



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		22.11.2023
Kommunestyret		07.12.2023

Detaljregulering for Kvartalet Bjerklundveien-Orødveien-Tangenveien - sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-12 godkjenner kommunestyret i Halden forslag til «Detaljregulering for Kvartalet Bjerklundveien-Orødveien-Tangenveien» (Nasjonal plan-ID G-739). Plandokumentene består av plankart datert 29.6.2022, sist revidert 7.11.2023, planbestemmelser datert 29.6.2022, sist revidert 7.11.2023 og planbeskrivelse datert 30.6.2022, sist revidert 10.11.2023

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert boligbebyggelse på tidligere barnehagetomt i Tistedal sentrum. Eksisterende barnehage forutsettes revet. Illustrasjonsplanen viser til sammen 12 boenheter.

Reguleringsplanen ligger innenfor et areal avsatt til Sentrumsformål og Bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Det anses være tilstrekkelig gjennomarbeidet og gi akseptable rammer for utbygging innenfor området. Kommunedirektøren anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Hva aktualiserer saken?

Forslag til «Detaljregulering for Kvartalet Bjerklundveien-Orødveien-Tangenveien» var oppe til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø i møte 14.6.2023, sak PS 49/2023. Forslaget ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er nå klart for sluttbehandling.

Saksopplysninger

Planforslaget er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS på vegne av GT Gruppen AS.



Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av konsentrert boligbebyggelse på tidligere barnehagetomt i Tistedal sentrum. Eksisterende barnehage forutsettes revet. Planen omfatter også en eksisterende enebolig, tilliggende veiareal og en eksisterende lekeplass på motsatt side av Bjerklundveien i nord. Det er ikke et krav om kvartalslekeplass ved 12 nye boenheter, men i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen står det at det skal skaffes erstatningsareal ved omdisponering av lekeareal. Den nedlagte barnehagen er et slik areal som blir omdisponert ved boligbygging. Den eksisterende lekeplassen i nord ligger på et område regulert til forretning/kontor i reguleringsplan for Tistedal sentrum (G-314) vedtatt i 1988. Vi har tatt inn denne i reguleringsplanen for å stadfeste eksisterende bruk, og tilfredstille behovet for kvartalslekeplass i Tistedal sentrum

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 22.6. – 12.9.2023.

Det kom inn 6 uttalelser til planforslaget:

- Viken fylkeskommune, 12.9.2023
- Statsforvalteren i Oslo og Viken, 11.9.2023
- Statens vegvesen 13.9.2023
- Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), 23.8.2023
- Bane NOR, 3.7.2023
- Lars Christian Olaussen, 12.7.2023

Vurderinger

Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til uttalelsene er vedlagt i et eget notat.

Viken fylkeskommune (FK):

FK er enig i kommunens vurdering i at dette er akseptabelt med en noe tettere utnyttning innenfor området i overgangen mellom sentrum og boligbebyggelsen i Tistedal.

FK mener det er positivt at kommunen også vurderer forholdet til krav om kvartalslekeplass. Selv om planområdet med 12 enheter ikke utløser kravet i seg selv, sees det på behovet for kvartalslekeplass. Det er en kommunal lekeplass i nærheten, på andre siden av Bjerklundveien. Gjennom planforslaget sikres denne lekeplassen som lekeareal i framtiden, i stedet for forretning/kontor som i gjeldende plan for Tistedal sentrum. Tidligere var det barnehage innenfor planområdet, med aktiv bruk av barn og unge. I rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen står det at det skal skaffes erstatningsareal ved omdisponering. FK ser det som positivt av planforslaget sikrer lekearealet som i dag er regulert til bebyggelse som kompensierende tiltak. Bestemmelsenes § 4.5 lekeplass LEK gir noen føringer for materialer og tilpasning til barn i ulike aldersgrupper samt oppholdsareal for voksne. FK anbefaler at det også sikres krav om oppgradering av tilbudene, og at det sikres rekkefølgekrav til etablering av lekearealet før boliger innenfor planområdet tas i bruk. De anbefaler også at lekearealene innenfor BK framgår av plankartet, slik at det er mulig å vurdere kvalitet som solforhold, størrelse, trafiksikkerhet og støy. Vegetasjon kan med fordel også avsettes i plankartet dersom den skal fungere som en buffer. De anbefaler at eksisterende trær som alm og blodbøk, sikres i plankart og bestemmelser så fremt hensikten er å bevare de, siden de ikke - juridiske illustrasjonsplanene ikke sikrer bevaring eller tilstrekkelig hensynssone rundt rotsonen.

