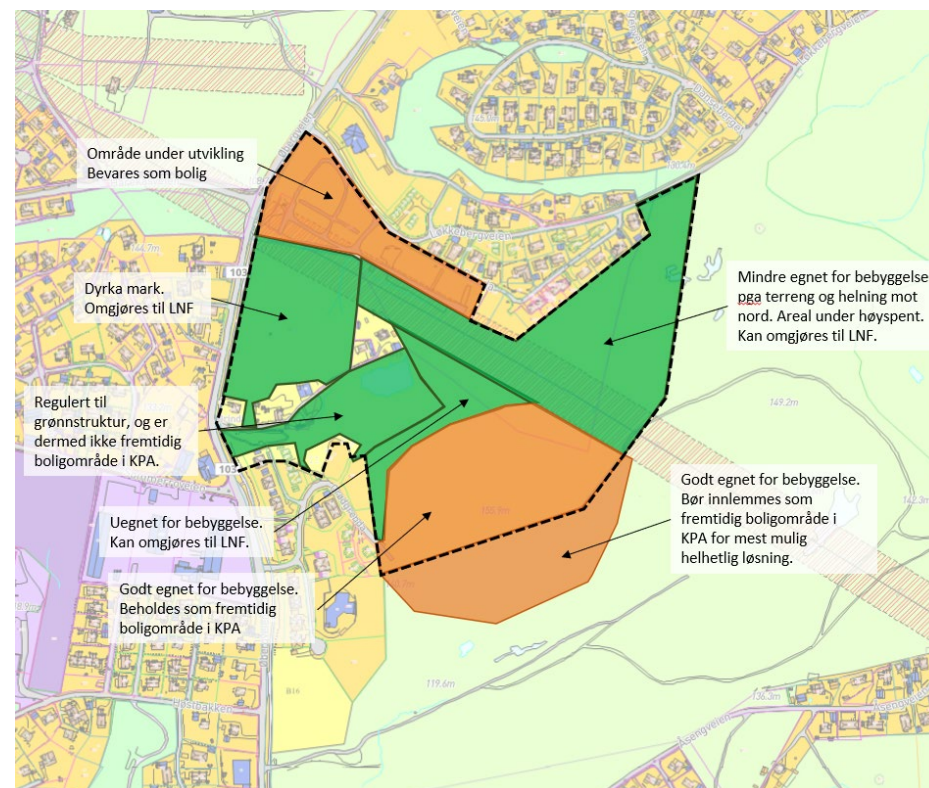


Vurdering av konsekvensutredning utført i forbindelse med innspillsområder til KPA

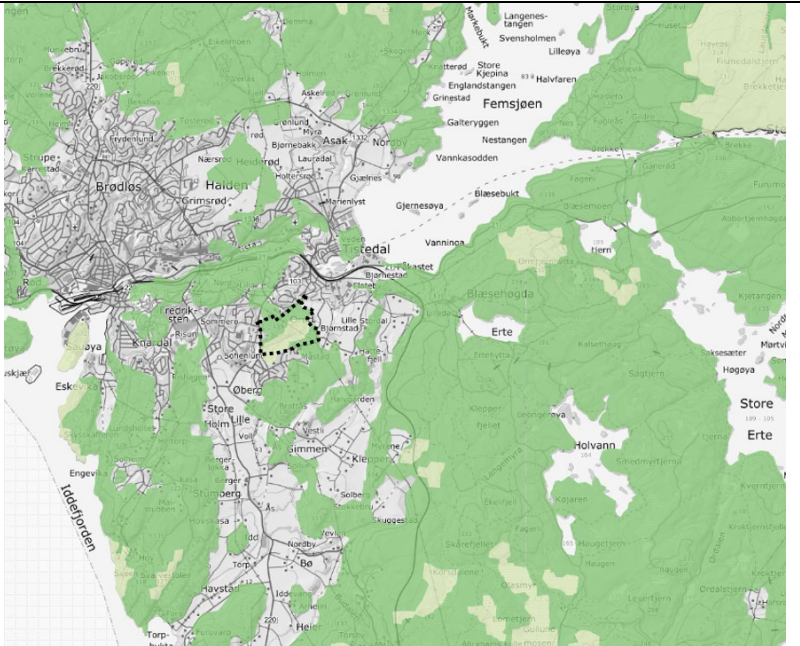
Oreid Utvikling og HABO
17. november 2020

Oreid Utvikling og HABO har i møte med Styringsgruppa 10. september i år foreslått å endre avgrensningen av felt B15 i gjeldende KPA slik som vist i skissen til høyre. I møtet 10. september ble Rådmannen bedt om å lage en ny konsekvensutredning med det nye forslaget til planomfang.

