



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		10.11.2020
Kommunestyret		10.12.2020

Utsendte vedlegg

- 1 2020 10 16 -UT-Kommune_følgobrev
- 2 Planbeskrivelse_Tista senter_15.10.2020
- 3 Reguleringsbestemmelser_Tista senter_15 10 2020
- 4 Plankart_Tista senter_15 10 2020_konvertert til stående A4 format
- 5 2020 10 15 sammendrag avhøringsuttalelser
- 6 Høringsuttalelser kombinert
- 7 Vedlegg_1_sammendrag av innspill
- 8 Vedlegg_2_Grunnforurensing
- 9 Vedlegg_3_Geoteknikk_områdestabilitet
- 10 Vedlegg_4_Trafikkanalyse Tista senter Halden 29 11 2019

Medsaksbehandlere

Navn: Adm.enhet: Bidrag til saken:

2. gangs behandling - Detaljregulering for Tista Senter

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Gjennom offentlig ettersyn har det kommet innspill fra 6 aktører til planforslaget. Kommunedirektøren har gjennomgått innspillene, og gjort justeringer i planforslaget. Planforslaget ble fremmet for sluttbehandling i hovedutvalget den 06.10.2020. Det ble gjennomført befaring med utvalget før møtet, der blant annet løsning for sykkeltrasé langs Bakbanken og Peder Ankers gate ble drøftet. Som følge av problemer med utsendelse av plandokumentene i forkant av møtet hadde ikke medlemmene av utvalget mottatt plankartet innen tidsfrist.

På bakgrunn av dette ble det den 06.10.2020 fattet følgende vedtak:

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen siden fullstendig plankart ikke var sendt ut innen tidsfrist.
2. Det innarbeides adskilte anlegg for gående og syklende gjennom planområdet. Sykkeltrasé legges til Peder Ankers gate og Bakbanken.



Planforslaget er nå justert, og vedtakspunkt 2 er ivaretatt gjennom å endre arealformålet langs den aktuelle strekningen fra formål «*SGT – gatetun*» til formål «*SKV – Kjøreveg*». Strekningen har fått et bestemmelsesområde (#7) knyttet til seg, anvist med sort stiplet linje på plankartet.

Planbestemmelsene er oppdatert med følgende ny bestemmelse knyttet til bestemmelsesområde #7:

8.3 Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr.7)

Innenfor bestemmelsesområde # 7 skal framkommelighet for sykkeltransport gis prioritet. Sykkeltraseen skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og oppmerking. Det skal tilrettelegges for en sikker og godt oppmerket kryssing over Rødsbergs plass.

Formålet er i tråd med planforslaget slik det forelå ved 1. gangs behandling i hovedutvalget den 12.05.2020. Planforslaget ble da sendt tilbake til administrasjonen for justering, med bestilling om blant annet trasé for sykkelveg langs den aktuelle strekningen. Dette resulterte i et forslag om at traséen ble tilrettelagt for blandet trafikk på fotgjengernes premisser; «*gatetun*». Tilbake-justeringen som nå er gjort er i tråd med høringsuttalelse fra Viken fylkeskommune v/avd. for infrastruktur.

Ved veiavdelingens gjennomgang av planforslaget, slik det nå foreligger, har det blitt påpekt at bestemmelsen om oppmerking av sykkelfelt ikke uten videre lar seg gjennomføre, uten at det går på bekostning av kjøreadkomst i Bakbanken. Kommunen har heller ikke vedtaksmyndighet for skiltingen som forutsettes, og dette knytter noe usikkerhet til gjennomførbarheten.

Kommunedirektøren ønsker ikke å ytterligere utsette behandlingen av planforslaget nå. Slik kommunedirektøren ser saken er det av overordnet betydning at tiltakshaver får behandlet sin sak slik at deres planlagte arbeider tilknyttet utvidelsen av Tista senter holder frem. Næringsutvikling er et overordna mål for kommunen, forankret gjennom kommuneplanens samfunnsdel. Spørsmålene som har blitt reist til planforslaget fra politisk hold knytter seg til et område der kommunen er grunneier og hovedaktør for utviklingen. Planforslaget har gjennomgått flere runder med politisk behandling og administrativ bearbeidelse. Realiteten er at rammevilkårene for høyere prioritering av sykkeltrafikken bare endres marginalt gjennom disse revisjonene. Dersom kommunen ønsker å prioritere sykkeltrafikk, så kan dette gjøres med hjemmel i vegtrafikkloven, og i mange tilfeller uavhengig av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven, all den tid gategrunnen er i kommunens eie og ikke nedbygges.

