende del av eiendommen, er ikke tilfredsstillende da den ikke sier noe om hvem som skal opparbeide atkomsten og når dette skal gjøres.

Viser også til pkt. 6.3 i planbeskrivelsen som sier at "tiltaket virker ikke inn på eksisterende turveier, stier eller andre eksisterende ferdselsårer for friluftsliv i området". Dette stemmer ikke, da bl.a. Berg I.L. har merkede turløper til Børsåsen.

Kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er endret i samråd med Hammerstad og Statsbygg – § 7 har fått følgende tillegg:

"Fordryningsbassengene skal sikres på egen grunn."

§ 9 c) har fått følgende tillegg:

"Atkomsten skal opparbeides av utbygger samtidig med oppføring av kontrollstasjonen."

Med hensyn til eksisterende turveier til Børsåsen, blir disse ikke berørt iflg. :

Turkart Berg-Rokke-Skjeberg; søndre del utgitt av Hålden og Sarpsborg kommune juni 1997.

Konklusjon

Rådmannen er av den oppfatning at planforslaget tilfredsstillende de krav som er nødvendig med hensyn til estetikk/byggeskikk, landskapshensyn m.m., som en må kunne forvente ved "innfallsporten" til Norge. Planforslaget har også ivare tatt naboeiendommens interesser på en tilfredsstillende måte. Planforslaget kan egengodkjennes.

Vedtak i Teknisk utvalg for plan og miljø:

Med henvisning til sommerfullmakt gitt av Teknisk utvalg for plan og miljø den 4/6-03, sak 061/03, godkjenner rådmannen med hjemmel i pbl § 28-2, jfr. pbl § 27-1 bebyggelsesplan; Svinesund statlig kontrollområde utarbeidet av Statsbygg v/LPO arkitektur og design og som består av bebyggelsesplan og illustrasjonsplan i M=1:1000 datert 3. apr. 2003, planbeskrivelse (udatert) og bestemmelser rev. 25. juni 2003 samt snitt datert 3.apr.2003 og fasadetegninger datert 1.jan. 2003.

Bestemmelsen § 7 er rev. 25. juni 2003:

§ 7 *Spesialområder Fordrøyningsbasseng/vegetasjon*

Områdene S-1, S-2 og S-3 skal opparbeides som fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann. Fordrøyningsbassengene skal sikres på egen grunn.

Bestemmelsen § 9 c) er rev. 25. juni 2003.

§ 9 *Fellesbestemmelser*

c) For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr. 9 og gnr 17 og bnr 6 skal adkomst til eiendommene skje fra S 1 eller S4 og etter avtale med Tollvesenet. Atkomsten skal opparbeides av utbygger samtidig med oppføring av kontrollstasjonen.


Anne Berit M. Evensen
Konst. rådmann

Kent Engebretsen
overingeniør

§6**Fareområde - ADR**

Område for farlig opplag - ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten, skal sikres mot tilliggende områder. Håndtering av miljøfarlig utslipp o.l. skal sikres håndtert innenfor egen tomt. Det tillates oppført mur med takutstikk mot vei (T-3) med høyde inntil 5,0 meter over terreng.

§7**Spesialområder – Fordrøyningsbasseng / vegetasjon**

Områdene S-1, S-2 og S-3 skal opparbeides som fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann. Fordrøyningsbassengene skal sikres på egen grunn.

§8**Spesialområder – Vegetasjonsbelte**

Områdene S-4, S-5, S-6, S-7, S-8 og S-9 skal etableres som vegetasjonsbelte, dels av eksisterende vegetasjon, dels av tilsådd eng eller annet lettstelt vegetasjonsmateriale.

§9**Fellesbestemmelser**

- a) Det skal settes opp viltgjerde som tilfredstiller krav knyttet til veganlegget. Ved plassering av gjerdet skal det tas hensyn til anlegget som helhet, landskapet, terrengtilpasning og skråningsjustering, i samråd med lokale / regionale viltmyndigheter.
- b) Anlegget skal fremstå helhetsmessig både med hensyn til utforming av bebyggelse, trafikkarealer, uteområder, belysning, skilting og andre elementer som vil inngå som del av anlegget.
- c) For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr. 9 og gnr. 17 bnr. 6 skal adkomst til eiendommene skje fra S1 eller S4 og etter avtale med Tollvesenet. Adkomsten skal opparbeides av utbygger samtidig med oppføring av kontrollstasjonen.