Vi har nå fått oversendt konsekvensutredningen fra kommuneadministrasjonen. Vi er ikke enig i alle vurderingene som administrasjonen har gjort. På de neste sidene følger en sammenligning av administrasjonenes KU og «vår KU» med forklaring.



Tema	Kommunens vurdering:		Vår vurdering:	
	Konsekvens	Kunnskapsgrunnlag/vurdering	Konsekvens	Kunnskapsgrunnlag/vurdering
Naturmangfold		I kommunens naturtyperegistrering fra 2010 er det registrert en Erstatningsbiotop, B-område (viktig). Biologisk kartlegging viser at insekter kan ivaretas selv om adkomstveg bygges.		Vår kartlegging av naturområdet viser at det er avgjørende for den registrerte erstatningsbiotopen at området ikke gror igjen slik det nå er i ferd med å gjøre. Det vil gjøre det enklere å bevare erstatningsbiotopen ved å regulere området slik at det kan holdes ved like.
Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Bører ikke kjente kulturminner, kulturmiljø eller kulturlandskap. Grenser inn mot utmarkskulturminne i nord, som ikke er fredet.		Her er vi enige i kommunens vurdering
Friluftsliv og grønnsstruktur		Omfatter område som er kartlagt som svært viktig friluftsområde i kommunens kartlegging. Det går flere stier gjennom den konkrete delen, og det er tydelige spor av bruk og av barns lek. Eksponert, ubebygd topp.		Området brukes som et friluftsområde i dag, mye takket være de tiltakene vi har gjort i området, i form av oppgradering av turstier, tynning av skogen, etablering av benker og sitteområder, midlertidig bmx-bane og downhill og andre tiltak. Området er stort, og en helhetlig planlegging av det vil kunne gi et enda bedre tilbud for friluftslivet, og grøntforbindelser kan sikres.
Forurensing		Området er ikke registrert som støyutsatt eller med fare for forurenset grunn. Oreid vest er planlagt for å tåle støy fra Oreid 2.		Her er vi enige i kommunens vurdering.
Vassdrag		Ligger ikke i nærheten av vassdrag		Her er vi enige i kommunens vurdering.
Strandsone ved sjø		Ligger ikke i strandsonen.		Her er vi enige i kommunens vurdering.
Jord- og skogbruk		Ca 16 daa skogsmark og ca 8 daa dyrkbar jord. Noe av området omfatter erstatningsbiotopen.		Under vises kartet fra Nibio som kommunen henviser til, med store deler av Halden kommune registrert som skog med høy bonitet. Oreid er et gammelt industriområde (grustak), hvor kun mindre deler er registrert som skogsområde med god bonitet, og det ligger inneklemt mellom utbygde områder. Sett i sammenheng med andre områder i kommunen er Oreid lite egnet for jord- og skogbruk.

				
Sosial infrastruktur		Skoler har kapasitet. Samlet belastning blir avgjørende.		Her er vi enige i kommunens vurdering.
Teknisk infrastruktur		Ligger inntil fylkesvei med kapasitet. Gang/sykkelvei eller fortau til barneskole og ungdomsskole. Krysningpunkt over Iddeveien trenger utbedring. Ikke i konflikt med jernbane.		Her er vi enige i kommunens vurdering. Oreid vest er bygd ut med infrastruktur tilrettelagt for videre utbygging.
Transportbehov, energibruk og energiløsninger		Ca. 2,5 km til barne- og ungdomsskole (Kongeveien og Risum). Ca 1,8 km til Risumlokalsenter og 1,7 km til Tistedal lokalsenter og ca. 1,3 km (via turvei mot nord) til Tistedal, ca. 3,9 km til Halden stasjon via festningen.		Ift. avstand fra skoler ligger Oreid-området i gul sone ut ifra de kriteriene kommunen har satt opp - det ca 2 km til Kongeveien skole om man velger korteste gangveg. Oreid ligger midt mellom to lokalsenter; Risum og Tistedal. Det er per i dag god kollektivdekning til området, sett i forhold til andre boligområder i kommunen, og ved økt tetthet i det nye utbyggingsområdet kan kollektivdekningen ytterligere forbedres, noe som også kommer eksisterende boligområder til gode. Utbygging av et

