

Halden kommune
Postboks 150
1750 HALDEN
postmottak@halden.kommune.no

Halden, 20. august 2020

Innspill til varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 – 2040

Det vises til brev datert 29.06.2020, hvor det varsles at endringer innenfor område B15 i KPA. Felt B15 er i gjeldene KPA avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og ved rullering av KPA foreslås nå deler av felt B15 omgjort til LNF-areal.

Historikk

Oreid Utvikling kjøpte området i 2007, og første område som ble regulert var «Oreid vest» som ble vedtatt i juni 2017 med barnehage som første utbygging. Området har siden blitt utbygd i samarbeid med HABO, og vi er nå i ferd med å ferdigstille de siste boligene på området, med unntak av felt B16 i sør, hvor detaljert planlegging nå er under arbeid. Boligområdet på Oreid har vært svært populært, og salget har gått bra, kanskje særlig takket være den sosiale profilen med «leie før eie», som gir ekstra muligheter for unge, nyetablerere å komme seg inn på boligmarkedet, i tillegg til ny barnehage og tilrettelagt infrastruktur.

For å imøtekomme etterspørselen i markedet, slik at nye boligområder kan bli tilgjengelig, ble detaljplan for Oreid 2 igangsatt i 2017. Detaljplanen for Oreid 2 ligger innenfor felt B15 som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i KPA. I juli 2018 ble det avholdt oppstartsmøte, og oppstart av planarbeid for området ble anbefalt av administrasjonen. I november 2018 ble det varslet om oppstart av reguleringsarbeid. Siden den gang har dialogen med kommunen vært god, og en omforent plan ble sendt inn komplett i september 2019. I november 2019 fikk vi beskjed om at planen måtte avventes i påvente av rullering av KPA.

Kommunen har hele tiden vært positive til utviklingen av området. Vi er derfor overrasket over at styringsgruppa for arealplanen nå foreslår å ta ut området. Store ressurser er nedlagt i utviklingen av planen for området fra vår side, og vi har blitt pålagt å lage infrastruktur dimensjonert for full utbygging i tråd med gjeldende KPA. Styringsgruppas vedtak om å ta ut områder som allerede ligger inne i gjeldende KPA og som allerede har kommet langt i planleggingen, skaper utrygghet for boligutviklingen i Halden, og er derfor svært uheldig.

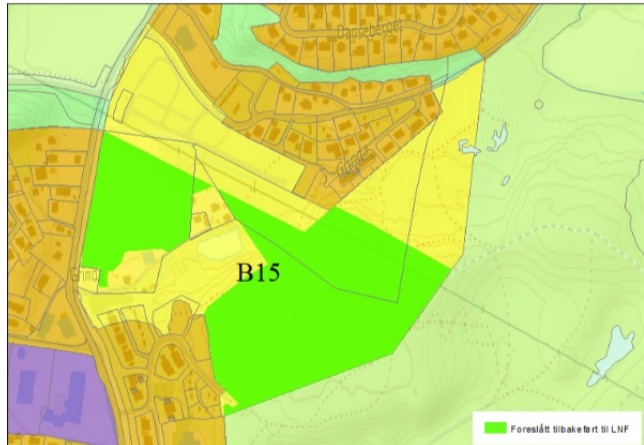
Utbygger har jobbet hardt for å gjøre området attraktivt for de som skal flytte inn og for de som bor i nærområdet. Stisystemet er utbedret, skogen er tynnet for bedre fremkommelighet og bedre utsyn fra stien. I tillegg er det satt opp benker, bygd hoppbakke, en downhill sykkelbane, BMX-bane og en volleyballbane for å nevne noe. Alt dette er gjort med bakgrunn i en helhetlig tanke om videreutvikling av området og tilrettelegging for å gjøre det mest mulig attraktivt i dialog og

forståelse med kommunen. Etter vårt skjønn vil det ikke være riktig at utbygger nå skal straffes ved at en utvikling ikke tillates fordi området har blitt så attraktivt.