§10**Miljøhensyn, støy og forurensning**

- a) De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy og luftforurensning skal følges.
- b) Tilfredsstillende inneklime skal sikres i henhold til gjeldende retningslinjer.
- c) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av masser. Ved forurensede masser skal faren for forurensning vurderes og evt. avbøtende tiltak iverksettes.
- d) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overflatevann, samt forurenset vann i haller og område for farlig opplag.

§11**Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten i henhold til §69 i plan – og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Disponering av alle utarealer med avgrensning av grøntarealer, trafikkarealer og gangarealer.
- Opparbeiding av alle ubebygde arealer .
- Høydeforhold, terrengtilslutning, vegetasjon og beplantning.
- Belysning, plassmøblering, og andre tekniske installasjoner.
- Tilknytning til overordnet veinett.

§12**Rekkefølgebestemmelser**

- a) Ny E6 skal være etablert innen området tas i bruk.
- b) Viltgjerdet skal være etablert innen anlegget tas i bruk.
- c) Beplantning og tilsåing skal være ferdig sammen med resten av anlegget eller seinest våren etter ferdigstillelse.

Halden kommune
Styringsgruppen
Storgata 8,
1771 HALDEN

Oslo, 17. Juli 2020

postmottak@halden.kommune.no

SØKNAD OM AT EIENDOMMEN DEL AV GNR 9, BNR, 9 AVSETTES TIL BYGGEOMRÅDE NÆRING I FORBINDELSE MED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019 – 2031 FOR HALDEN KOMMUNE - SVINESUNDPLATÅET - PLANOMRÅDE PÅ CA 14,7 DAA

På bakgrunn av ovenstående søker Salutaris Eiendom AS på vegne av grunneier Britt Solbjørg Hammerstad, Vedenveien 51, 1791 Tistedalen om at egnede arealer innenfor det definerte planområdet på del av gnr 9, bnr 9 på ca 14 600 m² avsattes til bygge-område næring med formål veg-service, alternativt (Kombinasjonsformål, herunder også KI 1 – Næring/Industri. BYA 40 %) i forbindelse med igangsatt KP – rullering, arealrevisjonen for Halden kommune.

Det vises til samtaler med Deres Espen Sørås og Erik Witanza i anledning saken.

Det vises videre til oppstart av arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel, jf. PBL 11-12, kunngjort 12. juni 2018, høringsdokument, forslag til planprogram kommuneplanens arealdel Halden kommune 2019-2031. Viser også til varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram - regionalt næringsområde på Svinesundplatået av 26.03.2020, herunder vårt høringsinnspill.

I tillegg viser vi også til regionale og nasjonale underlag og føringer, bl. a rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging for Viken som legger klare føringer for fremtidens arealutvikling. Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling – et klimavennlig og sikkert samfunn.