Kommunedirektøren anbefaler derfor å vedta planen slik den foreligger, vel vitende om at gjennomføring av sykkelvei i tråd med bestemmelsene kan bli krevende. Kommunedirektøren vil utforske handlingsrommet i samråd med overordna vegmyndighet, og eventuelt søke å delta i pilotprosjekter der ukonvensjonelle løsninger kan utprøves. Kommunedirektøren oppfatter signalet om at sykkeltrafikk skal gis en høyere prioritet i området, og vil forholde seg til reguleringsplanen så langt det lar seg gjøre.

Å stenge Bakbanken for biltrafikk uten at aktører med interesse i området har hatt anledning til å uttale seg vil imidlertid være i strid med plan- og bygningslovens krav til høring og medvirkning. Dersom prioritering av sykkelvei ikke lar seg løse tilfredsstillende på basis av reguleringsplanen, må det gjøres reguleringsendringer etter plan- og bygningslovens føringer.

Kommunedirektørens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 godkjenner Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø forslag til «Detaljregulering for Tista senter», plan ID.: 0101 G-720.

Plandokumentene består av Planbeskrivelse, Plankart og Planbestemmelser, sist revidert 15.10.2020.

Saksutredning:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet og vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn i hovedutvalgets møte 26.05.2020, med endringer som følge av behandling i utvalget 12.05.2020. Høring ble kunngjort 06.07.2020 med høringsfrist 01.09.2020. Planforslaget ble fremmet for sluttbehandling 06.10.2020. Forslaget ble returnert til administrasjonen for endringer, men også som følge av at plankartet ikke var utsendt innen fristen.

Totalt har det kommet inn 6 uttalelser. Flere av uttalelsene er av planteknisk karakter, med merknader til eksempelvis frisisiksoner og bestemmelser knyttet til visse arealformål. Plandokumentene gjennomgikk et antall revisjoner i forkant av offentlig ettersyn, og det er åpenbart at kvalitetssikringen av samsvar mellom plankart og bestemmelser ikke har vært god nok. Kommunedirektøren tar dette til etterretning. Forholdene er nå ryddet opp i, slik at flere av høringsuttalelsene ikke lenger er relevante.

Viken Fylkeskommune reiser spørsmål ved hensiktsmessigheten av å åpne for bilbasert bruk på arealet som omfatter Fisketorget (SGT1). Gatetun fordrer kjøring i gangfart og på gåendes premisser, og benyttes vanligvis i områder der bilbruk ønskes redusert. Formålet må imidlertid forstås ut fra Haldens særskilte amcar-miljø, og at deres tilstedeværelse i bybildet er et aktivum som ønskes opprettholdt. Fisketorget er en møteplass for amcarentusiaster, og kommunedirektøren ønsker ikke å stenge for slik bruk av byrommet. Alternativt arealformål kunne vært «torg», men dette formålet gir ikke den tydelige avklaringen av de gående trafikantenes forrang. Arealformålet «gattetun» er derfor opprettholdt.

Det er også reist spørsmål ved hensiktsmessigheten av å benytte formålet «gattetun» i Peder Ankers gt/Bakbanken (SGT2-3), med en anbefaling om at gående og syklende får adskilte anlegg. Det er gjort vurderinger av dette i planarbeidet, og konkludert med at en egen sykkeltrasé vil være et stort inngrep i området, som blant annet forutsetter felling av et stort antall store trær eller en betydelig reduksjon av p-plasser som i stor grad benyttes av beboere i området. Sambruk fremstod derfor som det beste alternativet. Konfliktnivået mellom trafikanter i området ansees som lavt, og hastighetene i området er lave. Gatetun-formålet er derfor nærmest å regne som en videreføring av dagens bruksmåte, men med en tydeliggjøring av gående trafikanters forrang. Arealformålet «gattetun» var derfor opprettholdt når saken ble fremmet for sluttbehandling den 06.10.2020, men er nå endret som følge av behandlingen.

Tista Eiendom AS har gitt merknad til planforslaget med anmodning om at arealet som er tatt i bruk som parkeringsplass v/trafo BE3 reguleres til parkeringsformål. Opparbeidelsen til parkering har skjedd til tross for at arealet i gjeldende reguleringsplan er avsatt til lekeplass. Det er gjort privatrettslige avtaler om bruksrett til arealet som i ettertid har vist seg å være dårlig dokumenterte. Formålet «lekeplass» har imidlertid lagt til grunn for arealbruken hele veien, og at arealet er opparbeidet i strid med formålet er i seg selv ikke en god begrunnelse for formålsendringen.