Styringsgruppas forslag til revidert KPA

Ikke hele felt B15 er tatt ut i styringsgruppas forslag til revidert KPA. Det nordlige området skal iht. vedtaket ikke tilbakeføres til LNF. Årsaken til dette er ikke beskrevet i varselet vi har mottatt.

Deler av området som fremdeles ligger inne som boligområde i styringsgruppas vedtak, er etter vårt skjønn det dårligst egnede for boligbygging. De nordøstlige delene av området ligger lengst unna kollektivholdeplass, området er bratt, og med en nordvendt skråning vil det gi svært dårlige solforhold for de nye boligene. Dette området er heller ikke tilknyttet den pålagte infrastruktur som er dimensjonert og klargjort for påkobling. Andre større deler av området som styringsgruppa har valgt å beholde som fremtidig boligområde ligger under høyspentkabel, og kan derfor ikke bebygges i det hele tatt.



Figur 1: Styringsgruppa for arealplanens forslag til endring av KPA

Vi er klar over at kommunen har et overordnet arealregnskap å forholde seg til ved revidering av KPA, med et maks-areal som kan avsettes til fremtidig boligbygging iht. overordnede føringer. En fortetting mot sentrum er prioritert med tanke på nullvekstmål i personbiltrafikk og miljøhensyn, og områder i randsonen søkes redusert. Etter hva vi erfarer har kommunen etter styringsgruppas behandling arealreserver i forhold til det som tillates avsatt til bolig iht. overordnede planer, og årsaken til dette, er etter hva vi har fått fortalt, at det er ønske om å beholde en arealreserve for fremtidige rulleringer av kommuneplanens arealdel.

Vi støtter en økt utvikling i Halden sentrum, men mener samtidig det er viktig å sikre alternative boligområder i kommunen. Boligbygging midt i sentrum vil være dyrere enn i mer perifere områder, og ikke alle har råd til å kjøpe seg en bolig her. Det er viktig å sikre boliger for folk flest slik at man unngår flytting til enda mer perifere områder eller til andre kommuner som klarer denne tilretteleggingen bedre. Oreid ligger nært sentrum, i ca 10 minutters avstand med sykkel til Halden torg, og infrastrukturen rundt legger til rette for en boligutvikling her.

Utvikling av boligområder er en komplisert og kompleks prosess, hvilket kan medføre at noen av boligområdene som ligger som fremtidig boligområde i KPA kan ta flere tiår å regulere. Kanskje er det også forhold ved noen områder som gjør at de ikke vil være lønnsomme å utvikle i det hele tatt. Det er derfor viktig å sikre et mangfold av områder slik at man oppnår konkurranse mellom boligutviklere og et mangfold av tilbud til beboerne. Dette vil gi best mulig boliger til en best mulig pris til kommunens beboere.