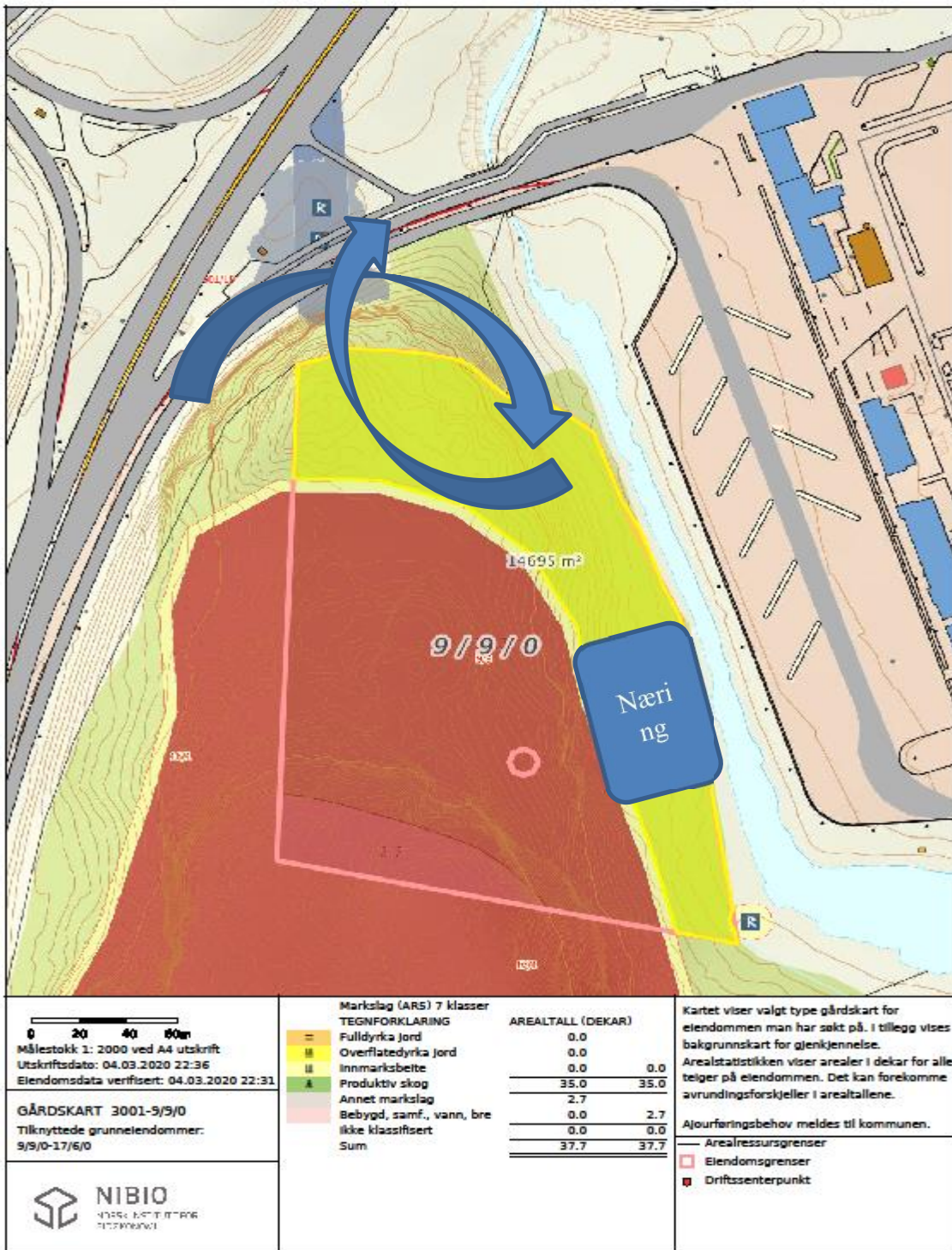
Arealutvikling for etablering av transportavhengige funksjoner vil dra vekslere på de samferdsels- og samlokaliseringfordelene en har innenfor det definerte avlastningsområdet for Halden og omegn hvor Svinesundplatået i nær tilknytning til E-6 vil være et nøkkelpunkt for en slik etablering. Dette vil slik sett bidra til å lokalisere rett virksomhet på rett sted slik dette er redegjort for i gjeldende regionalt plangrunnlag, ettersom tomte/planområdet på Svinesundplatået her er definert som rett sted for slike virksomheter. Ovenstående retningslinjer ligger til grunn for vårt arbeide.

Tomteområdet er et inneklemt planområde/tomteområde begrenset av fornminnet på (vest) den ene siden, tollstasjonen (øst) med vannkanalen på den andre siden og E-6 i nord med gode muligheter for av og påkjøring til planområdet.