FK spilte inn til varsel om oppstart av planarbeid at det inntil og dels innenfor planområdet er variert småhusbebyggelse og arbeiderboliger fra ulike tiår på 1900-tallet og trolig også fra 1800-tallet. Det bør registreres hva slags bebyggelse og miljøer som finnes i området i dag, som enten

ligger innenfor eller som grenser til planområdet. Denne informasjonen bør brukes bevisst i forbindelse med utformingen av planen. Det er bolighus/miljøer og villaeiendommer i området som det kan være viktig å bevare og ta hensyn til, for å ivareta Tistedalens særpreg og historie. Det bør tas hensyn til eksisterende strukturer og enkeltbygg, ved plassering, volum, material- og fargebruk for de nye boligene. Formålet med planen er fortetting av eksisterende småhusområde på ubebygde tomter og tidligere barnehagetomt, med konsentrert småhusbebyggelse. Det er høyere utnyttelse enn kommuneplanen legger opp til. Det legges opp til 12 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse, med opptil to etasjer med møne og gesimshøyde på 9 og 7,5 meter. FK vurderer at planforslaget i utforming og høyder og i kart og bestemmelser, i hovedsak ivaretar hensynet til eksisterende miljø i området.

Innenfor området BF er det et eldre bolighus i sveitserstil. Den aktuelle eiendommen er avmerket som bevaringsverdig i reguleringsplan for Søndre Tistedal, vedtatt 18.2.1988. Det er kun bygningen har fått bevaringskravur i forslaget til plankart, i motsetning til gammel plan, hvor også et areal rundt har skravur. FK anbefaler at også hagen rundt sveitservillaen bevares, sammen med uthuset. Både hage og uthus fantes opprinnelig på slike gamle villaeiendommer. Det finnes fortsatt noen eksempler av slike uthusbygg i miljøet omkring. FK anbefaler at både uthus og hage bevares som en del av helheten på eiendommen, og at dette sikres i bestemmelser og kart og gis hensynssone H570. FK fraråder at det legges opp til nybygg som bryter forbindelsen til hagen og uthuset og vi fraråder nybygg tett på den verneverdige boligen i sveitserstil. Utnyttelsesgrad bør justeres slik at det ikke åpnes for nybygg her.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. For å ivareta meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 er det ønskelig at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Halden kommunes kommentarer:

Regulering av den gamle barnehagetomten til 12 boenheter utløser ikke krav til kvartalslekeplass. Denne lekeplassen er tatt inn i planen for å stadfeste eksisterende bruk, og tilfredsstille behovet for kvartalslekeplass i Tistedal sentrum. Vi mener derfor at det blir feil å belaste dette utbyggingsprosjektet ved å legge inn et rekkefølgekrav for forbedring og videreutvikling av lekeplassen.

Utbyggingsområdet er relativt trangt, og det er derfor behov for noe fleksibilitet ved utbyggingen. Illustrasjonsplanen viser intensjonen med utbyggingen, men det vil kanskje bli behov for noen justeringer underveis. Eksakt plassering av lekeplassen og trær som skal bevares vil kanskje ikke gi det beste sluttresultatet.

Etter anbefalingen har vi utvidet hensynssone H570 rundt sveitservillaen til samme utstrekning som den har i eksisterende reguleringsplan fra 1988.

Fylkeskommunens ønske om at standardtekst om stans av arbeider og meldeplikt dersom automatisk fredede kulturminner påtreffes er ikke tatt inn i planbestemmelsene. Kulturminnelovens regler gjelder uansett og det er ikke nødvendig å gjenta gjeldende lovverk i planbestemmelsene.

Statsforvalteren i Oslo og Viken (SF):

I Artsdatabanken er det registrert alm innenfor planområdet. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til om det står alm i området nå, og vi ber om at dette sjekkes. Alm er vurdert som sterkt truet på Norsk rødliste for arter 2021, og dersom det finnes alm innenfor planområdet bør kvaliteten på forekomsten sjekkes. Dersom det er en forekomst i området uten sykdommer, bør denne ivaretas. Den kan eksempelvis avsettes som grønnstruktur med hensynssone for bevaring av naturmiljø med tilhørende bestemmelser.

SF etterlyser beskrivelser av kvalitet og kapasitet på VA-anlegget som går fram til renseanlegget. Reguleringsplanen må angi hvilket renseanlegg som skal motta avløpsvann fra reguleringsområdet og det må sikres at avløpsrenseanlegget har kapasitet til å motta avløpsvannet. I tillegg må det dokumenteres at avløpsrenseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk i dag og med planlagt økt tilførsel. Dette er avgjørende for at påslippet ikke skal medføre fare for forurensning av resipient/er.