Vårt forslag til revidert KPA

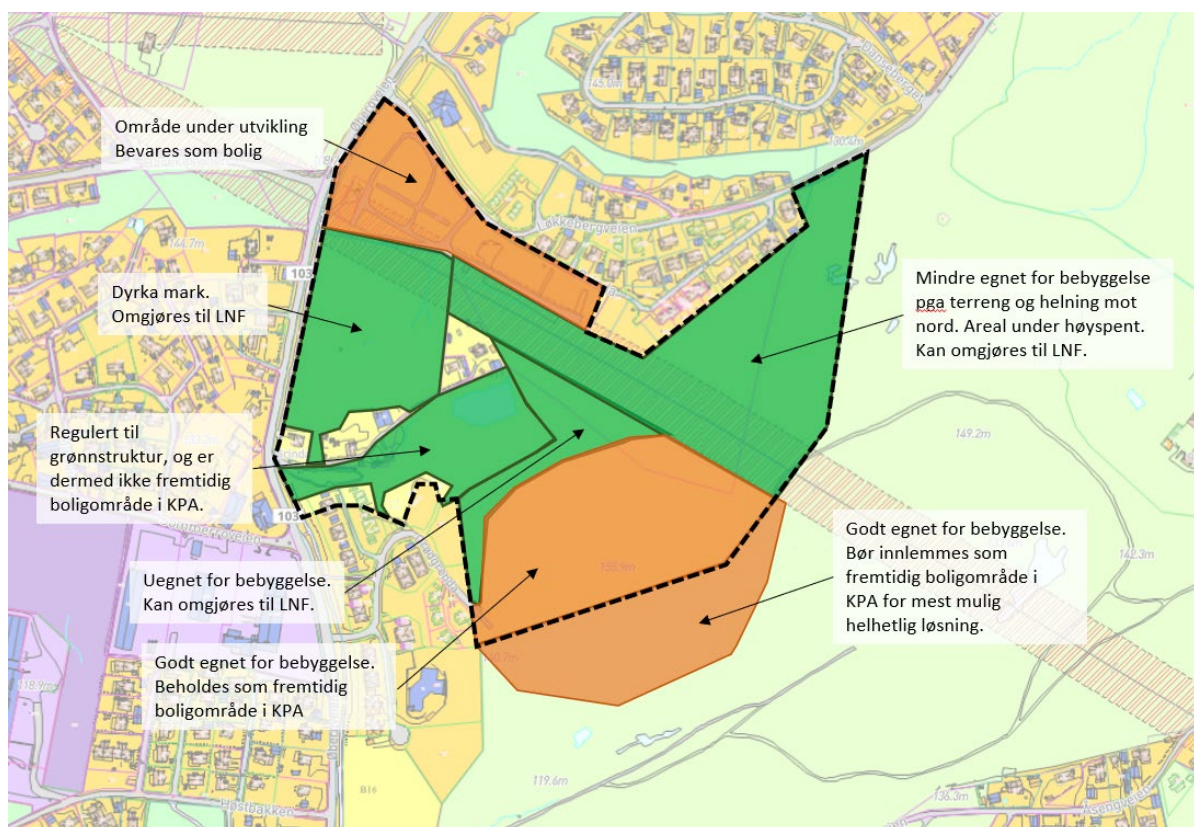
Etter vår vurdering er det naturlig at deler av felt B15 omgjøres til LNF, men vi foreslår en annen fordeling enn det styringsgruppas vedtak viser. Vårt forslag vil gi langt bedre utnyttede boligområder

av høyere kvalitet samtidig som overordnede og viktige grøntstrukturer og dyrka mark omgjøres tilbake til LNF.

Vi foreslår at kollen hvor Oreid 2-planen ligger beholdes som fremtidig boligområde sammen med arealet helt i nord som er Grinda II, hvor detaljplan ble vedtatt i 2015. Vårt forslag er å innlemme hele kollen slik at en helhetlig planlegging kan sikres og adkomstvegen opp til området kan innlemmes. Ved at hele området på toppen av kollen ses i sammenheng og planlegges helhetlig, kan det sikres gode turforbindelser og bevaring av de fineste grøntområdene innad i boligområdet.

De øvrige arealene i felt B15 består av dyrka mark i vest, areal regulert til grønnstruktur i Oreid-vest planen samt bratte arealer og areal under høyspent som er uegnede til bolig utvikling. Arealene helt i nordøst ved Løkkebergveien vil være egnet for boligutvikling, men her er det per dags dato ingen konkrete planer, og vi mener derfor det er mer hensiktsmessig å tilrettelegge for utvikling av området ved Oreid 2 om man må velge mellom disse.

I skissen under er felt B15 i gjeldende KPA vist med svart stiptet linje. Av dette arealet foreslås det at de oransje områdene avsettes til fremtidig boligbebyggelse i ny KPA. De grønne områder kan avsettes til LNF, mens de lys gule områdene allerede er bebygd og bør markeres som eksisterende bebyggelse i ny KPA. Dette vil gi omtrent tilsvarende areal som styringsgruppas forslag som nærmere beskrevet i avsnittet under, men en langt bedre og mer helhetlig arealplanlegging. De grønne områdene vil sikre en grøntstruktur som binder eksisterende boligområder til grøntområdene lenger øst.