Vedtak i Teknisk utvalg for plan og miljø - 30.04.2003 reguleres vegretten inn til planområdet. c) For nødvendig skogsdrift på eiendommene gnr. 9 bnr. 9 skal adkomst til eiendommene skje fra S 1 eller S 4 og etter avtale med Tollvesenet. Atkomsten skal opparbeides av utbygger samtidig med bygging av kontrollstasjonen. Statsbygg har dessverre ikke fulgt opp dette i praksis, og vei er p.t ikke anlagt inn til planområdet. I tillegg er det regulert et næringsområde på eiendommen etter denne tid uten at vegen inn til arealet er regulert på plass.

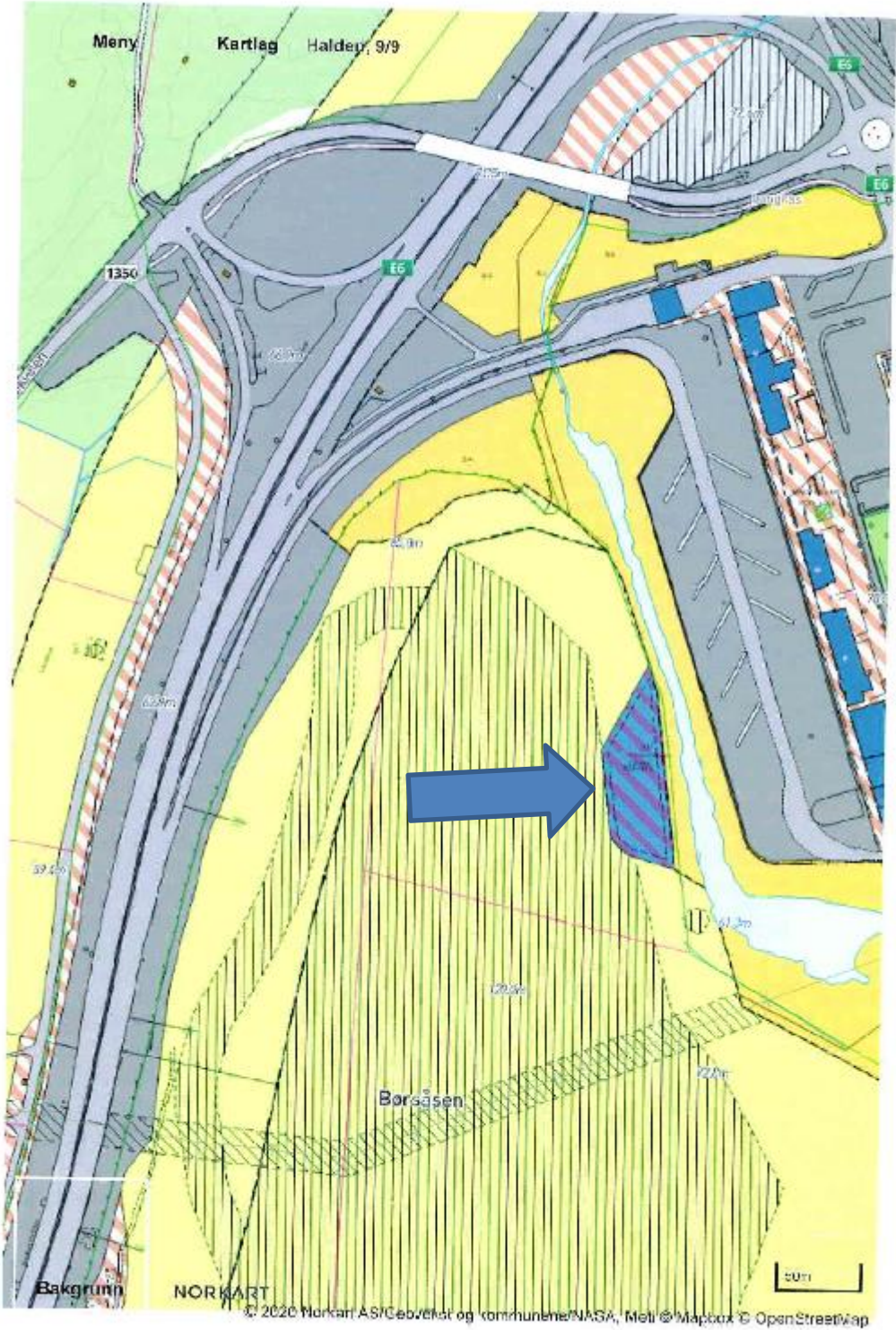
Grunneier Britt Solbjørg Hammerstad har lagt alt til rette for en strømlinjeformet prosess med Statsbygg ved etablering av Tollstasjonen, så vi forutsetter at grunneier nå utvises den samme imøtekommenhet ved etablering av det foreslåtte planområdet.