Kommunedirektøren har tatt stilling til forholdet i sin innstilling i forkant av offentlig ettersyn, og høringsuttalelsen inneholder ikke dokumentasjon som gir grunn til å endre standpunkt. Det presiseres at planforslaget ikke griper inn i eiendomsforhold, og kun virker avklarende for arealers formål og tilknyttede bestemmelser for bruk.

Viken fylkeskommune ba i løpet av høringsperioden om utsatt frist til 10. oktober 2020 for sin uttalelse. Kommunedirektøren avslo denne forespørselen. Fristutsettelse av kortere art blir normalt innvilget, og er helt normalt i plansaker. En fristutsettelse på nærmere halvannen måned fremstod imidlertid som urimelig. Gjennom myndighetens uttalelse kom det frem at det var knyttet usikkerhet til hvorvidt kulturminneinteressene til Spinneriboden var tilstrekkelig ivaretatt. Kommunedirektøren tok initiativ til

møte med myndigheten, som ble gjennomført i form av befaringsmøte med påfølgende møte den 24.09.2020.

Dialogen i møtet tilsier at både kommunen og forslagsstillers intensjoner for behandlingen av Spinneriboden er helt på linje med vernemyndighetens. Usikkerheten var knyttet til om de konkrete bestemmelsene som er gitt for bygningen er tilstrekkelige for å sikre den nødvendige forutsigbarhet. Bestemmelsene er derfor revidert i samråd med myndigheten.

Følgende endringer er gjennomført i plandokumentene etter offentlig ettersyn:

1. Strengere og mer detaljerte bestemmelser for framtidig bruk av Spinneriboden. De største endringene i planforslaget omhandler i første rekke forholdet til Spinneriboden. I samråd med Viken fylkeskommune, avdeling for kulturarv, nyere tids kulturminner, er reguleringsbestemmelsene, kart og planbeskrivelse omarbeidet slik at de på en mer detaljert måte legger rammer for framtidig utnyttelse av bygget.
2. Fortau og sidearealer vest for parkeringen ved Tista senter (SPP6). Begrunnelsen er behovet for å ta opp høydeforskjellene i området. Samtidig kan eksisterende trerekke bevares.
3. Gangaksen som krysser parkeringsplassen ved Tista senter (mellom SPP6 og SPP7) er forskjøvet noe. Den ligger nå med samme orientering som bygningsmassen, og definerer dermed også orienteringen til P-plassene. Ordningen virker ryddigere selv om det blir en knekk i veien før krysset i vest.
4. Arealet til SPP6 er noe redusert, mens gangarealet SF10 ved inngangspartiet til senteret er tilsvarende utvidet. Det blir da bedre plass ved inngangspartiet til senteret for å legge til rette for utemøblering, ta opp høydeforskjeller mm.
5. Sykkelparkering SPH1 er utvidet. Kapasiteten dobles dermed. Alternativt kan det legges til rette for overbygd sykkelparkering.
6. Det er ryddet i frisiktlinjer ved rundkjøringene. Her er det bla, lagt inn en frisiktsone.
7. Det er ryddet opp i formålspåskriftene i plankart og reguleringsbestemmelser slik at det er samsvar.

I tillegg er det gjennomført følgende endring som følge av politisk behandling i utvalget den 06.10.2020:

8. Formålet «gatetun» i Peder Ankers gate/Bakbanken (SGT2-3) er innlemmet i formålet SKV, med bestemmelsesområde og tilknyttede bestemmelser om prioritering av sykkeltrafikk.

Endringene som er gjennomført ansees å være forbedringer av planforslaget og i tråd med noen av høringsuttalelsene. Endringene vurderes til ikke å være av en natur som utløser krav om ny høring.

1. Konklusjon

Planområdet er komplekst og griper inn i arealer med et bredt spekter av interesser, som i noen tilfeller er i konflikt med hverandre. Kommunedirektøren mener at planforslaget er balansert med tanke på å avveie interessene i området. Planforslaget bidrar til å rydde opp i en betydelig del av de trafikale problemer som har preget området. Planforslaget er fremtidsrettet med tanke på tilrettelegging for gående og syklende og et mer aktivt bysentrum, samtidig som det ivaretar steds- egne kvaliteter og kulturelle fenomen.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Godkjent av: Morten Høvik, fagleder