Figur 2: Oreid Utvikling og HABO sitt forslag til endring av KPA

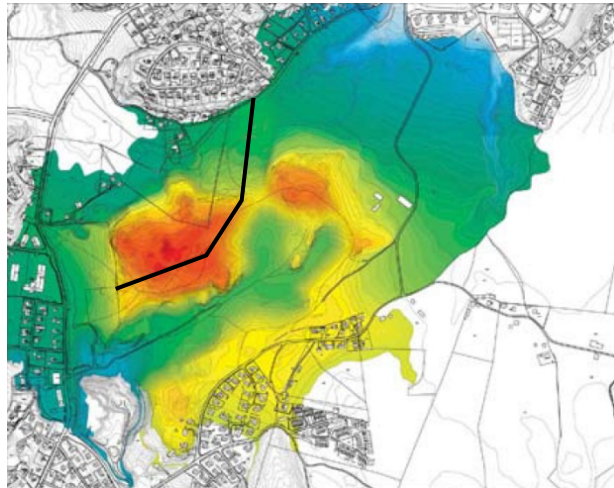
I dagens KPA er felt B15 i overkant av 167 daa stort, mens styringsgruppas forslag til revidert KPA viser at ca 88 daa er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

I vårt forslag iht. skissen over er ca 74 daa satt av til fremtidig boligbebyggelse, mens ca 10 daa er eksisterende bebyggelse. Totalt blir dette ca 84 daa, og dermed mindre enn i styringsgruppas forslag og adskillig mindre enn i dagens KPA.

Kollen ved Oreid 2 er et svært lett definerbart område, med bratte skrenter ned på alle sider slik som vist i høydelagskartet til høyre, og det er derfor naturlig å se helhetlig på området ved kollen når det skal planlegges utbygd. Den svarte streken viser dagens skille mellom boligareal og LNF-areal i KPA.

Terrengegenskapene i området gjør at linjen bør flyttes slik at hele høydedraget tas med i planleggingen for å sikre en god helhet.

Ved å se hele kollen i en helhet under planleggingen, kan man sikre bevaring av gode turforbindelser gjennom boligområdet samtidig som turstiene på nordsiden og sørsiden av området bevares og danner en overordnet grønnstruktur.



Figur 3: høydelagskart av Oreid

Fremlagte begrunnelser mot bygging innenfor Oreid 2

Av innspillene som er kommet til Oreid 2-planen er det to hovedpunkter som fremlegges som begrunnelser for at området ikke skal bebygges. Det ene er at området er et attraktivt turområde i dag, og det andre er at skråningen sør for kollen ved Oreid 2 er registrert som et verdifullt naturområde for utrydningstrua insekter. På skissen under (figur 4) vises Oreid og omegn vel sitt forslag til grøntplan for Oreid-området. I planen har velforeningen listet opp en rekke punkter av hvordan de ønsker at området skal utvikles, som i hovedsak går ut på å bevare mest mulig som en grønn lunge for nærområdet, rehabilitere deler av sandtaket for å gjeninnføre biologisk mangfold, samt å etablere en ball-løkke og mosjonsaktiviteter som nærområdet kan få glede av.

Oreid Utvikling har allerede gjennomført mange av tiltakene som Oreid og omegn vel her beskriver i sin grøntplan i kombinasjon med attraktive boligområder. Det er etablert et aktivitetsområde med sandvolleyballbane og BMX-bane mm der hvor de har skissert en fotball-løkke og utbygger er nå i ferd med å rydde skog i sandtaket slik at det tilrettelegges bedre for de truede insektene.

Som skissene på neste side viser (figur 5), så kan man ved helhetlig planlegging av Oreid 2-området sikre slik at de mest verdifulle områdene på kollen beholdes som leke- og turområde selv om deler av kollen bygges ut. I tillegg vil man ha store grøntarealer i øvrige deler av Oreid-området som kan benyttes videre som grønne lunger og turområder for nærmiljøet og nye beboere. Det er altså ingen motsetning mellom Oreid og omegn vel sin plan og Oreid Utviklings plan for utvikling av området.