Forslag til planområde på ca 14 700 m² innenfor gul markering, hvorav allerede ca 3 200 m² er regulert til – blått felt (KI 1 – Næring/Industri. BYA 40 %). Blå pil er forslag til vegløsning. Det gule arealet ligger i sin helhet utenfor vernesonen til fornminnet syd for Sponvikveien.



Reguleringsplanen blått striplet felt. Kommuneplan av 19.10.2006

Ca 3 200 m2 (KI 1 – Næring/Industri. BYA 40 %)



Formål – Planfaglig argumentasjon:

Ca 3 200 m² av eiendommen er allerede regulert til næringsformål, KI 1 – Næring/Industri. 40 % av denne kan bebygges. BYA 40 %, mens restarealet på ca 11 500 m² er definert som LNF i gjeldende kommuneplan for Halden kommune. Den totale delen som kan utvikles, dvs det arealet som ikke omfattes av vernesone/fornminnet er på totalt ca 14,7 daa.

Formålet er å få avsatt arealet til næringsformål, primært til et tidsriktig EU tilpasset vegservice-anlegg med hydrogen, el ladning, rasteplass og bensinstasjon, bevertning mv som innenfor rikspolitiske retningslinjer, samt regional plan for bærekraftig arealutvikling vil være et riktig sted for en slik etablering. Forslaget er i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted både planfaglig og markedsmessig, og i tråd med satsingsområdene i arealstrategien for næringsområder. Dette vil også kunne tilføre Halden kommune et betydelig antall arbeidsplasser. Dette i form av merkevarebygging og synergigevinster til Halden kommune da dette er porten inn til Halden kommune og Norge.

Det foreslåtte planområdet er definert som et riktig sted for etablering av et vegservice-anlegg. En slik etablering vil være helt i tråd med de Nasjonale retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. En slik etablering vil følgelig kunne gjøres uten belastning på lokalvegnettet.

Vårt innspill /søknad er således motivert av en søknad til kommuneplanens arealdel hvor vi ønsker en utbygging av tomten hvor bilbasert handel, dvs vegservice med bevertning er et sentralt premiss, alternativt varegrupper som flyter mellom detaljhandel til særlige plasskrevende varegrupper som en synergigevinst til et vegservice-anlegg om ønskelig fra Halden kommune.

Halden kommune har sentrale næringsarealer for utvikling på østsiden av Sponvikveien. Disse belaster imidlertid lokalvegnettet og vil ikke ha noen synergier med vårt planområde, som ligger inneklemt på en annen akse – syd for Sponvikveien, med kun trafikken fra E-6 som kundegruppe.

Halden kommune trenger å ta i bruk de beste markedsmessige næringsarealer. Eiendommen ligger på sentralaksen etter E-6 og motorveifremføringen med en særdeles god beliggenhet knyttet opp mot motorveg, lokalveg og infrastruktur. Halden har p.t flere bensinstasjon anlegg på innkjøringen til Halden by i Svinesundparken. Disse anleggene vil i mindre grad konkurrere med vårt anlegg, da Svinesundparken er mere tilpasset de lokale omløpshastigheter på denne aksene.

En kommuneplan bør gi uttrykk for hvilke verdier, mål og strategier som skal legges til grunn for planarbeid. Dersom tiltaket fra søker styrker kommunikasjonslinjene, bør tiltaket vurderes i forbindelse med arealplanarbeidet. Kommunikasjonslinjene styrkes etter vår oppfatning i særdeleshet ved at Halden kommune utvikler det næringspotensiale som finnes på det foreslåtte planområdet.