Planområdet er noe støyutsatt fra vegtrafikk og jernbane. Deler av avsatt lekeplass i nordøst ligger i gul støysone. Det er viktig å sikre at befolkningen ikke blir utsatt for forurensning, dårlig luftkvalitet og støy jf. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027. Klima- og miljødepartementet har fastsatt en nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyskjerming er vurdert som et avbøtende tiltak i saken, men er ikke innarbeidet i bestemmelsene. SF anbefaler at oppføring av støyskjerming i form av gjerde sikres gjennom rekkefølgebestemmelse, og viser til høringsuttalelsen fra Bane Nor når det gjelder sikkerhet mot jernbanen.

Halden kommunes kommentarer:

Det er registrert en alm i planområdet, noe som er bekreftet ved befaring. Alm er vurdert som sterkt truet på rødlista. I planforslaget er denne ikke merket inn på plankartet, eller tilknyttet bestemmelser med begrunnelse at den er skadet og derfor ikke skal tas vare på. Vi har vurdert saken etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Ved befaring er det konstatert at treet har en størrelse som tilsier at det kan være hult, og derfor kan ha en funksjon tilsvarende hul eik. Det er imidlertid stuvet tilbake til ca. 3 meters høyde i hovedstammen. Det foreligger ikke biologisk utredning på treet tilstand. I Halden er det registrert over 1000 hule eiker, og det finnes en mengde trær med samme økologiske funksjon som hule eiker, f.eks. alm. I denne saken vurderes det som fornuftig å ikke knytte bestemmelser til treet og avmerke det i plankartet, da det ikke skal tas vare på. Vi mener kravet til kunnskap står i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Den negative effekten ved å ikke ivareta treet i denne saken, er vurdert etter naturmangfoldloven § 10, og samlet belastning på alm og liknende store edelløvtrær i Halden (økosystembelastning) er vurdert til ikke å være stor. Etter dette er ikke §§ 11 og 12 relevant.

Det er kommunens hovedrenseanlegg ved Remmen som vil motta og rense avløpsvann fra ny bebyggelse i dette planområdet. Kommunens ledningsnett og renseanlegget har kapasitet til å motta dette vannet og behandle det iht. tillatelse og forurensningsregelverk i dag. Opplysninger om dette er nå lagt inn i planbeskrivelsen.

Vi har tatt inn støyskjerm i plankartet og bestemmelser til denne i planbestemmelsene. Regulering av den gamle barnehagetomten til 12 boenheter utløser ikke krav til kvartalslekeplass. Denne lekeplassen er tatt inn i planen for å stadfeste eksisterende bruk, og tilfredsstillende behovet for kvartalslekeplass i Tistedal sentrum. Vi mener derfor at det blir feil å belaste dette utbyggingsprosjektet ved å legge inn et rekkefølgekrav for opparbeidelse av støyskjermen.

Statens vegvesen (SV):

SV synes generelt at tema som ble spilt inn ved varsel om oppstart er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

I bestemmelse 3.2 står det at universell utforming «søkes oppnådd i størst mulig grad». En slik formulering gir rom for tolkning. De viser til kommuneplanen der det står at det skal redegjøres for hvordan universell utforming sikres.

Det er ikke gitt egne bestemmelser om støy, men det fremgår det av bestemmelse 4.5 om lekeplass at arealer med støybelastning på mer enn 55 dB Lden ikke skal regnes med. Dessuten står det i planbeskrivelsen at nordlig ende av LEK berøres noe av gul støysone fra jernbanen. Støysonekartet for veg på side 13 i planbeskrivelsen viser at også vegtrafikkstøy berører LEK. Når man legger sammen støybelastning fra veg og jernbane vil samlet støynivå øke med ca. 3 dB Lden og den gule støysonen få større utbredelse. Dette burde vært utredet nærmere.

Krysset mellom Bjerkelundveien og Orødveien er uregulert med vikeplikt for trafikk fra høyre (høyreregel). Frisiktlinjer må derfor være i henhold til figur 4.1.1.6-2 i vegnormal N100. Frisiktlinjer på plankartet kan med fordel målsettes. I bestemmelse 7.1 står at kommunens vei- og gatenorm skal legges til grunn for frisiktsone mot veg. Kommunens vei- og gatenorm viser til vegnormal N100, men siste utgave må benyttes (2021). I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå.

Halden kommunes kommentarer:

I bestemmelse 3.2 er teksten endret fra «søkes oppnådd i størst mulig grad» til «legges til grunn».