Når det gjelder naturområdet med de utrydningstrua insektene, har utbygger fått bistand fra fagkyndig kompetanse i BioFokus for å kartlegge området. Konklusjonen fra kartleggingen er at det er svært viktig at området ikke gror igjen for at insektene skal kunne fortsette å ha tilholdssted her. I merknaden fra Oreid og omegn vel er det lagt inn forslag om ulike tiltak som bør gjennomføres for å kunne bevare naturmangfoldet i området, men uten at det er beskrevet hvem som skal bekoste disse tiltakene. Slik situasjonen er i dag, er det ingen andre enn utbygger som tar ansvar for skjøtsel av området, hvilket vil si at den trua erstatningsbiotopen er i ferd med å forsvinne. Etter vår vurdering er merknadene fra naboene villedende når det gjelder bevaring av de utrydningstrua insektene. Å ikke gjøre noe vil være det samme som å utrydde insektene fra området.

Figur 5: Oreid Utviklings plan for området. Planen har mange likehetstrekk med velforeningens plan, og mange av tiltakene er allerede gjennomført.

Oreid-området er et attraktivt område i dag fordi utbygger har gjort utbedringer og vedlikeholdt det. Utbygger har hatt en avtale om vedlikehold med Halden arbeid og vekst som har vært her og gjennomført vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger over flere år nå. Hadde ikke dette blitt gjort, ville hele området vært gjengrodd og slettes ikke egnet for den type aktivitet som velforeningen skriver om i sitt innspill.

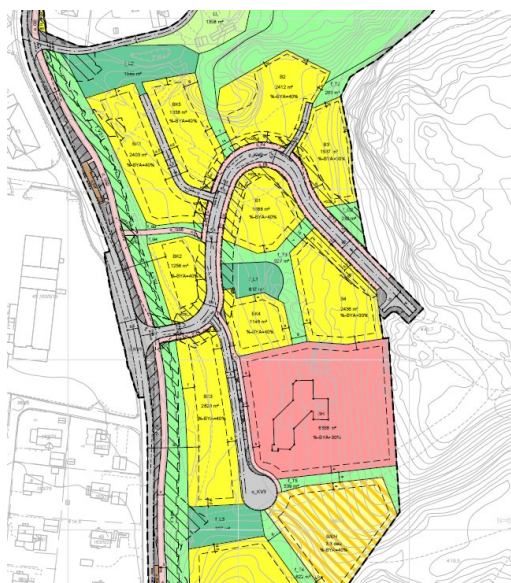
Økonomiske konsekvenser - erstatningsansvar

Området på kollen hvor planarbeidet for Oreid 2 ligger, er avsatt til fremtidig boligområde i gjeldende KPA. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, som trådte i kraft 1.1.18. Iht. § 2 bokstav i, skal det ved oppstartsmøte avklares om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Formålet med forskriften er å hindre at utbyggere legger ned store ressurser i et reguleringsplanarbeid for utbygging, som kommunen senere ikke ønsker å gjennomføre. Referat fra oppstartsmøtet viser at stopping av planen ikke var et tema i oppstartsmøtet, og det er derfor lagt ned betydelige ressurser i planarbeidet med Oreid 2.

Ved regulering og utbygging av Oreid vest ble det i tillegg tatt hensyn til en videreføring av dagens vei oppover mot Oreid 2-området fordi dette området lå inne som boligområde i KPA. Dette fremkommer tydelig av plankartet i figuren til høyre, hvor man ser at vegen er regulert forbi boligfeltene i planen med en midlertidig snuhammer. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen for Oreid-vest planen i Figur 7 under.