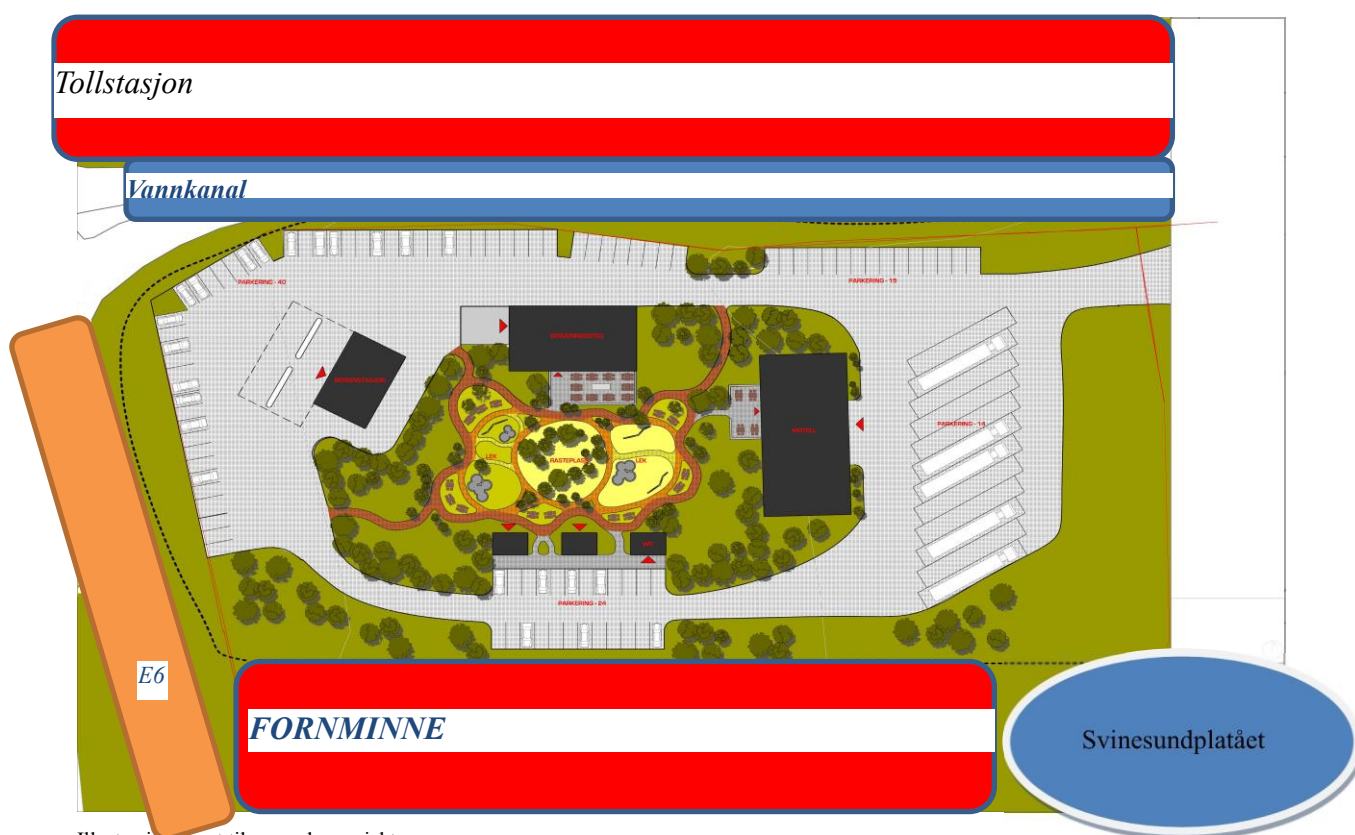
Ettersom tomten har beliggenhet nær til motorveien E6 med god tilknytning til etablert infrastruktur som veg og innen mulig rekkevidde for vann- og avløp representerer tomten et miljøvennlig- (relativt sett) og samfunnsøkonomisk utviklingsalternativ for etablering av denne typen virksomhet. En slik etablering her vil dessuten være i overensstemmelse med intensjoner nedfestet i nasjonalt-, regionalt- og kommunalt plangrunnlag. Særdeles gode samferdselsbaserte forutsetninger tilsier at eiendommen representerer en god mulighet for utstrakt bruk av miljøvennlige transportalternativer hva gjelder både gods- og persontransport. Med innregulerte begrensninger i tilfredsstillende avgrensning og avskjerming mot fornminnet og tollstasjonen (bepantning og fysiske skiller mot vannkanalen) mener vi dessuten at en slik virksomhet kan etableres her uten urimelig ulempe for allmenheten, kulturmiljø og estetiske hensyn mv og/ eller