				<p>stort område som Oreid gir muligheter for å tenke nytt innenfor temaet mobilitet, og gjennom helhetlig planlegging har man muligheter til å styre utviklingen bedre enn ved utbygging av mindre områder, f.eks ved rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.</p> <p>Ift. energibruk og energiløsninger vil man ved helhetlig planlegging av et større område som Oreid kunne se ting i sammenheng, og få til helhetlige energiløsninger for området. Ved utbygging av så mange boliger, vil man ha en annen forutsetning for å se på fornybare energikilder og hvordan disse kan utnyttes bedre.</p>
Fylkesplanens tettstedsgranse		Området ligger utenfor, men inntil tettstedsgransen.		Utvidelsen av planområdet/tettstedsgransen gir muligheter for helhetlig planlegging som har langt flere fordeler enn ulemper. Andre deler av B15 i dagens KPA kan tas ut og legges utenfor tettstedsgransen slik at det totale arealet blir det samme som i dag.
ABC-prinsippet		Ikke aktuelt		Ikke aktuelt
Barn- og unges oppvekstvilkår		En utbygging vil ødelegge deler av et eksisterende nærturområde/naturlig lekeområde for beboere i nærområdet. Området utgjør imidlertid en begrenset del av et stort område som benyttes til friluftsliv.		Området er etter vår vurdering av en slik størrelse at man gjennom en helhetlig planlegging og regulering av området både kan bevare de viktigste delene av eksisterende naturområde/naturlig lekeområde og sikre utbygging av de mindre viktige områdene samtidig. I de nye boligområdene sikres opparbeidete lekeplasser som supplement til de naturlige lekeplassene som finnes i dag. Området vil derfor kunne bli av aller beste kvalitet med tanke på barn- og unges oppvekstvilkår, hvor man får tilgang på et bredt spekter av natur- og lekeområder.
Virkning over landegrensen		Ingen virkning.		Ingen virkning.
Samfunnsikkerhet, beredskap - fareområder		Ligger under marin grense. Området består av hav- og fjordavsetning, strandavsetning med tynt dekke og bart fjell, noe breelavsetning og marin strandavsetning. En foreløpig geoteknisk vurdering konkluderer med at det ikke er skredfare i området. Ikke flomfare eller annen registrert naturfare. 420 kV høyspentlinje krysser området i nord. Denne må hensyntas ved evt. videre planlegging.		Grunnforholdene på Oreid er allerede utredet av Multiconsult, og rapporten viser at området har god områdestabilitet, og at det fint kan bebygges. Høyspentlinjen vil hensyntas i videre planlegging, slik at bebyggelse plasseres i tilstrekkelig avstand fra denne i tråd med anbefalingene.

Samlet vurdering		<p>Selve området har potensiale til å bli et godt boområde.</p> <p>Naturverdier i området kan ivaretas ved riktig planlegging og skjøtsel.</p> <p>Området har verdi som friluftsområde og lekeområde. Friluftinteressene i det totale friluftsområdet er store, og konsekvensene av en utbygging innenfor innspillsområdet vil avhenge av og må sees i sammenheng med hva som skjer i tilliggende områder. F.eks. hva som vil bli tillatt utbygget innenfor felt B15 (gjeldende kommuneplan). Området utgjør sammen med deler av B15 en av de siste koller som er ubebygde i nærområdet, og er et attraktivt sted i friluftsområdet.</p> <p>De totale negative konsekvensene ved omgjøring til boligformål vurderes å være store, hovedsakelig ut fra områdets verdi i rekreasjonssammenheng. Avstanden til skole og lokalsenter er også noe lang, og det er lang vei til Halden sentrum.</p>		<p>Selve området har potensiale til å bli et godt boområde.</p> <p>Videre utbygging gir bedre forutsetning for å kunne ivareta naturverdiene.</p> <p>Ved å innlemme hele kollen som boligområde har man muligheter til å planlegge området helhetlig og legge til rette for bevaring av de mest verdifulle områdene på kollen og sikre gode grønne forbindelser gjennom området. Kommunen har en rekke verktøy for å kunne sikre dette gjennom detaljreguleringen av området.</p> <p>Ved å ta ut andre deler av B15 som ikke er egnet for utbygging vil arealet avsatt til bolig bli det samme som i Styringsgruppas forlag til endring av B15.</p> <p>Oreid ligger mellom allerede utbygde boligområder med småhusbebyggelse. En fortetting av denne bydelen vil kunne gi bedre kollektivforbindelser som også vil komme eksisterende boligområder til gode.</p>