I reguleringsplanen for Oreid vest ble det stilt krav om at adkomstvegen skal være dimensjonert for å tåle en utbygging av 250 boliger, og det er lagt inn tosidig fortau på vegen. I Oreid vest planen er det bare rundt 40 boliger som benytter denne vegen. Fordi vegen ble dimensjonert for såpass stor trafikk ble det også lagt inn et krav om en forbikjøringslomme på Fylkesveg 103 (Øbergvegen) for å hindre oppstuvning av trafikk ved innkjøring til Oreid-området. Dette er tiltak som vil være overdimensjonerte dersom Oreid 2-området ikke bygges ut.



Figur 4: utsnitt fra plankart, detaljplan for Oreid vest

Vegtraséen gjennom planområdet er utformet med tanke på å knytte sammen alle boliggruppene med kortest mulig vegføring og minst mulig terrenginnngrep. Samtidig er traséen lagt og dimensjonert slik at den kan knyttes til eventuelle framtidig utvikling av nabo-områder lenger østover. Det er i dag usikkert hvor mange boliger KV2 vil kunne betjene i framtiden, men dimensjonering og støyberegning har tatt utgangspunkt i at det vil kunne etableres om lag 250 boenheter i området. Vegen er i all hovedsak anlagt med dobbelt fortau og det er lagt inne noe breddeutvidelse i de krappeste svingene. Det er vist en vendehammer i enden av vegen. Denne er ment som et midlertidig tiltak og skal gjøre det mulig å snu for f. eks. brøytebil og renovasjonsbil.

Figur 5: utsnitt fra planbeskrivelse, Oreid vest

Dersom kommunen gjør alvor i å omdisponere dette utbyggingsområdet til LNF – vil vi her både ha lagt ned betydelig kostnader i reguleringsplanarbeid og i teknisk infrastruktur i forbindelse med utbygging av Oreid vest, som nå da vil vise seg å være unødvendig. Det er også lagt ned betydelige ressurser i oppgradering og vedlikehold av stier med benker, tynning av skog, etablering av volleyballbane, hoppbakke, downhillbakke med mer som en investering for de fremtidige boligfeltene som var avsatt i KPA.

For det tilfelle at Oreid-området ikke lar seg utvikle slik som forespeilet, vil vi naturligvis ta kontakt med advokat for å undersøke om dette gir grunnlag for erstatning fra kommunen. Vi tenker særlig på to forhold. For det første at kommunen i oppstartsmøtet ikke ga signaler på at det kunne være aktuelt å stanse planarbeidet slik det er krav om etter forskriften. Det andre er at kommunen evt. stanser utbyggingen av et større område som er påbegynt utbygd, og det er lagt ned store ressurser i teknisk infrastruktur og andre tilrettelegginger av området i tillitt til overordnede kommunale planer.

Oppsummering

Oreid 2 har vært under planlegging i lang tid, og i samråd med kommunen er det laget en god plan for utviklingen av området. Ved å endre avgrensningen på felt B15 kan deler av området omgjøres til LNF uten at det har negative konsekvenser for boligutviklingen, samtidig som kommunen kan redusere areal avsatt til fremtidig boligbygging i forhold til gjeldende KPA. Ved å innlemme hele kollen ved Oreid 2 har man mulighet til å se området i en helhetlig sammenheng slik at de mest verdifulle områdene på kollen kan bevares til tur- og lekeområder.

En utvikling av området vil kunne sikre at grøntområdene på Oreid utbedres og vedlikeholdes, og det kan sikres bedre vilkår for de viktige erstatningsbiotopene med utrydningstrua insekter.

Det er svært viktig at kommunen sikrer forutsigbarhet for boligutviklingen i et område hvor det fra tidlig tidspunkt er tilrettelagt for en videreutvikling med krav om opparbeiding av infrastruktur. Kommunen selv har anbefalt oppstart av planarbeid for Oreid 2-planen, og det er nedlagt betydelige ressurser i utarbeidelse av planmaterialet i tråd med kommunens anbefalinger.

Med vennlig hilsen,
på vegne av Oreid Utvikling og HABO

Richard Olsen

Vedlegg:

- Detaljplan for Oreid vest
- Oreid og omegn vel sitt innspill til grønnplan for Oreid
- Referat fra oppstartsmøte – detaljregulering av Oreid 2