urimelig sjenanse for ferdsel i tilknytning til eiendommen.

Vi ser for oss minimum utnyttelse på 50 % BYA, tilrettelagt for en enkel areal- og transportkrevende virksomheter. (Primært vegservice med bensinstasjon og bevering, samt kombinasjonsformål, herunder industri, kontor og lager) Dette for å visualisere den landskapsmessige maksimalbelastningen. Hva som er riktig bygningstypologi, utforming og utnyttelse får derimot og selvfølgelig bli opp til kommunens administrasjon og politiske myndigheter å ta stilling til i forbindelse med eventuell detaljregulering av resteiendommen.

Det har i lengre tid vært mangel på de riktige markedsmessige næringsarealer i kommunen. God tilgang på varierte næringsarealer er en viktig forutsetning for å realisere de politiske mål for lokal næringsutvikling og utvikling av lokalsamfunnet som helhet.

Ideskisse 1 – vegservice:



Illustrasjon fra et tilsvarende prosjekt

Tekst til skissen:

Hovedfunksjonene er plassert rundt en "grønn øy" med gangveiforbindelser og rasteplassarealer etter ide fra en såkalt «engelsk park». Bil- og lastebil/trucktrafikk sirkulerer utenfor øya slik at gående aldri trenger å krysse en bilvei for å komme fra en funksjon til en annen. Plasseringen gjør også at de forskjellige enhetene kan ekspandere fritt dersom behovet oppstår.