Vi har tatt inn støyskjerm i plankartet og bestemmelser til denne i planbestemmelsene. Regulering av den gamle barnehagetomten til 12 boenheter utløser ikke krav til kvartalslekeplass. Denne lekeplassen er tatt inn i planen for å stadfeste eksisterende bruk, og tilfredsstillende behovet for kvartalslekeplass i Tistedal sentrum. Vi mener derfor at det blir feil å belaste dette utbyggingsprosjektet ved å legge inn et rekkefølgekrav for opparbeidelse av støyskjermen.

Frisiktsoneene er målsatt i plankartet, og det er tatt inn en tekst om sikthinder over 0,5m i bestemmelse.

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE):

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.

Halden kommunes kommentarer:

Halden kommune har ikke egen kompetanse på flom og skred. Vi viser derfor til vedlagt fagrapport utarbeidet av Multikonsult. Den konkluderer med at det ikke er risiko for problematikk knyttet til områdestabilitet innenfor området. Planområdet er heller ikke utsatt for 200-års flom i Haldenvassdraget.

Bane NOR:

Bane NOR savner konkret vurdering av risiko mot jernbanen. Arealet avsatt som lekeplass i planforslaget ligger delvis innenfor 30 m beltet fra jernbanen. Mellom jernbanen og aktuelt areal for lekeplass går Skolegata. Bane NOR har erfart at det kan forekomme risiko forbundet med lekeplasser med nærhet til spor generelt, og anbefaler at spesielt ballbaner og/eller lekeplasser med ballspill etableres med tilstrekkelig avstand til jernbanen. Alternativt at det vurderes utvidede sikkerhetstiltak mot jernbanen der slike er tenkt etablert. Bane NOR ønsker å unngå situasjoner der spesielt barn/unge sparker baller ut mot trafikkert spor. Dersom ballbane eller lignende er tenkt etablert i 30 m beltet bør det vurderes utvidede tiltak som høyt ballnett langs ballbanens side-/er mot jernbanen, eller at det etableres egen inngjerdet ballbinge med tak, o.l. Bane NOR anmoder kommunen på det sterkeste om å ta inn bestemmelser om tiltak som minimerer risiko dersom lek med ball kan tenkes etablert her

Halden kommunes kommentarer:

Det er ingen ballbane på lekeplassen i dag, og områdene nærmest jernbanen er opparbeidet med andre lekeapparater. Vi har tatt inn en bestemmelse om at ballbane ikke kan etableres nærmere jernbanen enn 30m.

Lars Christian Olaussen:

Ønsker en bedre muligheten for ferdsel til fots eller sykkel. Det vil gi større trygghet om det opprettes et fortau, evt. sykkelsti også langs Orødvei-siden av område, lik det i dag er langs Bjerklundveien. Synes det bør fastsettes avstand mellom vei og hus, da friområdet også bør komme nabolaget til gode utover "den indre parken" husene imellom.

Halden kommunes kommentarer:

Orødveien er enveiskjørt og relativt oversiktlig på den aktuelle strekningen. Avstand mellom vei og bebyggelse er regulert slik at det skal være mulig å snu med bil på egen grunn. Utbyggingsområdet er privat og vil ikke være åpent friområde for allmenheten innenfor dette nye boligområdet.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke aktuelt for saken

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse – Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med kort vei til nærrekreasjonsområder. Fellesarealet internt i boligprosjektet kan utvikles til et hyggelig møtepunkt for beboerne. Dette er et område som kan gi gode levekår. Det er kort avstand til nærbutikk og Tistedal sentrum med sine tilbud og aktiviteter slik at mange kan velge å gå eller sykle i dagliglivet. Dette bidrar til bedre helse.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å bygge opp under samfunnsplanens målet om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet». Se også kommentarer til FNs bærekraftsmål over.

Planen vurderes også å være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Andre forhold

Ikke relevant for saken.

Konklusjon og anbefaling

Innkommne merknader er fulgt opp. Kommunedirektøren mener planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at planforslaget vedtas.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Saksbehandler: Morten Høvik

Utsendte vedlegg

- 1 Reguleringsplan G-739 Tistedal Rev1-500.pdf
- 2 Reguleringsbestemmelser Tistedal G-739 – Rev 7nov 2023.pdf
- 3 Illustrasjonsplan 15.5.23
- 4 ROSanalyse Tistedal.pdf
- 5 10243484 RIG NOT-001 01.pdf
- 6 NOTAT Høringsuttalelser Tistedal.pdf
- 7 Detaljregulering for Kvartalet Bjerklundveien-Ørødveien-Tangenveien - sluttbehandling

Medsaksbehandlere

Navn:	Adm.enhet:	Bidrag til saken:
<skriv navn her>	<enhet>	<bidrag>

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål



Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.