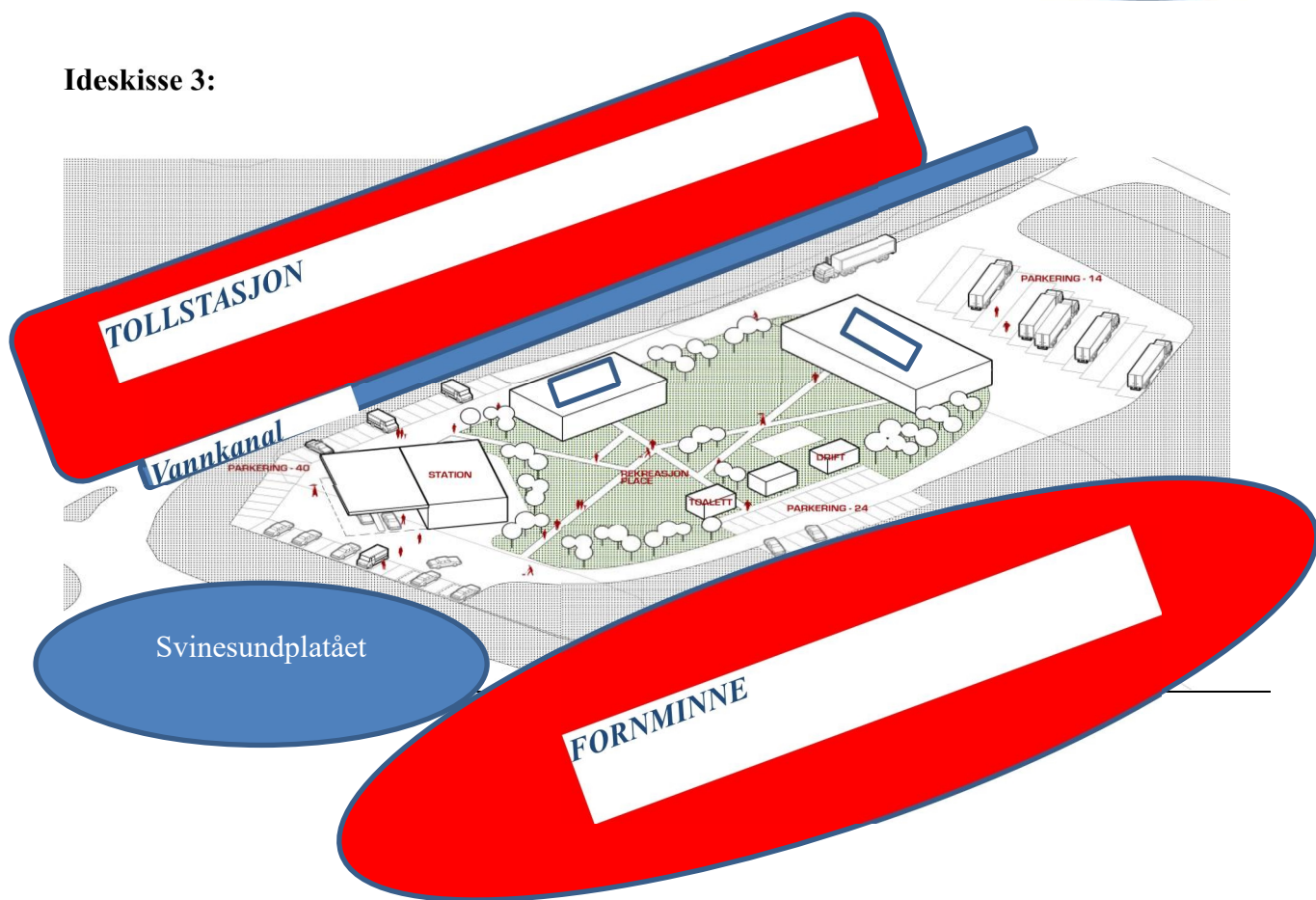
For å binde prosjektet sammen foreslår vi at det planteres en enhetlig tre-vegetasjon som tar opp et tema som material-messig går igjen i de ulike bygningene. Dette kan f.eks. være bjørk som tas opp i silketrykket fasadeglass i bygningene.

Ideskisse 2:



Illustrasjon fra et tilsvarende prosjekt

Ideskisse 3:



Avsluttende argumentasjon:

I forhold til intensjonene i de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging oppfyller vår foreslåtte planområde/eiendom i stor grad intensjonene i retningslinjene.

For vår del så har følgende kriterier vært styrende:

- Viktig med god forbindelse til E6 med den beste markedsmessige plasseringen og gode muligheter for av og påkjøring.
- Være akseptabelt tomteområde for næringslokalisering og markedet for mindre og mellomstore arbeidsintensive bedrifter.
- Godt tomteområde for mindre og mellomstore arbeidsintensive bedrifter med stor grad av transportavhengighet lokaliseres nært stamveinettet. Det vil bidra til at tungtrafikken ikke trekkes inn mot sentrumsområder.
- Være akseptable ut fra miljø- og naturvern hensyn.
- Kunne ligge innenfor de rikspolitiske retningslinjene for etablering.

Som konkret forslag til næringsutvikling foreslår vi at kommunen avsetter vårt forslag på ca 14 700 m² som fremtidig bygge-formål næring med formål vegservice med BYA 50 %, samt kombinasjonsformål, alternativt (KI 1 – Næring/Industri. BYA 40 %) i forbindelse med igangsatt KP – rullering, arealrevisjonen for Halden kommune.

Vi vil videre utrede og fastsette et formålstjenlig innhold for arealutviklingen i dialog med Halden kommune om prosjektets rammer, muligheter og begrensinger.

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at høringssvaret kan saksbehandles på rettferdig og faglig begrunnet god vis. Ved ønske om ytterligere informasjon og/eller underlagsdokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

[Olav S. Illøkken](#)

Olav S. Illøkken

Partner

Tlf: 410 40854

E.post: olav.s.illokken@salutaris.no

Web: <http://www.salutaris.no>

Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo

Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr