Halden kommune
Postboks 150
1750 HALDEN

Dato 18.08.2020

Innspill til kommunens arealplan

Jeg viser til varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel B1 og viser til vedlagte kartutsnitt for min eiendom gnr 36 brn 1.

Jeg ønsker at dette området fortsatt skal være avsatt til boligformål. Dette arealet ligger i nær tilknytting til boligområdet øst for Sponvikaveien. Området har dermed lett tilgang til nødvendig infrastruktur sånn som vei, vann, kloakk og strøm.

Sponvika ligger også nær planlagt næringsaktivitet i området ved tollstasjon og Sponvika er også ett populært boligområdet

Mvh Hans Magnus Bakke
Tlf. 48295514

Eva Fosby Livgard
Turid Fosby Elsness
Halden, 19. august 2020

Halden kommune
Postboks 150
1750 Halden

Ad Forslag til endring i kommuneplanen for 17/1 2020-2050

Vi, Eva Fosby Livgard og Turid Fosby Elsness, er eiere av gnr 17, bnr 1 på Svinesund. Kommunen har varslet oss om at *samtlige* areal (B2, B3, N1 og N2) som i nåværende reguleringsplan for 17/1 er regulert til henholdsvis boligformål (ca. 120 dekar) og næringsformål (ca. 63 dekar), er foreslått omregulert til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).

Eiendommen 17/1 har vært i familiens eie i tre generasjoner, og fjerde generasjon er nå klar til å overta driften. I hele perioden, dvs. fra 1923, har det på eiendommen vært drevet næring og skogbruk/landbruk.

Den nåværende reguleringsplanen
Nåværende reguleringsplan ble utarbeidet i nært samarbeid med kommunen. Eva og Turid hadde gjennom vel et år jevnlig kontakt med blant andre Tor Granum for å få utviklet en reguleringsplan som svarte til de ønsker kommunen hadde for området: Utviklingen av Nordby shoppingsenter på svenske side og etableringen av Halden fengsel tilsa at Svinesund ville bli et egnet område for boligutbygging. Den gamle Svinesundbroa er den viktigste – og trolig vakreste – grenseovergangen fra Sverige til Norge. Området representerer et potensial for turistvirksomhet. I reguleringsplanen ble det derfor avsatt areal til næringsvirksomhet, blant annet med tanke på turisme.

Bolig- og næringsarealene har ligget ute for salg hos megler siden nåværende reguleringsplan ble vedtatt. Flere aktører har i denne perioden vist interesse, og ulike forslag har vært utredet. Det største arealet avsatt til næringsformål ble omsatt i 2014 til en lokal entreprenør. Området skilt ut som 17/36 er siden bearbeidet, men så langt ikke realisert. Det er vår oppfatning at utfordringen med å utvikle området må sees i sammenheng med konjunkturer for samme periode.

Interessen for boligarealet var til å begynne med laber. I fjor, etter at en barnehage var vel etablert, sykkelsti anlagt og el, vann og kloakk utbedret, meldte det seg interessenter. Dessverre viste det seg at finansieringen ikke var akseptabel. Vi er for øvrig i dialog med en interessent, som ønsker å utvikle 17/1 i samarbeid med kommunen og i henhold til nåværende reguleringsplan.

Offentlige investeringer – til liten nytte for nærmiljøet?
Forslaget fra styringsgruppa innebærer at noe i underkant av 120 dekar regulert til boligformål skal omreguleres til LNF, til tross for at det de siste årene er gjort store offentlige investeringer i området. Dette er investeringer som har hatt som siktemål nettopp å legge til rette for nye boliger. Det er, som nevnt ovenfor, etablert barnehage, anlagt sykkelsti, og el, vann og avløp er utbedret. Det må også nevnes at det innenfor de to arealene som foreslås omregulert fra boligformål til LNF, allerede ligger flere boliger.

Det er grunn til å tro at Svinesund vil kunne bli et attraktivt boligområde for personer som har sin arbeidsplass for eksempel i svensk dagligvarehandel, i statlige funksjoner ved grenseovergangen, ved Svinesundsparken handelsområde eller i Halden fengsel. Det betyr kortere vei til arbeidsstedet og dermed mindre miljøbelastning. Det må være et mål å få økt tilflytting til Halden kommune fremfor at arbeidstakere bor i og pendler til og fra nabokommuner. For øvrig ligger boligarealet i nærhet til hovedferdselsåre med firefeltsvei.

Det største området som i dag er regulert til bolig, er frittliggende og adskilt fra nærliggende virksomheter. De potensielle boligtomtene har gode solforhold og vil kunne by på gode bokvaliteter. Med utvikling av dette området unngår man dessuten bygging på dyrket mark.

Konklusjon
Den foreslåtte omreguleringen ville innebære full stans i utviklingen av vår eiendom på Svinesund fram til 2050. Istedenfor å legge lokk på dette arealet burde kommunen etter vår oppfatning bidra til en god og verdig utvikling som tilgodeser både næring og boligbygging.

Eva Fosby Livgard

Turid Fosby Elsness

GPLAN AS
Svinesundsveien 336
1788 HALDEN

Telefon +47 900 16516
www.gplan.no

Org.nr.: NO 918 309 454 MVA

Halden kommune
Postboks 150
1750 Halden

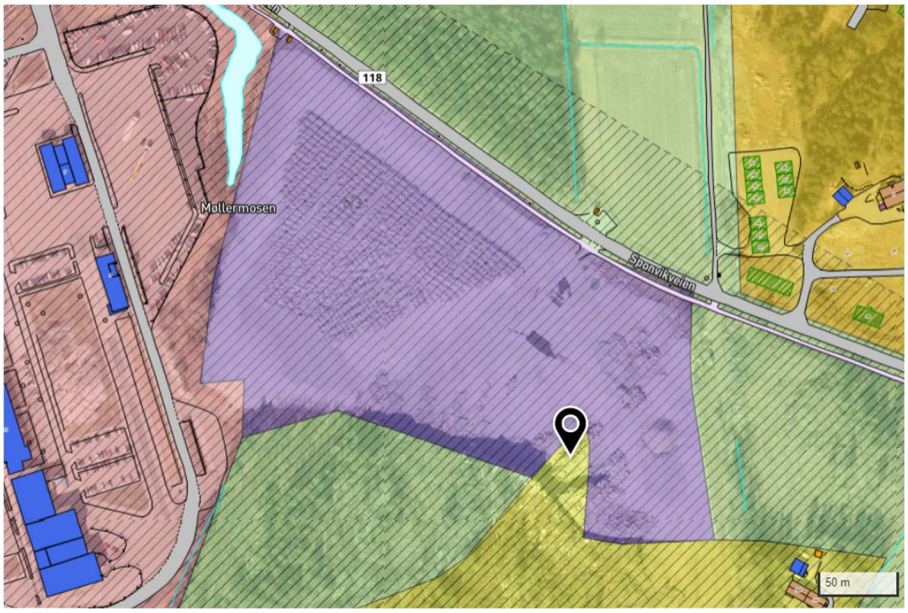
Dato: 18.08.2020

Innspill til arealdelen til ny kommuneplan for Halden kommune 2020-2040

Halden Boligutvikling AS
c/o GG Regnskap AS
Svinesundsveien 334
1788 Halden

Vi viser til varsel om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2040, datert 26.6.2020.
Det fremtidige boligområdet B3 er foreslått tilbakeført til LNF.

En liten del av gbnr 17/36 er avsatt til boligbebyggelse som del av utbyggingsområdet B3. Resten av matrikkelenheten er avsatt til framtidig næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan, Kommuneplan for Halden 2011-2023, og næringsområdet er foreslått videreført i kommuneplanen for 2020-2040.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan, Kommuneplan for Halden 2011-202

Vår vurdering er at dette området på ca 1,3 daa hører naturlig inn under næringsformålet. Det er et mål i Plan- og bygningsloven at tomter skal ha en hensiktsmessig grense eller form (tomtearrondering). Ved å innlemme arealet på ca. 1,3 daa i næringsformålet, vil arealformålet få en mer hensiktsmessig grense eller form og matrikkelenhetens grense vil korrespondere med arealformålets avgrensing. Dette er en fordel for geodatasystemer og vil gjøre reguleringen av denne tomten ryddigere. Som det kan sees av flyfoto, innehar det aktuelle arealet heller ingen åpenbare LNF-kvaliteter, og verdien av dette arealet som landbruks- natur- eller friluftsareal vurderes som lavt.

Vi oppfordrer til at grensen mellom det nye LNF-formålet og næringsformålet legges slik at næringsformålet korresponderer med tomtegrensen for gbnr 17/36.



Flyfoto av området



Matrikkelenhet gbnr 17/36

Med vennlig hilsen

Andreas Sporild Olsen
Arealplanlegger
Mob 90016516
aso@gplan.no

GPLAN AS
Svinesundsveien 336
1788 HALDEN

Telefon +47 900 16516
www.gplan.no

Org.nr.: NO 918 309 454 MVA

Halden kommune
Postboks 150
1750 Halden

Dato: 18.08.2020

Innspill til arealdelen til ny kommuneplan for Halden kommune 2020-2040

Halden Boligutvikling AS
c/o GG Regnskap AS
Svinesundsveien 334
1788 Halden

Vi viser til varsel om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2040, datert 26.6.2020.
Det fremtidige boligområdet B4 er foreslått tilbakeført til LNF.

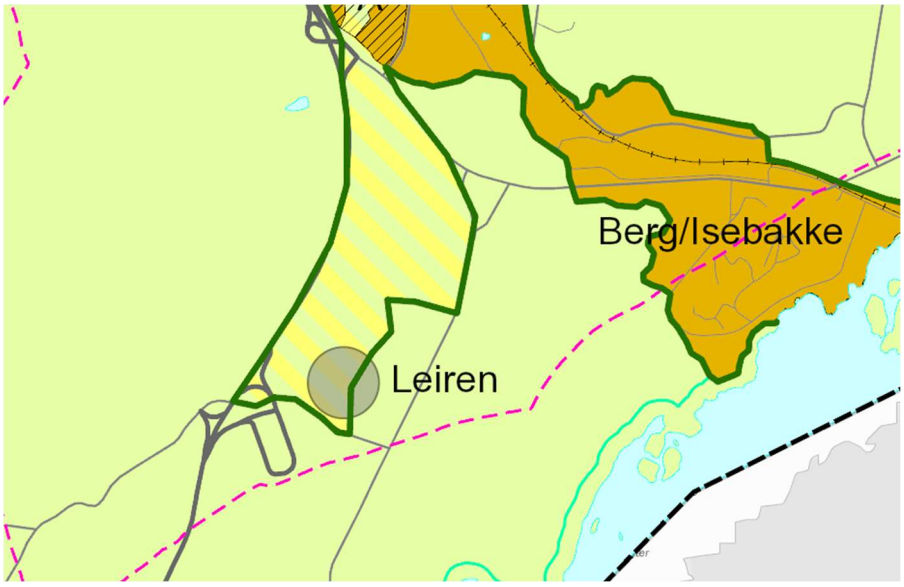
Området B4 er planlagt som en forlengelse av den eksisterende bebyggelsen på Leiren. Leiren er fremhevet i gjeldende fylkesplan som et lokalsenter. Ifølge gjeldende fylkesplan bør et lokalsenter ha minimum 200 innbyggere. En opprettholdelse av B4 som boligutviklingsområde vil bidra til å realisere en størrelse lik den fylkesplanen legger til grunn for et velfungerende lokalsenter.

B4 vil knytte bebyggelsen på Leiren sammen med bebyggelsen på Gamle Svinesundsvei litt lenger nord. På denne måten får kommunen samlet to eksisterende boligområder og utnyttet området mellom dem. Dette vurderes å være en fornuftig arealpolitikk.

En realisering av B4 slik gjeldende kommuneplan legger til rette for, vil bidra til å skape et befolkningsgrunnlag som muliggjør flere tjenester og bedre kollektivtransportstrukturer også for de som allerede bor i denne delen av kommunen.

I et lengre perspektiv vil Leiren være utgangspunkt for en større områdeutvikling mellom E6 og FV 118. Fylkesplanen beskriver dette som en ny bydelsetablering ved E6. Utviklingen forsterkes av det store omfanget av handel og arbeidsplasser i området, og det er naturlig å se utviklingen i sammenheng med etableringen av det regionale næringsområde Svingenskogen.

Vår vurdering er at det aktuelle området B4 oppfyller målsettingen i fylkesplanen. Det vil derfor være uhensiktsmessig for den langsiktige utviklingen at dette området nå tas ut og tilbakeføres til LNF.



Utsnitt av fylkesplanens arealkart, Fylkesplan Østfold mot 2050

Vår oppfordring til styringsgruppen og kommunestyret er at B4 videreføres i ny kommuneplan med arealformål «fremtidig boligbebyggelse» og at planene for en utvikling i denne delen av Halden kommune opprettholdes. Dersom begrunnelsen for at området foreslås tatt ut er etablering av nytt næringsområde Svingenskogen er dette svært betenkelig i et arealplanfaglig perspektiv.

Med vennlig hilsen

Andreas Sporild Olsen
Arealplanlegger
Mob 90016516
aso@gplan.no

Halden Kommune

Postboks 150

1750 Halden

Postmottak@halden.kommune.no

Anne Marte Moen

Prestegårdsveien 22

1791 Tistedal 17082020

Varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 - 2050. B 10

Viser til varsel om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2050 B.10. Ifm med at det for noe år siden er gjennom ført et generasjonsskifte på eiendommen så har jeg som ny eier et ønske om å på sikt kunne skille ut en tomt til min bror. Han har uttrykt at han kunne tenke seg å bygge hus på Marienlyst på sikt. En endring av dette området til LNF vil gjøre en slik prosess veldig mye vanskeligere, derfor ønsker jeg at arealet blir stående som fremtidig boligbebyggelse og ikke som LNF. Arealet er i dag ikke i bruk og det er ingen aktivitet der utover fra vi som bor på eiendommen. Den eneste aktiviteten som foregår der, er å holde krattskogen nede.

Mvh

Anne Marte Moen

From: Lene Gjelstad[lene@lilledal.no]
Sent: 18.08.2020 14:44:45
To: postmottak[postmottak@halden.kommune.no]; HK-kommuneplan[kommuneplan@halden.kommune.no]
Subject: VS: Arealplan

Tilsvar - Varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 - 2050. B 11

Hei.
Viser til brev datert 26.06.2020 vedrørende «Varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 – 2050. B 11»

Endringen i kommunedelplanen omfatter blant annet min og min manns eiendom Raveien 15, Gnr. 71, Bnr. 5. Jeg ønsker derfor å sende over våre innspill og merknader til denne foreslåtte endringen.

I varselet skrives det: *«Bakgrunnen for mulig endring er at styringsgruppen for arealplanarbeidet ønsker å ta ut det framtidige bygge-området fra gjeldende kommuneplan og* ***tilbakeføre*** *det til landbruks- natur- og friluftsområder (LNF).»*

Kommentar:
Det fremstår for meg som om kommunen her har valgt ut tilfeldige områder som skal omreguleres til LNF-områder (Landbruks-, natur- og friluftsområder) for å tilfredsstille regionale evt. nasjonale krav. Grunnen til dette er at område dere nå tar sikte på å legge inn i LNF ikke innehar noen av egenskapene et LNF område skal ha.

L*andbruksområde:*
Gården Storhaugen var i drift frem til 1995, det var da min bestefar Einar Nordby som sto for driften av jorden og dyrene. På gården var det dyrket ca. 15 dekar med poteter, i tillegg var det på det meste 6 kuer på gården. Når min bestefar Einar døde i 1995 fikk jeg anledning til å overta denne, den lille jordlappen var ikke drivverdig og det har ikke vært dyrket kulturvekster på plassen siden. I ca. fem år frem til ca. år 2000 holdt min slektning Per Nordby jorden i hevd. Han så seg imidlertid nødt til å avslutte dette, da det kun ble en kostnad for ham. Området er lite, samt at det ikke er mulig å nå området med moderne landbruksmaskiner grunnet smal og dårlig vei mellom boligene. Min bestefar benyttet Gråtassen til alt han gjorde. Den tiden er forbi. I dag er jordene igjengrodd av eng og krattskog. Det gjøres oppmerksom på at gården er for liten til å være omfattet av bo og driveplikt.
Gården er overhodet ikke drivverdig og kommer etter all sannsynlighet ikke til å bli det i fremtiden heller. Jeg må allikevel understreke at matjord er en viktig resurs som man for fremtiden bør ta vare på. Av den grunn motsetter jeg meg ikke å omgjøre områdene med matjord til LNF, men endringen i kommunedelplanen omfatter så mye mer og får store konsekvenser.

N*aturområde:*
Som nevnt ovenfor består området stort sett av krattskog. Det er ikke verken naturskjønt eller uvanlig. Det er allikevel verdt å påpeke at det strekker seg et skogbelte igjennom eiendommen bestående av eldre løvskog og store furutrær. Jeg og flere grunneiere er nå i dialog med Fylkesmannen i Oslo og Viken som ønsker et frivillig vern av denne skogen. Skogen er en forlengelse av edelskogbelte fra Saugbrugs og forbi Fosseløkka. Skogen er forøvrig heller ikke omfattet av det nye planforslaget. Dersom kommunen nå legger hele området brakk som et LNF ønsker jeg selvsagt ikke at dette området også skal båndlegges.

F*riluftsområde:* Området innehar ingen turstier og det ferdes ingen i skogen rundt. Det består som sagt stort sett av igjengrodde jorder og krattskog.

Konsekvenser av et vedtak om endring til LNF

- Et vedtak om å omgjøre dette området til LNF vil i praksis innebære å legge vårt gamle gårdsbruk og område tilknyttet Raveien død for all fremtidig utvikling. Området egner seg ikke for landbruk, det finnes ikke verneverdig natur og det egner seg ikke som friluftsområde. Plassen vil gro igjen og forvitre.
- Området er i dag og burde være en del av en fremtidig fortettingsstrategi. Jeg mener at Halden kommune bryter med fortettingsprinsippet. Området ligger kun noen hundre meter fra Tistedal sentrum og knappe 3 km fra Halden sentrum. Det er akkurat i slike områder man bør utvikle. Kollektivtrafikken kjører allerede forbi i Fosseveien ved innkjørsel til Raveien, samt at gang og sykkelveinettet knytter området sammen med resten av Tistedal. Halden kommune burde prioritere utviklingen av slike områder fremfor å utvikle enda flere boligsatellitter lagt fra byen hvor det ikke finnes verken gang- og sykkelvei eller kollektivtrafikk.
- Vi vil lide et økonomiske tap ved at vår eiendom tas ut av eksisterende reguleringsplan og legges til LNF, dette da kommunen båndlegger og med dette effektivt stanser all videre utvikling av vår eiendom. Stiller også spørsmålstegn ved at grunnlaget skal være at det her er tatt boreprøver av grunnen på eiendommen Korpås som viser ustabil grunn.
  Korpås ligger ikke på samme sted og jeg minner om at avstanden mellom Korpås og til den store utbyggingen på Solheim, ikke er noe større enn avstanden mellom Korpås og vår eiendom Storhaugen. Så med mindre grunnforholdene i hele Raveien er undersøkt grundig, blir dette å ta avgjørelsen på mulig feil grunnlag.
- I tillegg kommer fremtidige store ekstrakostnader da man alltid må påregne at det må søkes dispensasjon for den minste lille ting av nybygg. Så som garasje, stall, eller annen bygning/utvikling.
- Det kan vel heller ikke forskutteres at dispensasjon blir gitt.

Viktig historikk og feil i kommunen redegjørelse:

Når det gjelder kommunens påstand om å **tilbakeføre** hele område til LNF medfører dette ikke riktighet, og er i beste fall et tegn på at man her i sin iver har glemt vår felles historie. Minner om at områdene gnr. 99, bnr. 4 og 157 aldri har vært et LNF.

Tenker derfor at det er på sin plass med en liten oppdatering på hvilken viktig del av Halden og Tistedals industrihistorien kommunen nå ønsker om forvandle til krattskog, og samtidig som kommunen effektivt stanser all videre utvikling av området.

Området ble kalt «Spinderibyen» og bestod av historisk viktige arbeiderboliger oppført på 1800 tallet. Området dere her skal **tilbakeføre?** til LNF huset minst 18 leiligheter samt dagligvareforretning. Det kan nevnes: Lille Spinderibrakka med til sammen 5 leiligheter, Store Spinderibrakka med til sammen 8 leiligheter, Bentsegården med 2 leiligheter samt forretning på hjørnet. Og ikke minst Bothenergården (formannsbrakka) med 3 store leiligheter. Brakkene var en del av miljøet rundt bedriften Bomuldspinderiet som ble påbegynt allerede 1812. Her var dessverre Halden Kommune delaktig i å rive et av Tistedals historisk viktige områder. Bevaring av boligene ville bidratt til å oppnå forståelse for at boligene og Spinderiet er to sider av samme miljø og dermed oppnå bedre forståelsen for hva industristedet Tistedal var.

Det må også nevnes at Bomuldsspinneriet eller Mads Wiels Bomunldsfabrique var den eldste i sitt slag i Norge og kan trolig også forsvare betegnelsen Norges første Moderne industribedrift.

Hele dette historiske området ble på slutten av 1980 tallet ironisk nok godkjent revet for å gi plass til parkering til et museum som aldri ble noe av.

Vi motsetter oss derfor kommunens planer i Raveien. Vi håper at kommunen nå tar en ny vurdering, før dette historiske området som en gang bestod av yrende liv skal legges dødt for all utvikling i fremtid.

Med vennlig hilsen

Lene Gjelstad

482 43 149

lene@lilledal.no

Lene Vibeke Gjelstad
Torpedalsveien 28
1791 Tistedal
Norway
lene@lilledal.no

959159092
HALDEN KOMMUNE
Postboks 150
1751 HALDEN

Dato:18.8.2020

Tilbakemelding på Varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 - 2050. B 11

Tilsvar - Varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 - 2050. B 11

Hei.
Viser til brev datert 26.06.2020 vedrørende «Varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 – 2050. B 11»

Endringen i kommunedelplanen omfatter blant annet min og min manns eiendom Raveien 15, Gnr. 71, Bnr. 5. Jeg ønsker derfor å sende over våre innspill og merknader til denne foreslåtte endringen.

I varselet skrives det: «Bakgrunnen for mulig endring er at styringsgruppen for arealplanarbeidet ønsker å ta ut det framtidige bygge-området fra gjeldende kommuneplan og tilbakeføre det til landbruks- natur- og friluftsområder (LNF).»

Kommentar:
Det fremstår for meg som om kommunen her har valgt ut tilfeldige områder som skal omreguleres til LNF-områder (Landbruks-, natur- og friluftsområder) for å tilfredsstille regionale evt. nasjonale krav. Grunnen til dette er at område dere nå tar sikte på å legge inn i LNF ikke innehar noen av egenskapene et LNF område skal ha.

Landbruksområde:
Gården Storhaugen var i drift frem til 1995, det var da min bestefar Einar Nordby som sto for driften av jorden og dyrene. På gården var det dyrket ca. 15 dekar med poteter, i tillegg var det på det meste 6 kuer på gården. Når min bestefar Einar døde i 1995 fikk jeg anledning til å overta denne, den lille jordlappen var ikke drivverdig og det har ikke vært dyrket kulturvekster på plassen siden. I ca. fem år frem til ca. år 2000 holdt min slektning Per Nordby jorden i hevd. Han så seg imidlertid nødt til å avslutte dette, da det kun ble en kostnad for ham. Området er lite, samt at det ikke er mulig å nå området med moderne landbruksmaskiner grunnet smal og dårlig vei mellom boligene. Min bestefar benyttet Gråtassen til alt han gjorde. Den tiden er forbi. I dag er jordene igjengrodd av eng og krattskog. Det gjøres oppmerksom på at gården er for liten til å være omfattet av bo og driveplikt.
Gården er overhodet ikke drivverdig og kommer etter all sannsynlighet ikke til å bli det i fremtiden heller. Jeg må allikevel understreke at matjord er en viktig resurs som man for fremtiden bør ta vare på. Av den grunn motsetter jeg meg ikke å omgjøre områdene med matjord til LNF, men endringen i kommunedelplanen omfatter så mye mer og får store konsekvenser.

Naturområde:
Som nevnt ovenfor består området stort sett av krattskog. Det er ikke verken naturskjønt eller uvanlig. Det er allikevel verdt å påpeke at det strekker seg et skogbelte igjennom eiendommen bestående av eldre

løvskog og store furutrær. Jeg og flere grunneiere er nå i dialog med Fylkesmannen i Oslo og Viken som ønsker et frivillig vern av denne skogen. Skogen er en forlengelse av edel løvskogbelte fra Saugbrugs og forbi Fosseløkka. Skogen er forøvrig heller ikke omfattet av det nye planforslaget. Dersom kommunen nå legger hele området brakk som et LNF ønsker jeg selvsagt ikke at dette området også skal båndlegges.

Friluftsområde:
Området innehar ingen turstier og det ferdes ingen i skogen rundt. Det består som sagt stort sett av igjengrodde jorder og krattskog.

Konsekvenser av et vedtak om endring til LNF
•Et vedtak om å omgjøre dette området til LNF vil i praksis innebære å legge vårt gamle gårdsbruk og område tilknyttet Raveien død for all fremtidig utvikling. Området egner seg ikke for landbruk, det finnes ikke verneverdig natur og det egner seg ikke som friluftsområde. Plassen vil gro igjen og forvitre.
•Området er i dag og burde være en del av en fremtidig fortettingsstrategi. Jeg mener at Halden kommune bryter med fortettingsprinsippet. Området ligger kun noen hundre meter fra Tistedal sentrum og knappe 3 km fra Halden sentrum. Det er akkurat i slike områder man bør utvikle. Kollektivtrafikken kjører allerede forbi i Fosseveien ved innkjørsel til Raveien, samt at gang og sykkelveinettet knytter området sammen med resten av Tistedal. Halden kommune burde prioritere utviklingen av slike områder fremfor å utvikle enda flere boligsatellitter lagt fra byen hvor det ikke finnes verken gang- og sykkelvei eller kollektivtrafikk.
•Vi vil lide et økonomiske tap ved at vår eiendom tas ut av eksisterende reguleringsplan og legges til LNF, dette da kommunen båndlegger og med dette effektivt stanser all videre utvikling av vår eiendom. Stiller også spørsmålstegn ved at grunnlaget skal være at det her er tatt boreprøver av grunnen på eiendommen Korpås som viser ustabil grunn.
Korpås ligger ikke på samme sted og jeg minner om at avstanden mellom Korpås og til den store utbyggingen på Solheim, ikke er noe større enn avstanden mellom Korpås og vår eiendom Storhaugen. Så med mindre grunnforholdene i hele Raveien er undersøkt grundig, blir dette å ta avgjørelsen på mulig feil grunnlag.
•I tillegg kommer fremtidige store ekstrakostnader da man alltid må påregne at det må søkes dispensasjon for den minste lille ting av nybygg. Så som garasje, stall, eller annen bygning/utvikling.
•Det kan vel heller ikke forskutteres at dispensasjon blir gitt.

Viktig historikk og feil i kommunen redegjørelse:
Når det gjelder kommunens påstand om å tilbakeføre hele område til LNF medfører dette ikke riktighet, og er i beste fall et tegn på at man her i sin iver har glemt vår felles historie. Minner om at områdene gnr. 99, bnr. 4 og 157 aldri har vært et LNF.
Tenker derfor at det er på sin plass med en liten oppdatering på hvilken viktig del av Halden og Tistedals industrihistorien kommunen nå ønsker om forvandle til krattskog, og samtidig som kommunen effektivt stanser all videre utvikling av området.
Området ble kalt «Spinderibyen» og bestod av historisk viktige arbeiderboliger oppført på 1800 tallet. Området dere her skal tilbakeføre? til LNF huset minst 18 leiligheter samt dagligvareforretning. Det kan nevnes: Lille Spinderibrakka med til sammen 5 leiligheter, Store Spinderibrakka med til sammen 8 leiligheter, Bentsegården med 2 leiligheter samt forretning på hjørnet. Og ikke minst Bothenergården (formannsbrakka) med 3 store leiligheter. Brakkene var en del av miljøet rundt bedriften Bomuldspinderiet som ble påbegynt allerede 1812. Her var dessverre Halden Kommune delaktig i å rive et av Tistedals historisk viktige områder. Bevaring av boligene ville bidratt til å oppnå forståelse for at boligene og Spinderiet er to sider av samme miljø og dermed oppnå bedre forståelsen for hva industristedet Tistedal var.
Det må også nevnes at Bomuldsspinneriet eller Mads Wiels Bomunldsfabrique var den eldste i sitt slag i Norge og kan trolig også forsvare betegnelsen Norges første Moderne industribedrift.
Hele dette historiske området ble på slutten av 1980 tallet ironisk nok godkjent revet for å gi plass til parkering til et museum som aldri ble noe av.

Vi motsetter oss derfor kommunens planer i Raveien. Vi håper at kommunen nå tar en ny vurdering, før dette historiske området som en gang bestod av yrende liv skal legges dødt for all utvikling i fremtid.

Med vennlig hilsen

Lene Gjelstad
482 43 149

halden arkitektkontor

arkitektur
plan
design

www.haldenarkitektkontor.no

Halden, 18.08.2020

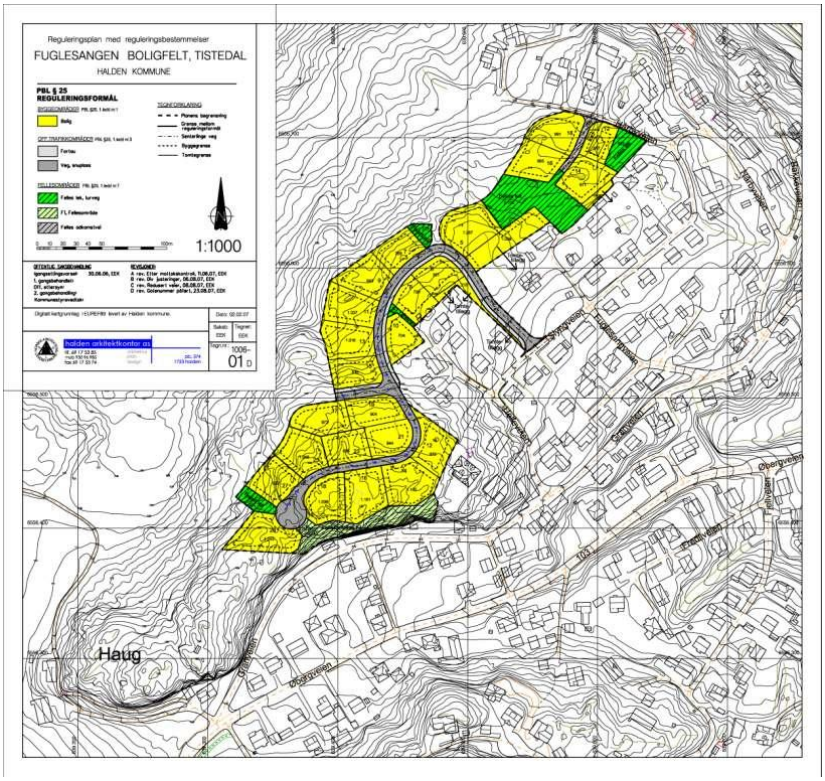
Halden kommune
Postboks 150
1751 Halden

Gjenpart: Formannskapet, Halden kommune
Stine Synnøve Thøgersen, Fuglesangen 24, 1792 Tistedal
Lill Mari Thøgersen, Fuglesangen 18, 1792 Tistedal

Svar på varsel om mulig endring av kommuneplanens arealdel 2020-2050 for felt B13

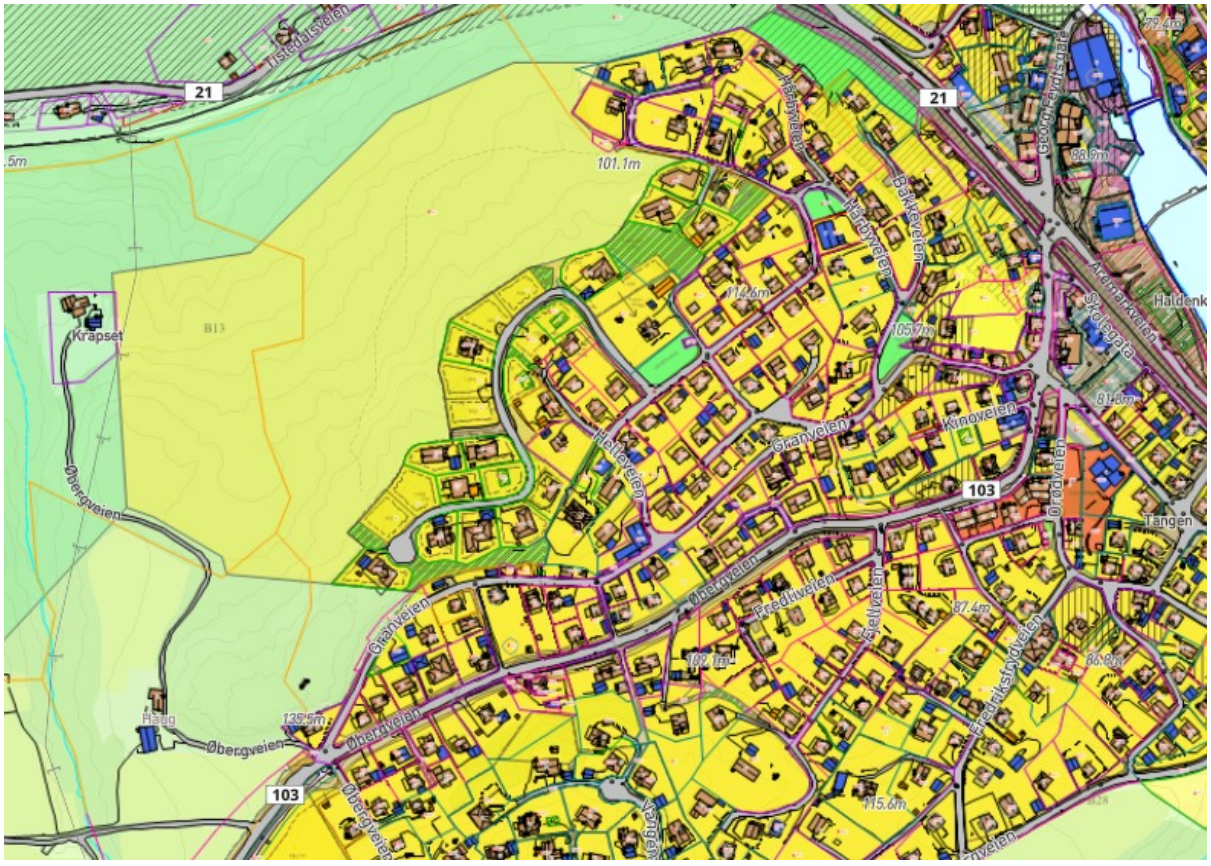
Det vises til kommunens brev av 26.06.2020, til Stine Synnøve Thøgersen og Lill Mari Thøgersen vedrørende varsel om mulig endring av område B13 i kommuneplanens arealdel. Dette er et varsel om at en politisk styringsgruppe ønsker å fjerne/ ta boligområdet på Fuglesangen i Tistedal ut av kommuneplanens arealdel for Halden kommune.
Det opplyses at dette nå er vedtatt, og vil bli innstillingen når formannskapet skal behandle forslag til ny kommuneplan lagt ut på høring. Det er uklart om dette eventuelt også vil være rådmannens innstilling når plansaken skal fremmes og legges frem til politisk behandling etter Plan- og bygningsloven.

Byggeområdet/ boligfeltet på Fuglesangen ble lagt inn i kommuneplanens arealdel i 2003 (vedtatt av kommunestyret 19.06.2003), og for deler av dette (trinn I) ble det i 2006-2007 utarbeidet et reguleringsplanforslag. Denne reguleringsplanen ble godkjent av Halden kommunestyre 14.02.2008, og er fortsatt gjeldende.



Vedtatt og gjeldende reguleringsplan G-602 for Fuglesangen boligfelt.

postadresse: Pb. 374 1753 Halden
besøksadresse: Storgt.4B, 3.etg. Halden Torg
tlf 69 17 53 85
mob 93096985
org.nr. 876 000 652 mva
bankgiro 1105.11.79317
erlend@haldenarkitektkontor.no



Kartutsnittet viser med lys gul farge hva som av en politisk gruppe er blitt vedtatt fjernet som byggeområde i Tistedal. Området ble lagt inn i kommuneplanen i 2003, og opprettholdt ved rulleringen i 2011.
Som det fremgår av kartet er ikke alle tomter i det regulert området solgt og bebygd enda (trinn I). Det fremgår også at det i reguleringsplanen er avsatt og regulert 2 veiforbindelser til trinn II (som Halden Arkitektkontor har grovtegnet/ skissert, men enda ikke formelt varslet og igangsatt som reguleringsplanarbeide/ fase 2). Det er intensjonen å få tilstrekkelige inntekter på tomtesalg fra fase 1, for å kunne klare å finansiere regulering og opparbeidelse av trinn 2. Trinn 2 vil etter tidligere planer kunne utløse alternativ/ supplerende adkomst til utbyggingsområdet fra Øbergveien vest i feltet. Eksisterende infrastruktur og tilbud i Tistedal vil kunne benyttes, dersom kommunen lar planlagt utbygging og utvikling på Fuglesangen/ Gran kunne fortsette som forutsatt og planlagt.

25.08.2018 meldte Stine Synnøve Thøgersen tilbake til kommunen (v./ avd. for Samfunnsutvikling) og ga bekreftelse på at de som grunneiere har til hensikt å fortsette med utviklingen av feltet Fuglesangen (Felt B13), og dermed må dette beholdes som utbyggingsområde i arealdelen. Svar fra samfunnsavdelingen kom 30.10.2018 der det ble takket for innspillet om B13, og at dette var registrert og tatt med videre i rullerings-prosessen. Det ble da opplyst at endelig avklaring ville skje gjennom vedtak av ferdig plan.

Tidligere (09.04.2018) hadde Stine Synnøve Thøgersen fremmet en delingssøknad for et tilleggsareal på 570 m^2 til Fuglesangen 5. I kommunens svarbrev av 03.05.2018 viste kommunen til at dette tillegget lå i utkanten av felt B13 – avsatt til fremtidig boligformål - og konkluderte med at området var «egnet for ytterligere utvikling». Kommunen mente derfor at en utvidelse med en tilleggsparsell til en boligtomt ville være i strid med kommuneplanen, uten at det ble foretatt en helthetlig regulering (igangsetting av Fase II).

Begrunnelsen/ forklaringen på dette var at en fradeling uten en slik plan ville kunne legge uheldige føringer for videre fremtidig utvikling av område B13.

Det er dermed forståelig at grunneierne ble overrasket over den politiske gruppens nå varslede endrede holdning i forhold til hva Halden kommune og kommunestyret tidligere og inntil nylig har vedtatt og uttalt vedrørende Fuglesangen og utviklingen av felt B13.

Grunneiernes standpunkt er fortsatt at de ønsker å utvikle boligfelt B13 i Tistedal videre som forutsatt, og at byggeområdet ikke må fjernes fra Halden kommunes arealplankart. Det vises til at trinn I allerede er godkjent, gjennomført og utbygget, og at grunneier derigjennom har vist evne og vilje til å utvikle feltet. Infrastruktur (vei, vann og avløp) er bygget og i drift, og tomter er bebygget.
Dersom grunneier ikke hadde igangsatt regulering og utbygging av felt B13 innen rimelig tid (i forhold til at området ble lagt inn i kommuneplanens arealdel i 2003), hadde nok situasjonen stilt seg annerledes. Da kunne Halden kommune for eksempel hevde at man heller ønsket å flytte boligområdet til et annet sted i Tistedal, med en mer utbyggingsvillig grunneier - dersom poenget med kommuneplanen er å skaffe til veie nye byggeklare tomter i Tistedal, for å styrke befolkningsgrunnlaget i dette største og viktigste lokalsamfunnet i Halden. Tistedal må i ATP-sammenheng regnes som et betydelig områdesenter/ kommunedel-senter.

Det foreligger ingen forklaring fra kommunens side på hvorfor man nå øsker å fjerne den resterende av byggeområdet på Fuglesangen. Det minnes om at utbygging av B13 er igangsatt i tråd med gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Dersom kommunen nå ønsker å avbryte utviklingen vil dette etter vår vurdering stille kommunen i et erstatningsansvar (dette hadde som nevnt stilt seg annerledes dersom kommuneplanen ikke var blitt fulgt opp av grunneierne).

Vi finner det noe vanskelig å kunne argumentere konkret (i denne merknad og innspill som kommunen har bedt om i sitt brev av 26.06.2020), all den tid kommunen ikke har sendt ut/ lagt ved verken rådmannens saksutredning før den politiske behandlingen fant sted, og heller ikke protokoll fra møtet med vedtakets ordlyd, og dermed heller ingen begrunnelse eller bakgrunn for et såpass drastisk vedtak som å fjerne et igangværende utbyggingsområde i Tistedal. Konsekvensutredningen burde selvsagt også ha vært lagt ved. Vi har dermed ingen holdepunkter eller kunnskap om kommunes planfaglige eller politiske beveggrunner.

Vår faglige vurdering av denne fremgangsmåten og planprosess, er at den ikke er tilstrekkelig forsvarlig, og heller ikke vil være i tråd med Plan- og bygningslovens intensjoner om hvordan en slik prosess skal foregå i full åpenhet, med innsynsmuligheter.

Det må også kunne stilles spørsmål ved at et engere politisk utvalg på 5 (der ikke engang alle partiene deltar som faste medlemmer), kan være planfaglig innstillende overfor formannskapet som planutvalg etter loven.
Det må etter vår oppfatning være rådmannen (og hans faglige stab) som på bakgrunn av en forsvarlig konsekvensutredning gir tilrådinger og innstiller på både områder som skal inn og ut av kommuneplanens arealdel (i et offentlig tilgjengelig saksfremlegg på vanlig måte), og så må det være formannskapet som fatter endelige vedtak og beslutninger. Før planforslaget legges ut på høring.

Vi finner det betenkelig – slik det nylig har fremkommet i pressen – at det er et utvalg på 5 politikere (som ikke kan anses som fagkyndige i lovens forstand), som holder avstemninger over område for område, og vedtar hva som skal inn og ut, for en del områder også 3 mot 2 stemmer, uten at offentligheten eller de som berøres av dette er kjent med verken hvilke utredninger som ligger til grunn, eller hva som vektlegges i en slik vurdering og vekting av de ulike forhold.

Det må også vurderes dit hen at rådmannen nå på forhånd kan anses som å være bundet av forutgående politiske vedtak, når han skal fremme saken til politisk førstegangs-behandling for formannskapet. Det er et vanlig prinsipp at planutredninger, planfaglige vurderinger, analyser og konsekvenser på forhånd skal være gjennomført på en uhildet og transparent måte. Dette skal fremkomme i saksutredningen, og deretter står politikerne fritt til å også legge politiske føringer og prinsipper til grunn når de fatter vedtak (som ikke nødvendigvis trenger å være i tråd med rådmannens anbefalinger og innstilling). Overordnede politiske føringer for rådmannens plan- og utredningsarbeid skal på forhånd være nedfelt og vedtatt i kommuneplanens Samfunnsdel, samt planstrategi og planprogram.

Det bes om at formannskapet gjøres kjent med disse forhold og vurderinger, når kommuneplanforslaget skal opp til behandling. Vi ber på vegne av grunneierne om at felt B13 opprettholdes som før i kommuneplanens arealdel.

Vennlig hilsen
HALDEN ARKITEKTKONTOR AS



Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL

GPLAN AS
Svinesundsveien 336
1788 HALDEN

Telefon +47 900 16516
www.gplan.no

Org.nr.: NO 918 309 454 MVA

Halden kommune
Postboks 150
1750 Halden

Dato: 18.08.2020

Innspill til arealdelen til ny kommuneplan for Halden kommune 2020-2040

Halden Boligutvikling AS
c/o GG Regnskap AS
Svinesundsveien 334
1788 Halden

Vi viser til varsel om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2040, datert 29.6.2020.
Deler av det fremtidige boligområdet B15 er foreslått videreført som boligbebyggelse og to delområder er foreslått tilbakeført til LNF.

En tilbakeføring av områder avsatt til fremtidige bygge- og anleggsformål er et planmessig grep som bør og skal utøves med forsiktighet. Kommuneplaner skal vise utviklingstendensen for arealpolitikken i et langsiktig perspektiv. Planverket skal være forutsigbart, både for innbyggere og utbyggere. Arealplaner skal være et langsiktig styringsredskap, ikke et verktøy for å uttrykke kortvarige politiske tendenser.

Så lenge det er befolkningsvekst i Halden kommune, vil det alltid være behov for områder avsatt til ny boligbebyggelse. Uten tilstrekkelig med områder avsatt til ny boligbebyggelse, vil kommunen redusere sin attraktivitet for befolkningsvekst via tilflytting. Mangel på attraktive tomter vil kunne bidra til fraflytting. Boligpolitiske grep har stor påvirkning på befolkningstendensen i en kommune.

Sosialøkonomisk vil det være et fornuftig grep av kommunen å avsette flere/større områder til boligbebyggelse, enn det som tilsvarer forventet behov i kommende kommuneplanperiode. Erfaringer fra områder i landet med særlig høy boligprisvekst viser at en stor del av årsaken til raskt økende priser på boligmarkedet er at det finnes for få reguleringsklare tomter. Når avsatte områder blir tatt ut av kommuneplanen, blir veien frem mot byggeklare eller reguleringsklare tomter lengre.

En bedre løsning enn å tilbakeføre allerede avsatte boligområder til LNF, kan være å utsette realiseringen av boligutviklingen i gitte områder til en bestemt fremtidig periode, for eksempel at gitte avsatte områder ikke tillates utviklet før tidligst 20xx. Dette vil være et planmessig grep som bidrar til å beholde forutsigbarheten i kommunal arealplan.

For området som er tenkt tilbakeført til LNF innenfor arealet B15 i gjeldende kommuneplan, vil vi bemerke følgende: Området avsatt til boligbebyggelse B15 skaper en naturlig sammenbinding av det eksisterende boligområdet ved Sommerro og det eksisterende boligområdet ved Løkkebergveien.

Vår vurdering er at det vil være god arealpolitikk å beholde nåværende boligformål på gbnr 170/26 i ny kommuneplan. En realisering av dette området vil binde eksisterende boligområder sammen og legge til rette for en helhetlig utvikling av området. Området vurderes ikke å ha spesiell verdi som LNF-område.

Vi oppfordrer kommunen til å videreføre gbnr. 170/26 som areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse i ny kommuneplanen.

Med vennlig hilsen



Andreas Sporild Olsen
Arealplanlegger
Mob 90016516
aso@gplan.no

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.

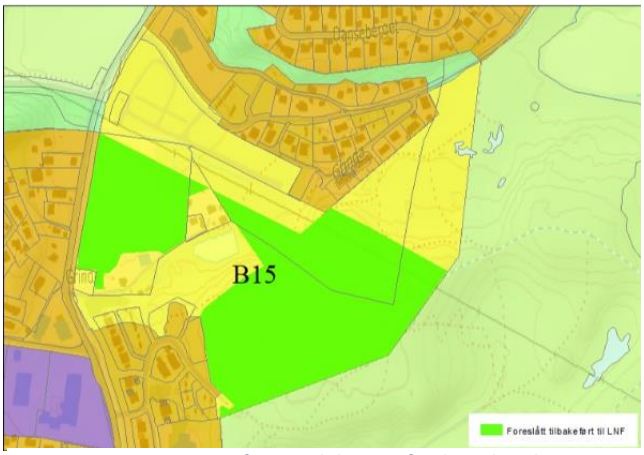
For å imøtekomme etterspørselen i markedet, slik at nye boligområder kan bli tilgjengelig, ble detaljplan for Oreid 2 igangsatt i 2017. Detaljplanen for Oreid 2 ligger innenfor felt B15 som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i KPA. I juli 2018 ble det avholdt oppstartsmøte, og oppstart av planarbeid 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



Figur 1: Styringsgruppa for arealplanens forslag til endring av 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.

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

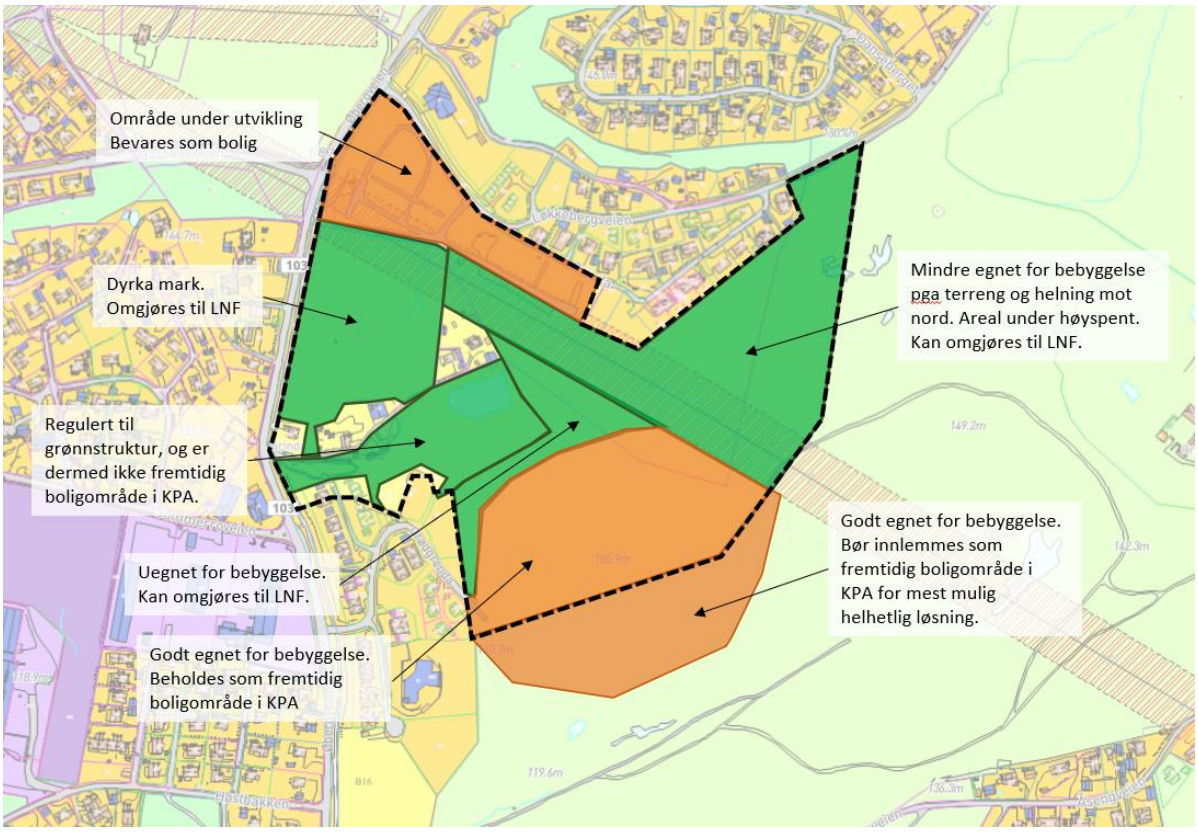
Etter vår vurdering er det naturlig at deler av felt B15 omgjøres til LNF, men vi foreslår en annen fordeling enn det styringsgruppas vedtak viser. Vårt forslag vil gi langt bedre utnyttede boligområder

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 stiplet linje. Av dette arealet foreslås det at de oransje områdene avsettes til fremtidig boligbebyggelse i ny KPA. De grønne område 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.

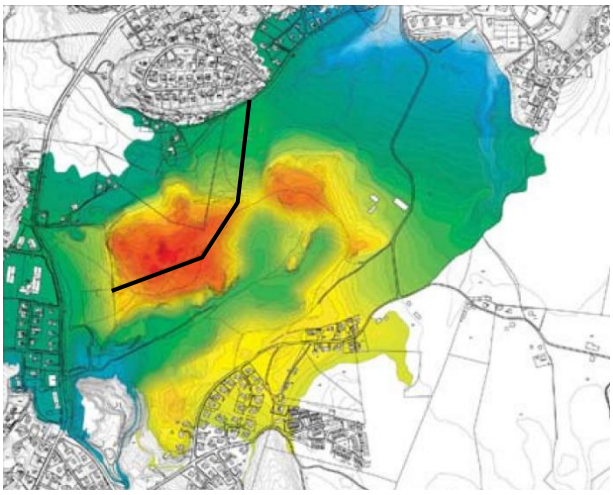


Figur 2: Oreid Utvikling og HABO sitt forslag til endring av KPA

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.



Figur 3: høydelagskart av Oreid

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.

<u>Fremlagte begrunnelser mot bygging innenfor Oreid 2</u>

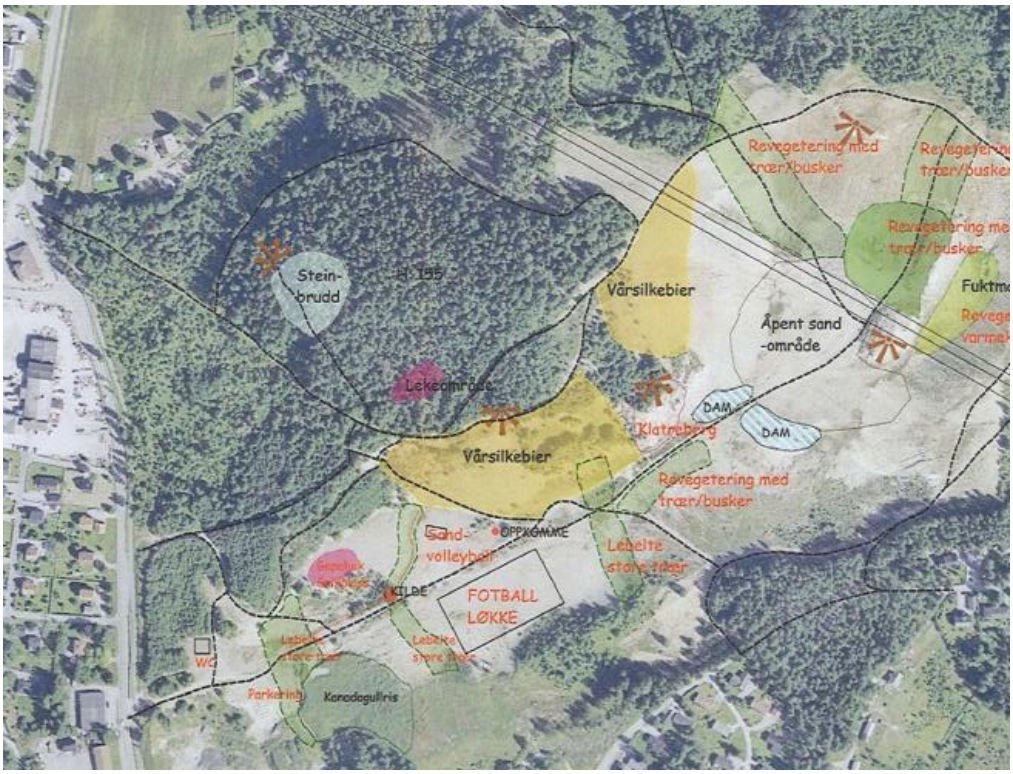
Av innspillene som er kommet til Oreid 2-planen er det to hovedpunkter som fremlegges som begrunnelser for at området ikke skal bebygges. Det ene er at området er et attraktivt turområde i dag, og det andre er at skråningen sør for kollen ved Oreid 2 er registrert som et verdifullt naturområde for utrydningstrua 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.

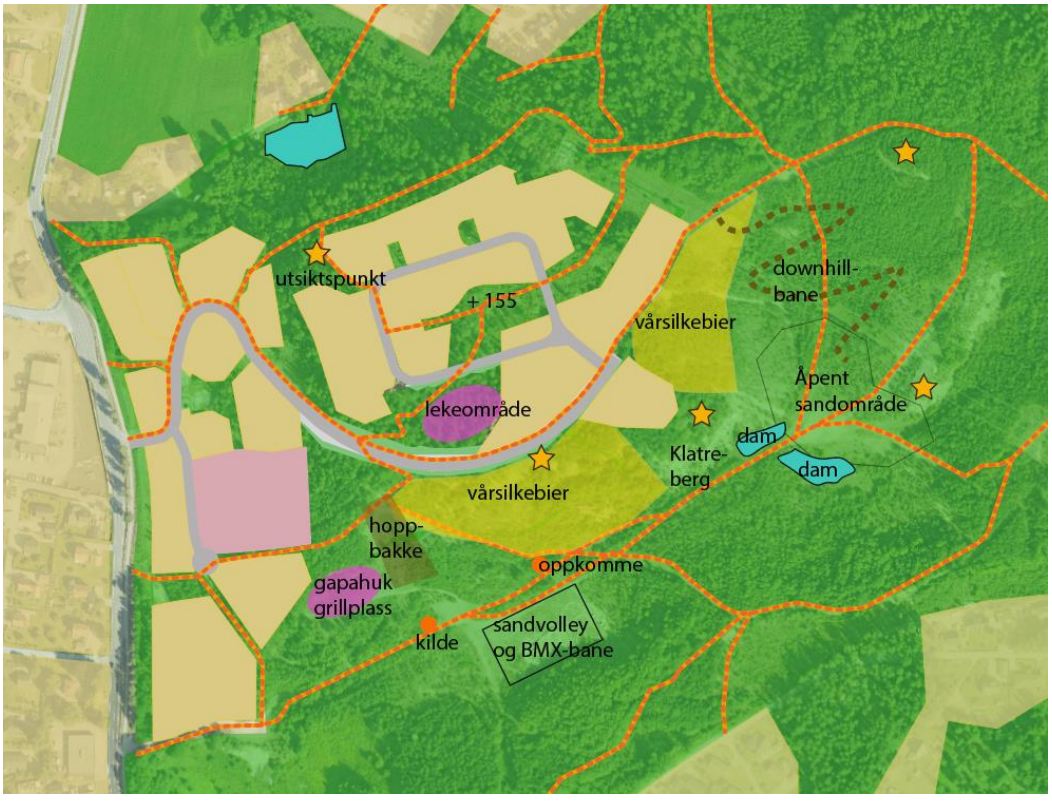
Som skissene på neste side viser (figur 5), så kan man ved helhetlig planlegging av Oreid 2-området sikre slik at de mest verdifulle områdene på kollen beholdes som leke- og turområde selv om deler av kollen bygges ut. I tillegg vil man ha store grøntarealer i øvrige deler av Oreid-området som kan benyttes 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.

Gjennom utbyggingen av Oreid 2-området vil det gjennom krav i planen kunne sikres en videre utvikling og vedlikehold av permanente grønt- og lekeområder og infrastruktur, overordna grønne strukturer og skjøtsel av de verdifulle naturområdene. Alternative stier i området kan utbedres for bedre tilgjengelighet, for eksempel den som går langs nordsiden av kollen forbi Grindtjern, noe utbygger allerede er i gang med.



Figur 4: Oreid og omegn vels forslag til grønnplan for Oreid



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

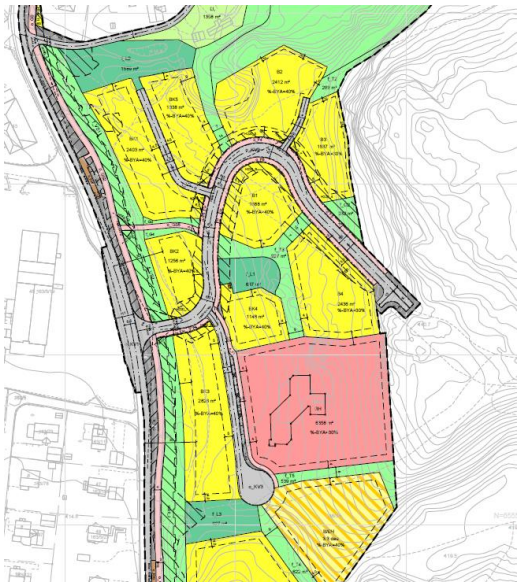
Oreid-området er et attraktivt område i dag fordi utbygger har gjort utbedringer og vedlikeholdt det. Utbygger har hatt en avtale om vedlikehold med Halden arbeid og vekst som har vært her og gjennomført vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger over flere år nå. Hadde ikke dette blitt gjort, ville hele området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



Figur 4: utsnitt fra plankart, detaljplan for Oreid vest

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 oppstuving av trafikk ved innkjøring til Oreid-området. Dette er tiltak som vil være overdimensjonerte dersom Oreid 2-området ikke bygges ut.

> Vegtraséen gjennom planområdet er utformet med tanke på å knytte sammen alle boliggruppene med kortest mulig vegføring og minst mulig terrenginngrep. Samtidig er traséen lagt og dimensjonert slik at den kan knyttes til eventuelle framtidig utvikling av naboområder 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 tilretteleggingen 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 av 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.

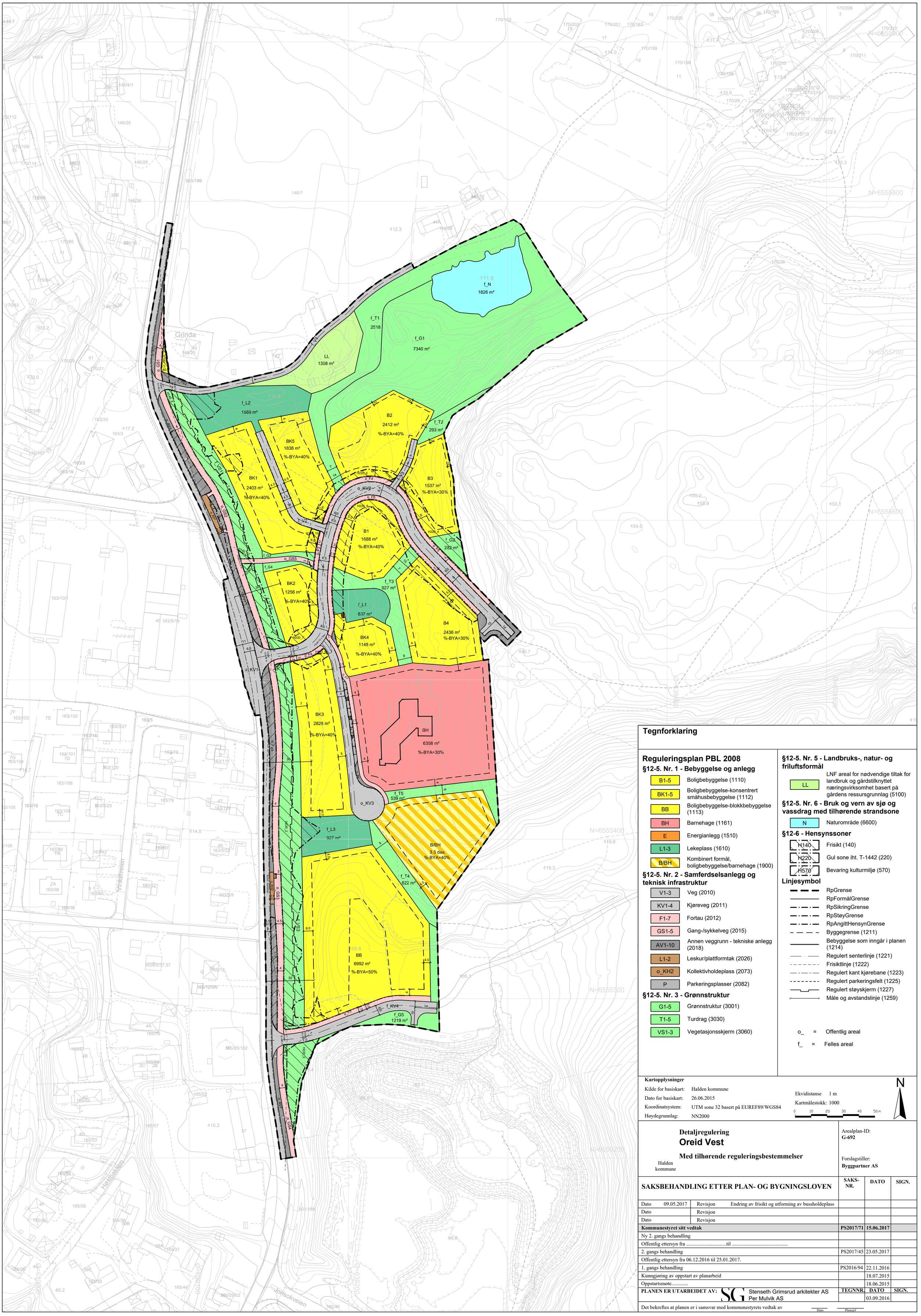
Det er svært viktig at kommunen sikrer forutsigbarhet for boligutviklingen i et område hvor det fra tidlig tidspunkt er tilrettelagt for en videreutvikling med krav om opparbeiding av infrastuktur. Kommunen selv har anbefalt oppstart av planarbeid for Oreid 2-planen, og det er nedlagt betydelige ressurser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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B1-5 — Boligbebyggelse (1110)
- BK1-5 — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- BH — Barnehage (1161)
- E — Energianlegg (1510)
- L1-3 — Lekeplass (1610)
- B/BH — Kombinert formål, boligbebyggelse/barnehage (1900)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V1-3 — Veg (2010)
- KV1-4 — Kjøreveg (2011)
- F1-7 — Fortau (2012)
- GS1-5 — Gang-/sykkelveg (2015)
- AV1-10 — Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- L1-2 — Leskur/plattformtak (2026)
- o_KH2 — Kollektivholdeplass (2073)
- P — Parkeringsplasser (2082)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G1-5 — Grønnstruktur (3001)
- T1-5 — Turdrag (3030)
- VS1-3 — Vegetasjonsskjerm (3060)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål

- LL — LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- N — Naturområde (6600)

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt (140)
- H220 — Gul sone iht. T-1442 (220)
- H570 — Bevaring kulturmiljø (570)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpAngittHensynGrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Regulert parkeringsfelt (1225)
- Regulert støyskjerm (1227)
- Måle og avstandslinje (1259)

o_ = Offentlig areal

f_ = Felles areal

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Halden kommune
Dato for basiskart:	26.06.2015
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1000
0 10 20 30 40 50 m

N

Detaljregulering

Oreid Vest

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Halden kommune

Arealplan-ID: **G-692**

Forslagstiller: **Byggpartner AS**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato 09.05.2017	Revisjon Endring av frisikt og utforming av bussholdeplass			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		**PS2017/71**	**15.06.2017**	
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra .....til				
2. gangs behandling		PS2017/45	23.05.2017	
Offentlig ettersyn fra 06.12.2016 til 25.01.2017.				
1. gangs behandling		PS2016/94	22.11.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			18.07.2015	
Oppstartsmøte.....			18.06.2015	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: SG Stenseth Grimsrud arkitekter AS Per Mulvik AS		**TEGNNR.**	**DATO** 03.09.2016	**SIGN.**

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ Dato _____ Plansjef

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Oreid vest"
detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	25.08.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.05.2017.
Dato for kommunestyrets vedtak:	15.06.2017

1. Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2. Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6.

Bebyggelse og anlegg – § 12-5. nr. 1

- Boligbebyggelse (Rp1110)
- Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)
- Boligbebyggelse: Blokkbebyggelse (Rp1113)
- Kombinert formål: Boligbebyggelse/barnehage (Rp1900)
- Barnehage (Rp1161)
- Energianlegg (Rp1510)
- Lekeplass (Rp1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5. nr. 2

- Veg (Rp2010)
- Kjøreveg (Rp2011)
- Fortau (Rp 2012)
- Gang- og sykkelveg (Rp2015)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (Rp2018)
- Leskur/plattformtak (Rp2026)
- Kollektivholdeplass (Rp2073)
- Parkeringsplasser (Rp2082)

Grønnstruktur –§ 12-5. nr. 3

- Grønnstruktur (Rp3001)
- Turdrag (Rp3030)
- Vegetasjonsskjerm (Rp3060)

Landbruks-, natur-, og friluftsformål –§ 12-5. nr. 5

- Landbruksformål (Rp 5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone –§ 12-5. nr. 6

- Naturområde (Rp 6600)

Hensynssoner i reguleringsplan – § 12-6.

- Frisiktsone (Rp SikringSone H140)
- Støysone-gul sone (Rp StøySone H220)
- Bevaring av kulturmiljø H570

3. Fellesbestemmelser

3.1 Utomhusplan, jf. pbl § 12-7, nr. 1

Som en del av byggesøknaden skal det for hvert enkelt delfelt, B1-4, BK1-5, BB, L1-3, B og BH, med tilstøtende grønnstruktur, utarbeides utomhusplan i egnet målestokk.

Utomhusplanen skal vise:

- Detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av byggetomter med omsøkt og framtidig bebyggelse, plassering av renovasjonsanlegg, felles uteoppholdsarealer og lekeplasser der dette er aktuelt.
- Trafikkforhold med adkomst, frisiktlinjer, kjørbare arealer og gangarealer samt bil- og sykkeloppstillingsplasser.
- Terrengbehandling skal vises med koter på overordnet plan og detaljerte punkthøyder på detaljplan. Planen skal redegjøre for terrengbehandling. Forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger skal angis der dette er aktuelt.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
- Beplantning, tilsåing, møblering og andre arbeider på uteoppholdsarealene og lekearealene.
- Plassering av støyskjerming der dette er aktuelt.

3.2 Støy, jf. pbl § 12-7, nr. 3

a) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T-1442/2016. Alle soverom skal ha minst ett vindu mot sone der veistøy ikke overstiger L_{den}55 dB. Det tillates ikke etablering av langsgående voll eller skjerm for å løse støyutfordringer langs KV2.

b) Det skal gjøres avbøtende tiltak for støyutsatte balkonger og terrasser slik at trafikkstøy ikke overstiger L_{den}55 dB, der balkong inngår i MUA.

c) Støybelastning i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2016.

3.3 Overvannshåndtering, jf. pbl § 12-7, nr. 4

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt eller ledes bort til felles fordrøyning, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

3.4 Håndtering av forurensede masser

Det er registrert kannadagullriss innen planområdet. Dette er en svartelistet art Dersom det graves i masser der det er fremmede skadelige arter skal disse massene deponeres i godkjent varig deponi/mottak, eller de kan legges som toppmasser på arealer som skal sås til med gress og klippes regelmessig. Massene skal ikke benyttes som tilslag i annen jordproduksjon. Redskap og maskiner som har kommet i kontakt med svartelistede arter skal rengjøres før transport.

3.5 Renovasjon, jf. pbl § 12-7, nr. 4

a) Renovasjon skal løses som felles nedgravd løsning. Boliger innen feltet skal ha samme renovasjonsordning. Utforming og lokalisering skal framgå av utomhusplan og godkjennes av kommunen.

b) Renovasjonsløsning skal ligge ved offentlig veg.

c) Gangavstand fra bolig til felles nedgravd løsning skal ikke overstige 100 meter.

3.6 Universell utforming, jf. pbl § 12-7, nr. 4

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA), jf. pbl § 12-7, nr. 4.

For boligbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m^2 uteareal for opphold og lek pr. boenhet. Ikke overbygde terrasser og felles lekearealer innenfor delfeltet kan inngå i MUA. Arealer med en støybelastning som overstiger L_{den}55 dB inngår ikke i MUA.

4.2 Krav til parkeringsdekning, jf. pbl § 12-7, nr. 7.

a) For eneboliger skal det opparbeides 2 p-plasser pr bolig. For konsentrertsmåhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det opparbeides minst 1,5 p-plass pr. boenhet.

b) Det skal legges til rette for egen strømkurs til alle parkeringsplasser i garasje og carport. Denne skal dimensjoneres for mulig ladepunkt for el-bil.

c) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkeringen bør være under tak, og utformes slik at syklene kan låses fast.

4.3 Krav til minimums antall boenheter, jf. pbl § 12-7, nr. 4.

Det stilles et minimumskrav til antall boenheter innen hvert delfelt, som vist i tabellen nedenfor. Utbyggingen kan oppdeles i flere trinn.

Felt	B1	B2	B3	B4	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BB	B/BH
Minimum antall boenheter	2	3	2	3	6	4	8	4	6	18	3

4.4 Boligbebyggelse (B1-5), jf. pbl § 12-7, nr. 1

a) Innenfor felt B1 til B4 kan det oppføres småhusbebyggelse i form av enebolig, rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Hvert delfelt skal kun ha en boligtype og bebyggelse med samme takform. B5 er del av eksisterende tomteareal.

b) Maksimal utnyttelsesgrad for hvert delfelt er påført plankartet.

c) Maksimal mønehøyde/gesimshøyde for boligbebyggelse er henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Boder skal legges i tilknytning til garasjer. Garasjebygg skal ikke være større enn 50 m^2 BYA pr. enebolig. For flermannsboliger tillates maks 1 biloppstillingsplass i garasjebygg pr boenhet. Garasjebygg kan sammenbygges. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde for garasje er henholdsvis 5 og 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng

e) Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtas terrengfall utnyttes på en naturlig måte. Bygninger skal ha underetasje der terrenget tilsier dette. Terrenginngrep må begrenses innen regulert formålsgrense. Det tillates oppfylling av byggegrunn innen B2.

f) Det tillates etablert garasjer utenfor regulerte byggegrenser, men min. 1 m fra tomtegrensen/formålsgrensen. Unntatt fra dette er byggegrensene inn mot T3 og ved veg. Avstanden til regulert vegområde skal være minst 2,0 ved parallell innkjøring til garasje/carport, mens vinkelrett innkjøring til garasje/carport skal være minst 5,0 m fra regulert veikant.

g) Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg. Tiltak innenfor området skal gis en variert, harmonisk fargesetting.

4.5 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-5), jf. pbl § 12-7, nr. 1

a) Innenfor felt BK1 til BK5 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg.

b) Maksimal utnyttelsesgrad for hvert delfelt er påført plankartet.

c) Innen (BK1-5) er maksimal mønehøyde/gesimshøyde for boligbebyggelsen henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Boder skal legges i tilknytning til garasjer. Det tillates maks 1 biloppstillingsplass i garasjebygg pr boenhet. Garasjebygg kan sammenbygges. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde for garasje er henholdsvis 5 og 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

e) Balkonger kan krage ut inntil 1,5 meter over regulert byggegrense mot vest. Det tillates etablert garasjer utenfor regulerte byggegrenser, men min. 1 m fra

tomtegrensen/formålsgrensen. Unntatt fra dette er byggegrensene inn mot T3 og ved veg. Avstanden til regulert vegområde skal være minst 2,0 ved parallell innkjøring til garasje/carport, mens vinkelrett innkjøring til garasje/carport skal være minst 5,0 m fra regulert veikant., jf. pbl § 12-7, nr. 2.

f) Bebyggelsen innen hvert delfelt skal i volum, boligtype, takform, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg.

4.6 Blokkbebyggelse (BB), jf. pbl § 12-7, nr. 1

a) Innen felt BB tillates blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal byggehøyde er 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved saltak er maksimal gesimshøyde 9 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal byggehøyde er c +126 m.

b) Bygninger innen BB skal bygges i minimum to etasjer over parkeringskjeller.

c) Parkering for beboere skal løses i parkeringskjeller. Parkeringskjeller tillates utenfor byggegrensen. Det tillates gjesteparkering tilsvarende 0,2 p-plasser pr. boenhet på bakkeplan. Disse skal ligge i tilknytning til KV4.

d) Tekniske anlegg kan overskride tillatt byggehøyde med inntil 3,5 meter og kan samlet utgjøre inntil 20% av underliggende takflate og skal ligge inntrukket fra vegglivet. Pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner for takterrasse tillates fram til gesims i en høyde av 1,5 m over maksimalt tillatte byggehøyde.

e) Bebyggelsen innen BB skal i volum, boligtype, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg.

f) Bebyggelsen innen BB skal ha samme takform.

g) For felt BB tillates omfattende landskapstilpassinger og underjordiske anlegg for parkering, boder og tekniske anlegg.

4.7 Barnehage (BH)

a) Maksimal prosent bebygget areal skal være %-BYA = 30 %. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 24 m^2 pr barn i barnehagen.

b) Hovedbebyggelsen skal plasseres innenfor vist byggegrense. I tillegg kan det oppføres inntil 2 uthus utenfor byggegrensa, hvert med et bebygd areal på maksimalt 50 m^2 BYA.

c) Bebyggelsens utforming og plassering skal utnytte tomtas terrengfall på en naturlig måte, med utgang direkte til terreng i begge etasjer. Bygningene kan oppføres i opptil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er c +126,5 m.

d) I tilknytning til kjøreatkomsten skal det opparbeides 0,2 p-plasser pr barn. Det skal opparbeides egen p-plass for ansatte med 0,7 plass pr ansatt. For trygg parkering av sykler skal det opparbeides 0,3 plasser pr. ansatt. Det er regulert kantparkering (P) for henting og levering av barn som del av offentlig vegareal. Kantparkering kan ikke regnes inn i nødvendig parkeringsdekning for ansatte. Plassering og utforming av parkeringsareal skal behandles som del av rammesøknaden.

4.8 Kombinert formål, boligformål/barnehage (B/BH)

a) Innenfor formålet B/BH kan det enten oppføres barnehage eller boligformål ihht. rekkefølgebestemmelsene § 10, bokstav h). Utbyggingen skal utføres i medhold av

bestemmelsene til boligbebyggelse (§4-4) eller barnehage (§4-6), med unntak av høydebestemmelse. For barnehagen er max gesimshøyde 128 m.

4.9 Lekeplass (L1-3), jf. pbl § 12-7, nr. 4

a) Lekeplassene (L1–3) skal være felles for alle beboere i planområdet, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

b) Hver av lekeplassene L1 – 3 skal møbleres med minimum sittebenker, sandkasse og ett større lekeapparat som f. eks. huske eller sklie. Innen L2 skal det i tillegg anlegges et tilbud for større barn, som f. eks. klatreanlegg eller tilsvarende. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal skjermes mot vegene med gjerde eller hekk.

c) Det skal tilrettelegges for at L2 skal fungere som gangareal mellom V1, V2 og T1.

4.10 Energianlegg (E), jf. pbl § 12-7, nr. 4

Området avsatt til energianlegg (E) skal være tilgjengelig fra offentlig kjørevei KV2 over BK4.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer

5.1 Veg (V1-3)

a) Hver av vegene V1-3 er felles adkomstveg for boenhetene/landbrukseiendom som er tilknyttet hver enkelt veg, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

b) Alle boenheter innen BK1 og BK5 skal ha adkomst fra V2.

c) Plassering og utforming av adkomst skal framgå av utomhusplan og godkjennes som en del av byggesøknad.

5.2 Kjøreveg (KV1-4)

a) Kjøreveg KV1 - 4 er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

b) Nødvendig vegtekniske anlegg, som skjæringer og fyllinger, tillates utenfor vegformålsgrensen. (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

c) Det skal etableres nødvendig sikring mot tidligere massetak langs sørsiden av KV4 i form av autovern, mur eller tilsvarende.

d) Adkomst til boligene innen BK2, B1 og B4 skal samles til felles avkjørsler for hvert delfelt. Det tillates én adkomst til hver av feltene B2 og B3 direkte fra KV2 i tillegg til V3. For BB og B/BH tillates to avkjørsler.

e) Boenheter innenfor BK3, BK4, B/BH og BH skal ha adkomst via KV3.

f) Plassering og utforming av adkomst skal framgå av utomhusplan og godkjennes som en del av byggesøknad.

5.3 Gang- og sykkelveg (GS1 - 5)

a) Områdene avsatt til gang- og sykkelveger (GS1 - 5) er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

b) GS1-5 skal opparbeides med asfaltdekke og belysning.

5.4 Fortau (F1-6)

Fortauene skal være offentlige og opparbeides med 2,5 meter asfaltert bredde og belysning.

5.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-10)

a) Områdene for annet veggrunn – teknisk anlegg (AVT1 10) omfatter annet vegareal som skjærings- og fyllingsskråninger og grøfter langs fylkesveg 103.

b) I regulert frisiktsone skal steingjerdet ikke opparbeides høyere over terreng enn at krav til frisikt blir tilfredsstilt, dvs. ikke over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

5.6 Kollektivholdeplass (KH1-2)

a) Holdeplassen skal gis en universell utforming.

b) Områdene er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

6. Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur (G1-5)

a) Områdene G1 til G5 er felles for alle beboerne i planområdet og skal være åpen for allmenn fri ferdsel, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

c) Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor G1. Skjøtsel av vegetasjonen tillates for å beholde et variert skogsbilde.

6.2 Vegetasjonsskjerm (V1-3)

a) Innenfor vegetasjonsskjerm V1-3 skal det etableres støyvoll i en høyde av 2,5 m over vegplanum. Det skal ikke oppføres støyskjerm i form av gjerde over støyvollen, men støyskjerm tillates der støyvollen avsluttes, jf. pbl § 12-7, nr. 4.

b) På vestsida av støyvollen skal det etableres egnet vegetasjon. Utforming av støyvoll med vegetering skal gjøres rede for i utomhusplanen.

6.3 Turdrag (T1-5)

a) Innenfor Turdragene T1-5 skal det opparbeides stisystemer. Stiene skal opparbeides med grusdekke eller tilsvarende jf. pbl § 12-7. nr. 4.

b) Turdragene skal være tilgjengelige for allmennheten,

c) Stibredde og trase skal beskrives og omsøkes gjennom utomhusplanen, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

7. Landbruks-, natur-, og friluftsformål

7.1 Landbruksformål (LL)

Område LL inngår som del av landbrukseiendommen gnr. 146 bnr 7. Innenfor LL tillates kun tiltak som er nødvendig for den stedbundne virksomheten på eiendommen.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone –§ 12-5. nr. 6

Grindtjern (N) er felles naturområde for alle beboerne i planområdet, og skal i tillegg være åpent for allmennheten, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

9. Hensynssoner i reguleringsplan

9.1 Frisikt (RpSikringSone H140_1 til 10)

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Eksisterende steingjerde skal bevares i en høyde av maksimalt 0,5 meter over terreng i frisiktsonen

9.2 Bevaring av kulturmiljø H570_1-4

Steingjerdet langs Øbergveien skal bevares med unntak arealer som omfattes av avkjøring til Øbergveien og bussholdeplass HP1 og HP2. Steingjerdet skal forlenges fram til V1, jf. §10.f

10. Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl § 12-7, nr. 10

a) Hovedadkomst, teknisk infrastruktur og renovasjonsordning skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen hvert av delfeltene.

b) Universelt utformet holdeplass (KH1-2) med leskur ved fylkesveg 103 skal være ferdig opparbeidet senest før det gis brukstillatelse for den femtende boenheten innenfor planområdet.

c) Tiltak som berører FV 103 skal inngå i byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

d) Støyskjerming ihht. plankart skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse innen planområdet.

e) Hvert av delfeltene med boligformål skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L1-3) før første brukstillatelse for bebyggelse innen feltet gis. Tabellen nedenfor viser hvilke lekeplasser som betjener de forskjellige delfeltene.

Felt	B1	B2	B3	B4	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BB	B/BH
Lekeplass	L1	L2	L1	L1	L2	L1	L1	L1	L2	L3	L3

I tillegg gjelder at L2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for den 25. boenheten innenfor planområdet.

f) Gang- og sykkelveg (GS1-5) med tilhørende rehabilitering av steingjerdet skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis til noen av de regulerte boligene eller for barnehage.

g) Turdrag T1-4 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for tilstøtende boligbebyggelse.

h) Før det tillates etablert boliger innen felt (B/BH), Kombinert formål, boligformål/barnehage, skal barnehagedekningen vurderes. Ved behov for barnehageplasser skal barnehage prioriteres.

Utarbeidet av: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Plan nr: G-692

Halden kommune

PLANBESKRIVELSE

for

"Oreid vest"
detaljregulering



Beskrivelse er datert:	26.10.2016
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	09.05.2017.
Dato for kommunestyres vedtak:	15.06.2017

Utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter, 2016

Innholdsfortegnelse SIDE

1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN 5

2 PLANOMRÅDET 5

2.1 Planområdets plassering 5

2.2 Avgrensing av planområdet 6

2.3 Eierinteresser i planområdet. 7

3 EKSISTERENDE FORHOLD 7

3.1 Eiendommen Oreid 7

3.2 Arealbruk 8

3.3 Bebyggelse 8

3.4 Landskap og fjernvirkning 10

3.5 Lek og rekreasjon 10

3.6 Trafikkforhold og annen infrastruktur 12

3.7 Kollektivtilbud 12

3.8 Energiforsyning 12

3.9 VA-anlegg 12

3.10 Naturmangfold 12

3.10.1 Støy- og luftforurensing. 13

3.10.2 Grunnforhold 14

3.11 Kulturminner 15

3.12 Sosial infrastruktur 15

3.12.1 Skoler og barnehager 15

4 PLANSTATUS 16

4.1 Kommuneplan og andre overordnede kommunale planer 16

4.2 Godkjente reguleringsplaner 17

4.2.1 Fylkesplanen Østfold 2050 18

5 ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER 18

5.1 Lek og rekreasjon 18

5.2 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven 19
6 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE 20
7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 26
7.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget 26
7.2 Arealkategorier og arealstørrelser 26
7.3 Arealbruk 27
7.4 Bebyggelse 28
7.4.1 Utomhusplan 28
7.4.2 Byggegrenser 28
7.4.3 Parkering 29
7.4.4 Renovasjon 29
7.4.5 Boligbebyggelse B1 – B5 29
7.4.6 Boligbebyggelse konsentrert BK1 – BK5 30
7.4.7 Boligbebyggelse blokkbebyggelse BB 30
7.4.8 Kombinert formål boligbebyggelse/barnehage B/BH 30
7.4.9 Arealbruk i illustrasjonsplan sammenlignet med detaljreguleringsplan 31
7.4.10 Barnehage 32
7.5 Lek og rekreasjon 32
7.6 Veisystem 34
7.6.1 Tilknytning til fylkesvei 103, Øbergveien 34
7.6.2 Kjøreveg innen planområdet 35
7.6.3 Fortau og gangvei 35
7.6.4 Busslommer 35
7.7 Landskap/fjernvirkning 35
7.7.1 Steingjerdet – H-570, hensynssone for bevaring av kulturmiljø 35
7.8 Støy 36
7.9 Universell utforming 36
8 FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER, RETNINGSLINJER OG FORSKRIFTER 37
8.1 Forskrift om konsekvensutredninger 37

9 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 37
9.1 Generelle konsekvenser 37
9.1.1 Arealbruk og naturforhold 37
9.1.2 Næringsliv 37
9.1.3 Visuell opplevelse, skygge, utsikt, utsyn 37
9.1.4 Forhold for barn og unge 38
9.1.5 Vegsituasjon 38
9.2 Miljømessige konsekvenser 38
9.2.1 Miljø, forurensing, støynivå 38
9.2.2 Trafikkforhold, trafikksikkerhet, barrierer 38
9.2.3 Kulturlandskap 39
9.2.4 Rekreasjon, friluftsområder 39
9.2.5 Grunnvannsnivå, geologi, massestabilitet, grunngassforekomst 39
9.3 Økonomiske konsekvenser 39
9.3.1 Økonomiske konsekvenser for kommunen 39
10 MEDVIRKNING OG SAMORDNING 40
10.1 Forhåndsvarsling 40
10.2 Innkomne merknader 40
10.3 Barns medvirkning 45

Vedlegg:

1. Støyberegninger, datert 04.10.2016.
2. Geotekniske vurderinger, datert 10.11.2016.
3. Datarapport grunnundersøkelser, datert 17.02.2017.
4. Illustrasjonsplan, datert 09.05.2017.

1 Bakgrunn for reguleringssaken

Detaljregulering for Oreid vest bygger på reguleringsplan for Oreid 1 som ble vedtatt 16.06.2009. Oreid 1 ble svært detaljert utformet rundt en bestemt boligtype. I ettertid har det vist seg at det er vanskelig å realisere planen. Hensikt med planendringen er å skape større fleksibilitet samtidig som planområdet utvides i både nordlig og sydlig retning.

Planen skal legge til rette for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og barnehage.

Forslagstiller er Stenseth Grimsrud arkitekter AS, på vegne av Byggpartner AS og Lehra AS.

2 Planområdet

2.1 Planområdets plassering

Planområdet ligger sørøst for Halden sentrum, rett sør for Fv 103 Øbergveien. Fra planområdet er kjøreavstanden langs hovedvegene omlag 1,5 km til Tistedal og 4 km til Halden sentrum. Gangavstanden til torget i Halden sentrum er 3,5 km. Planområdet ligger dermed forholdsvis sentralt og innenfor hva man kan definere som sykkelavstand.

Planområdet ligger i utkanten av dagens bebyggelse i nærheten av det som tidligere var et stort råstoffuttak for sand og grus. Aktiviteten i grustaket er for lengst opphørt, og området fungerer i dag som et tur- og rekreasjonsområde for beboerne i nærområdet

Planområdet vil med sin forholdsvis sentrale, men samtidig landlige beliggenhet danne grunnlagt for gode bokvaliteter.

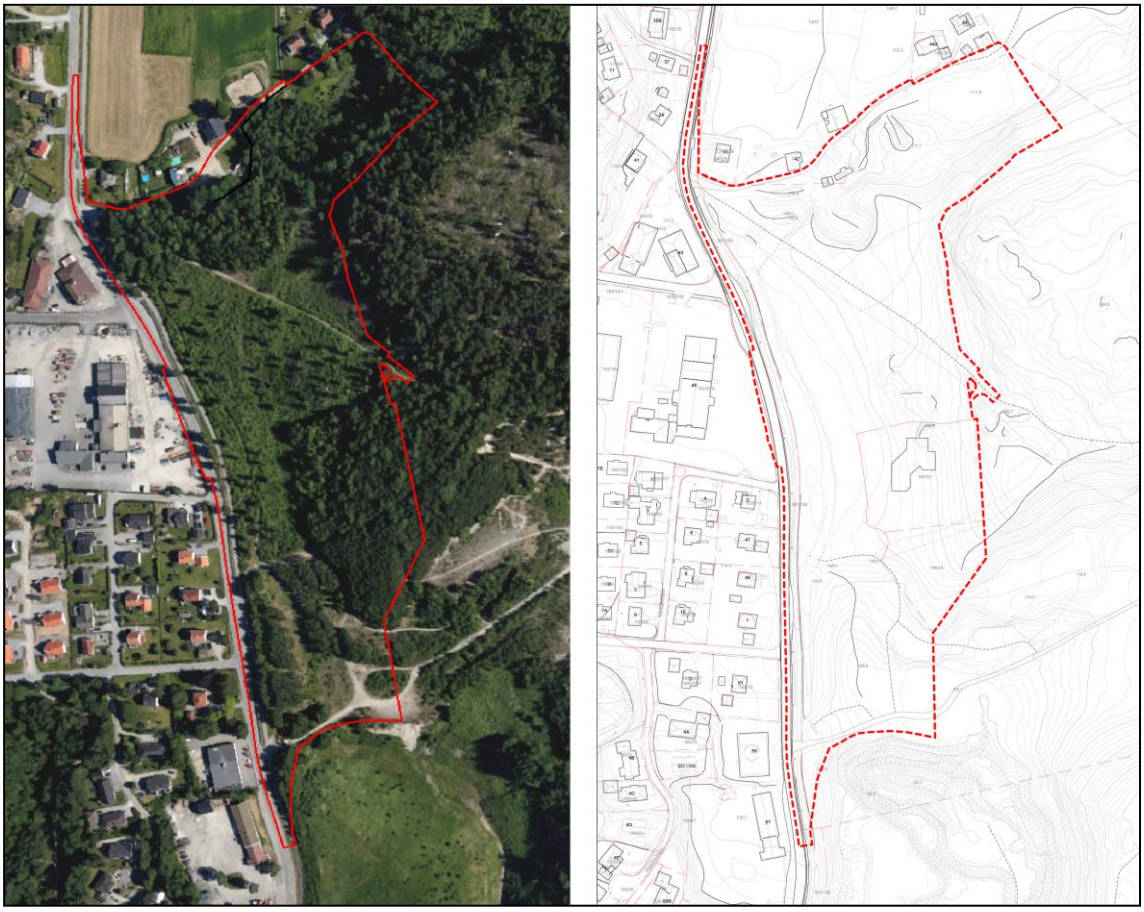


Figur 1. Planområdets plassering markert med rød sirkel

2.2 Avgrensing av planområdet

Det aktuelle planområdet ligger i vestre ende av eiendommen Oreid. Planområdet er avgrenset av Øbergveien (Fv103) i vest, skråningen mot Oreid grustak i sør, vegen inn til Grindtjern i nord og et delvis brattlendt terreng i øst.

Det varslede planområdet omfatter om lag 73 daa. Deler av Øbergveien inngår i dette arealet. Lerah AS eier hovedbølet 146/1 som omfatter de sentrale delene av utbyggingsområdet og det gamle grustaket, til sammen 423 daa. Området innenfor planområdet er delvis bebygd eller under utbygging. Deler av eiendommen er derfor fradelt.



Figur 2. Planområdet markert med rød avgrensning. Ortofoto er tatt før utbygging.

2.3 Eierinteresser i planområdet.

Eier	Eiendom
Lerah AS	146/1, 34, 37
Espira Barnehager AS	146/33
Holth bygg & anlegg AS	146/36
Thor Johnny Solberg	146/7
Statens vegvesen/Østfold fylkeskommune	0/0, 501/199 veiarealer

Figur 3. Oversikt over hjemmelshavere innen planområdet.

3 Eksisterende forhold

3.1 Eiendommen Oreid

Landskapet rundt Tistedal har hovedtrekk preget av åsrygger i nordøst-sørvestlig retning. Mellom åsryggene ligger Femsjøen og felt med dyrka mark, utmark og boligområder fra ulike tidsepoker. I seinere tid er enkelte knauser/ åsrygger også bebygd med boliger.

Eiendommen Oreid er landskapsmessig dominert av grustakets langstrakte, irregulære skålform, med flere bratte bergskrenter og åpning mot sørvest, to tydelige knauser som inngår i høydedragene NØ-SV, gårdstunet med de slake, åpne jordene mot Tistedal, samt de skrå åssidene mot vest (ved Grinda/Sommerro), nord (vis-a-vis Danseberget) og nordøst (hellinga ovenfor jordene).

Oreid gård har lang historie som landbrukseiendom og lystgård. Før Lerah AS overtok eiendommen var grunneierne et sameie av arvinger. Eiernes viktigste engasjement i denne perioden var uttak av masser fra grustaket, som dekker mye av den sentrale delen av eiendommen. Grustaket er i dag tømt for lønnsomme masser og er ikke lenger i drift. Skråningene i grustaket er i noen grad reparert ved at det er påført utjevnende masser og beplantet med småfuru. Grustaket er likevel et markant synlig element i terrenget.

Våningshuset sto tomt i mange år og ble mer og mer preget av forfall fram til det ble fradelt og solgt i 2012. De nye eierne har reddet bygningsmiljøet gjennom en omfattende restaurering.

Deler av eiendommen brukes som rekreasjonsområde for omkringliggende boliger. Flere stier og traktorveger i området brukes av turgåere og syklister.

3.2 Arealbruk

Deler av planområdet er under utbygging og framstår som et anleggsområde. Den nordre delen av planområdet er i dag begrodd med løv- og granskog mot Grindtjern (foto 1 nedenfor), mens de sentrale delene av planområdet er dekket av krattskog med furu, gran og bjørk (foto 3 og 4). Lengst sør, mot grustaket, er jordsmonnet sandig og tørt og dermed dominert av furuskog (foto 2).



Figur 3. Fotografier fra planområdet: 1, ved Grindtjern. 2, foto tatt nordover fra sørenden av planområdet. 3. Foto tatt sørover fra nordvest i planområdet. 4. Foto tatt østover ved eksisterende traktorveg. Åsen i bakgrunnen inngår ikke i planområdet.

3.3 Bebyggelse

Med unntak av noen mindre bygg langs vegen inn til Grindtjern og den nyoppførte barnehagen er planområdet er ubebygd. Ny bebyggelse er under oppføring. Tilgrensende bebyggelse langs Øbergveien består av variert bebyggelse med hovedvekt på eneboliger eller tomannsboliger fra 60-tallet. I tillegg ligger lagerbygninger for Halden kommunes tekniske seksjon langs Øbergveien, vis-a-vis planområdet.

Østfold fylkeskommune mener i sitt innspill til planområdet at bygningsutrykket innen planområdet må tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det er vanskelig å se behovet for eller ønsket om dette. Området nord for planområdet og vest for Øbergveien er ikke enhetlig, er av varierende kvalitet og bør ikke være definerende for utbyggingsformen innen planområdet. På grunn av byggegrenser, vegstruktur og støyskjerming vil det heller

ikke være kontakt mellom planområdet og bebyggelsen på den andre siden av Øbergveien. Grøntarealene nord i planområdet vil på samme måte danne en buffer mellom ny bebyggelse i planområdet og bebyggelsen i nord ved Grindtjern.



Figur 4. Bygningstypologien i nærheten av planområdet

3.4 Landskap og fjernvirkning

Planområdet ligger i ei vestvendt helling som i hovedsak strekker seg jevnt opp fra Øbergveien, ca. 115 m o. h. opp til om lag 130 m o. h. øst i planområdet. I den søndre delen av planområdet er det tatt ut løsmasser, og dette terrenget ligger på om lag 107 m o. h.

Nordøst for planområdet strekker en åsrygg seg opp til 155 m o. h. Sørover fra åsryggen heller landskapet ned i grustaket der de lavestliggende utgravde delene ligger på om lag 80 m o. h.

Planområdet ligger i et forholdsvis åpent landskapsrom og en utbygging vil i likhet med den eksisterende bebyggelsen i vest bli godt synlig fra Øbergveien. Det bakenforliggende åsryggen vil allikevel dominere landskapsbildet selv ved en tett utnyttelse av planområdet.

Den vestvendte åssiden er småkupert og besto opprinnelig av blandingsskog med innslag av større enkeltstående trær, noe fjell i dagen og enkelte store steiner i skogbunnen. Planområdet har meget gode solforhold, fra tidlig formiddag og til sent på kvelden.

3.5 Lek og rekreasjon

Planområdet er del av et større areal som brukes av beboere fra boligområdene rundt som turområde, for sykling, ridning, trim etc. Området kan også brukes til uorganisert lek og opphold for barn og unge. Deler av arealene i grustaket er forholdsvis bratte og dermed lite tilgjengelig for grupper som trenger spesiell tilrettelegging.

Selve planområdet henvender seg mot vegen og kommunelageret på Sommerro, og har nok mer hatt funksjon som adkomstetappe til åsryggen og grustaket som er det egentlige rekreasjonsområdet. I dag krysser en sti over planområdet og opp mot åsen. Stien er godt synlig i ortofoto over området. Stisystemene går gjennom et variert terreng med variert vegetasjon og framkommelighet.



Figur 5. Fotografier fra nærområdet: 1. Sti rett sør for Grindtjern. 2. Sti rett nord for grustaket, øst for planområdet. 3. Spor etter «hyttebygging» godt gjemt i skogen nordøst for planområdet. 4. Grustaket sørøst for planområdet.

3.6 Trafikkforhold og annen infrastruktur

Kjøreatkomst til planområdet skjer via Øbergveien. Denne har status som fylkesveg (FV 103), med hastighetsbegrensning på 60 km/t og årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 1770 (for år 2015). Av disse er ca 9 % tungtrafikk. Det er registrert én trafikkulykke innen planområdet, en mopedulykke i krysset ved Sommero i 1997.

Langs Øbergveien er det anlagt gang- og sykkelveg langs vestre del av planområdet. Gangvegen strekker seg til Idd (Øberg) skole i vest, og nesten ned til Tistedal sentrum i øst. Inn mot Tistedal sentrum er det trangere mellom husene, og dermed er gangarealene anlagt som fortau. Det går også gangveg langs Harekasveien til Rema- og Kiwibutikkene langs Iddeveien. Gangvegen leder også mot Risum ungdomsskole og Risum videregående skole. Kommunen planlegger også å legge Idd barneskole til dette området. Harekasveien og Sommeroveien blir dermed enda viktigere som skoleveg. Planområdet ligger omtrent midt mellom Risum skole og Tistedal skole, og kan med dette bli en viktig brikke mht. fordeling av skolekapasitet.

Reisetid med bil til Halden sentrum (torget) er ca. 7 minutter, og til Tistedal ca. 2 minutter. Samme rute med sykkel tar henholdsvis 13 og 6 minutter. Sykkelreistiden til Risum er ca. 7 minutter.

3.7 Kollektivtilbud

Langs Øbergveien går bussrute Ring 1, og det er etablert to stoppesteder innen planområdet. Den passerer planområdet an hver time fra 5:30 fram til ca. kl. 18:00 og hver time etter dette. Annenhver passering er nordgående og annenhver sørgående rute. Reisetid til Halden sentrum med buss er oppgitt til 15 minutter.

3.8 Energiforsyning

Strømforsyning i området distribueres av Fortum distribusjon. Det er etablert en nettstasjon innen planområdet i medhold av gjeldende reguleringsplan. Denne videreføres i denne planen.

3.9 VA-anlegg

Halden kommunes ledningskart viser at det ligger vannledning langs vestsiden av Øbergveien og at det er mulig å tilknytte spillvann og overvann i Sommeroveien eller Høstbakken via Vinkelveien. Det er allerede etablert vann- og avløpsledninger fra barnehagen via Vinkelveien. Overvann innfiltreres i sandtaket rett sør for planområdet.

3.10 Naturmangfold

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt søk i tilgjengelige databaser for å avdekke om det er registrert arter, naturtyper eller kulturlandskap man bør ta spesielt hensyn til i planarbeidet. Oppslag i miljødirektoratets kartbase «naturbase» viser at det er registrert bjørkefink (2011) ved Grindtjern. Denne arten er livskraftig i Norge. Videre er det registret

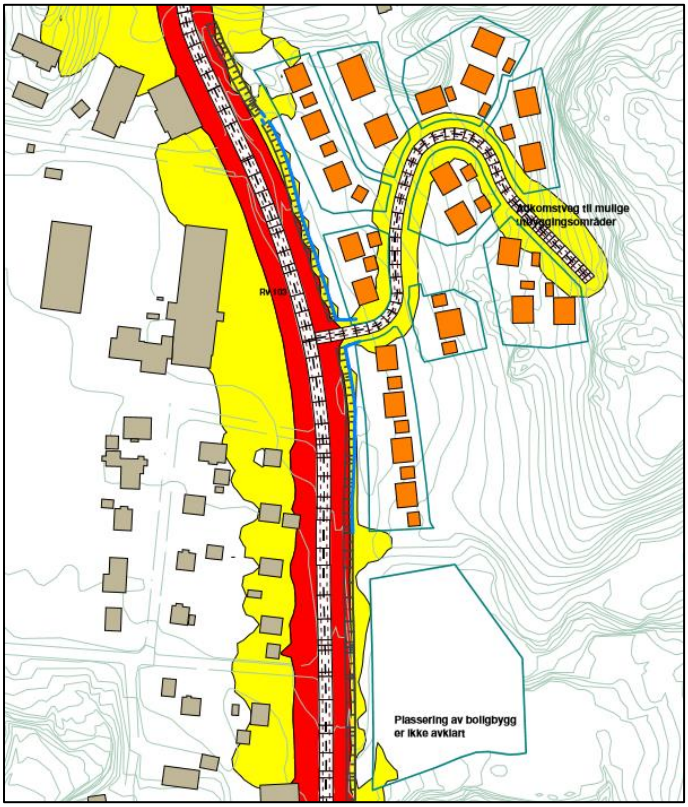
solblom (2003) rett nord for barnehagen. Solblom kategorisert som «sårbar» i norsk rødeliste, og er knytta til slått- og beitemark.

Det er også observert den svartelistede arten kannadagullris i planområdet. Det bør iverksettes tiltak for å hindre spredning av arten, som f. eks. være nøye med å rengjøre gravemaskiner før tiltak andre steder igangsettes.

3.10.1 Støy- og luftforurensing.

Det er ikke gjort målinger av luftforurensing (NO_2 og partikkel) ved planområdet. Det er få større kilder til luftforurensing i området. Med en fremherskende vindretning fra tilnærmet ubebygde områder i sørvest anses luftforurensingen som neglisjerbar. I perioder av året vil det kunne utvikle seg en støvplage fra riksveien. Her vil imidlertid en vegetasjonskledt støyvoll ligge mellom vegen og bebyggelsen og dermed avbøte noe.

Øbergveien medfører moderat belastning av trafikkstøy for omgivelsene. Det er gjort støyberegninger i forbindelse med planarbeidet (vedlegg 1) Støy-beregningene tar utgangpunkt i trafikktall fra Riksvegen som er framskrevet ti år. I tillegg er trafikkbidraget fra planområdet og framtidige boligområder lenger nordøst tatt inn i beregningene. Det er lagt til grunn at det etableres 250 nye boenheter og at disse vil generere fire kjøreturer pr. dag.



Figur 6 Utsnitt av støyberegning.

Støyberegningene viser at støybelastning fra riksvegen på fasader i 1. etg. og uteoppholdsarealene i all hovedsak vil la seg avbøte ved å anlegge en 2,5 meter høy jordvoll, eventuelt med øvre del som skjerm. Beregningen viser en viss støybelastning langs den interne adkomstvegen (KV2), men her er det ikke tatt avbøtende tiltak inn i beregningsmodellen. Situasjonen i støykartet viser her en framtidig utbygging med et mye høyere trafikktall enn utbyggingen innen planområdet vil medføre. Ved en framtidig situasjon vil det kunne være nødvendig med en mer detaljert støyberegning som tar

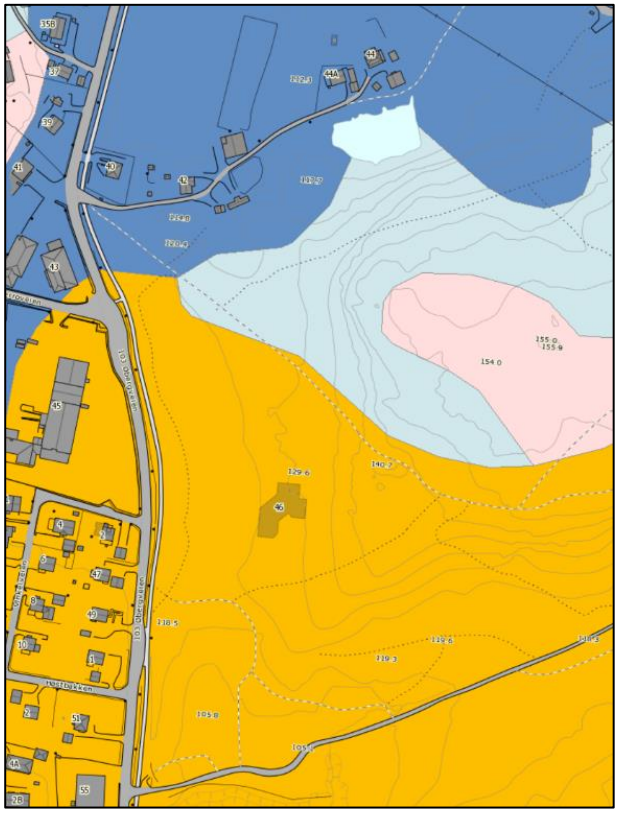
utgangpunkt i de framtidige forholdene. Det er ikke ønskelig med avbøtende tiltak i form av skjerm eller voll mot KV2.

Andre etasje av den første husrekken som ligger mot riksvegen vil ligge i gul sone. Støybelastningen er ikke utfordrende med tanke på innendørs støy, men er ikke tilfredsstillende med tanke på plasseringen av f. eks. soverom. Det er derfor tatt inn bestemmelser om at alle soverom skal ha et vindu mot stille side, dvs. der veistøy ikke overstiger L_{den}55 dB. På denne måten vil det være mulig å etablere soverom også i 2. etg. For de fleste av boligene.

3.10.2 Grunnforhold

I tilgjengelig løsmassekart er planområdet i all hovedsak markert som «breelvavsetning». I enkelte lavereliggende områder i nærheten av planområdet er det registrert marine strandavsetninger. Grunnforholdene ansees i hovedsak som svært trygge og gode. Enkelte plasser stikker også fjellet opp i dagen Det er gjort geotekniske grunnundersøkelser i planområdet. De geotekniske vurderingene av forholdene i området konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Se også vedlegg 2 og 3.

Sør for Tista er grunnfjellet uranholdig. Det må derfor tas hensyn til at det kan være potensial for at berggrunnen kan avgi radongass. Det er ikke registrert eller grunn til å forvente noen form for grunnforurensing i området.



Figur 7. Utsnitt av løsmassekart. Byggeområdet ligger innenfor arealene vist som breelvavsetning (oransje).

3.11 Kulturminner

Østfold fylkeskommune har i samarbeid med utbygger gjennomført kartlegging og registrering av området i juni 2008. Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.



Figur 8. Fotografi som viser den gamle steinmuren.

Langs Øbergveien, i vestre del av planområdet, ligger et steingjerde. Gjerdet har etter all sannsynlighet gått over det nå utgravde sandtaket og fortsatt i et gjerde som ligger lenger sørøst. Gjerdet er opprinnelig bygd opp av stor bruddstein, og utgjør det tradisjonelle grensekillet mellom Oreid og nabogårdene. Etter tradisjonen er gjerdet bygget av "slaver" fra Fredriksten festning, uten at dette kan bekreftes. Flere steder er gjerdet brutt ned, overgravd og liknende. Deler av gjerdet er bygd opp igjen i løpet av de siste 20 – 40 år, og framstår dermed til dels som en moderne rekonstruksjon (Kilde: Halden historiske samlinger). Steingjerdet framstår i dag som et naturlig skille mellom Øbergvegen og gangvegen og legges til grunn for utformingen av byggeområdet.

En sti som kan være spor etter en gammel ferdselsvei fra Tistedal til Oreid, går diagonalt over planområdet, fra nordøstre til vestre ende.

3.12 Sosial infrastruktur

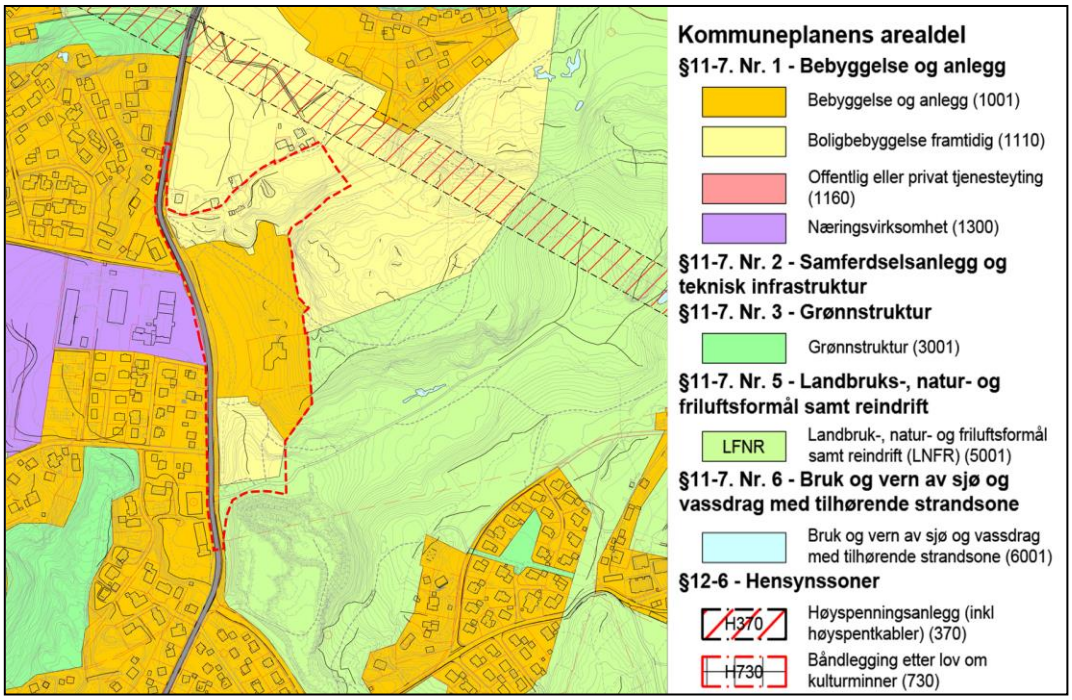
3.12.1 Skoler og barnehager

Nye boliger i planområdet vil etter dagens skolekretsgrenser sokne til Idd skole. Skolen har ikke mye ledig kapasitet i øyeblikket, men det er vedtatt å bygge ny Idd skole med plass til 600 elever ved Risum ungdomsskole.

Av private barnehager er Espira barnehage nylig etablert innen planområdet. Ellers er Harekas barnehage, Det blå huset, Danseberget og Lekestua familiebarnehager de nærmeste.

4 Planstatus

4.1 Kommuneplan og andre overordnede kommunale planer

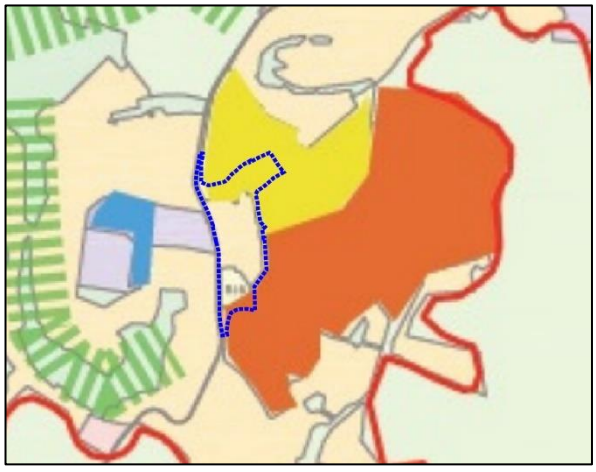


Figur 9. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med rød stiplet linje.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, avsatt til både framtidig boligbebyggelse og nåværende bebyggelse og anlegg. I syd omfattes noe areal avsatt til LNF-formål. Tilgrensende areal mot nord, nordøst og delvis mot vest er vist som byggeområde for «bolig, framtidig»

Tilgrensende areal mot nord, nordøst og delvis mot vest er vist som byggeområde for bolig. Øvrig tilgrensede areal mot sør og sørøst er vist som LNF-område.

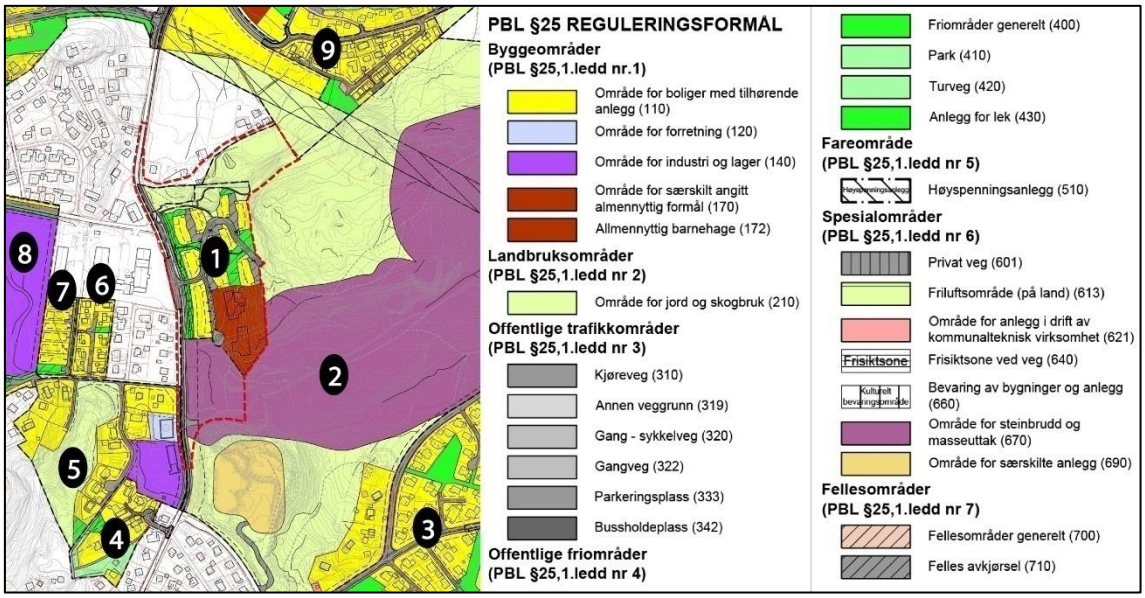
Planinitiativet er i tråd med formålet som er avsatt i kommuneplanens arealdel. I tillegg til arealdelskartet som er juridisk bindende for arealbruken i planperioden vi er inne i, viser kommuneplanens arealdel en mer langsiktig arealstrategi som der områdene sørøst for planområdet er vist som framtidige boligområder. Planinitiativet tar hensyn til en mulig framtidig utvidelse av bebyggelsen i sørøstlig retning.



Figur 10. Utsnitt av kommuneplanens arealdels langsiktige arealstrategi. Planområdet markert med blå stiplet linje

4.2 Godkjente reguleringsplaner

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Oreid 1, vedtatt 16.06.2009 og Oreid grustakområde m. m, vedtatt 20.10.1988. Deler av arealbruken i Oreid 1 videreføres i denne reguleringsplanen.



Figur 11. Oversikt over reguleringsplaner i området. Tegnforklaringen er ikke uttømmende.

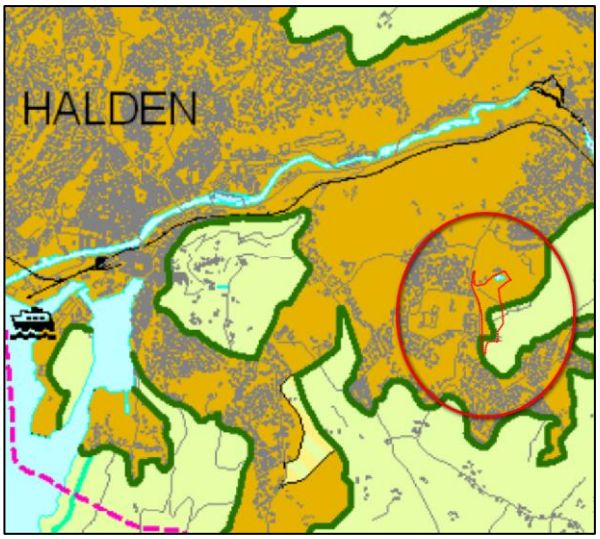
1. Oreid 1, G-637, 16.06.2009
2. Oreid grustakområde m. m, G-179, 20.10.1988.
3. Vold skog, G-008, 16.12.1966.
4. Del av gnr. 165. bnr. 25 – Øberg, G-299, 09.03.1976.
5. Del av gnr. 165. bnr. 25 – Øberg II, G-229, 16.12.1983.
6. Del av Høstbakken, G-544, 26.06.2001
7. Høstbakken II, G-564, 12.06.2003
8. Deler av Sommero, G-087, 21.11.1968
9. Grinda, G-581, 29.09.2005

Området er i gjeldende reguleringsplaner avsatt til bolig, barnehage, friområder, jord- og skogbruk samt masseuttak.

4.2.1 Fylkesplanen Østfold 2050

Den langsiktige grensen for framtidig tettbebyggelse i Fylkesplan for Østfold mot 2050 er litt omtrentlig avgrenset og omfatter ikke i detalj hele planområdet eller gjeldende reguleringsplan. Den langsiktige arealstrategien som framkommer i kommuneplanens arealdel, jf. fig 12, gjenspeiles heller ikke i fylkesplanen.

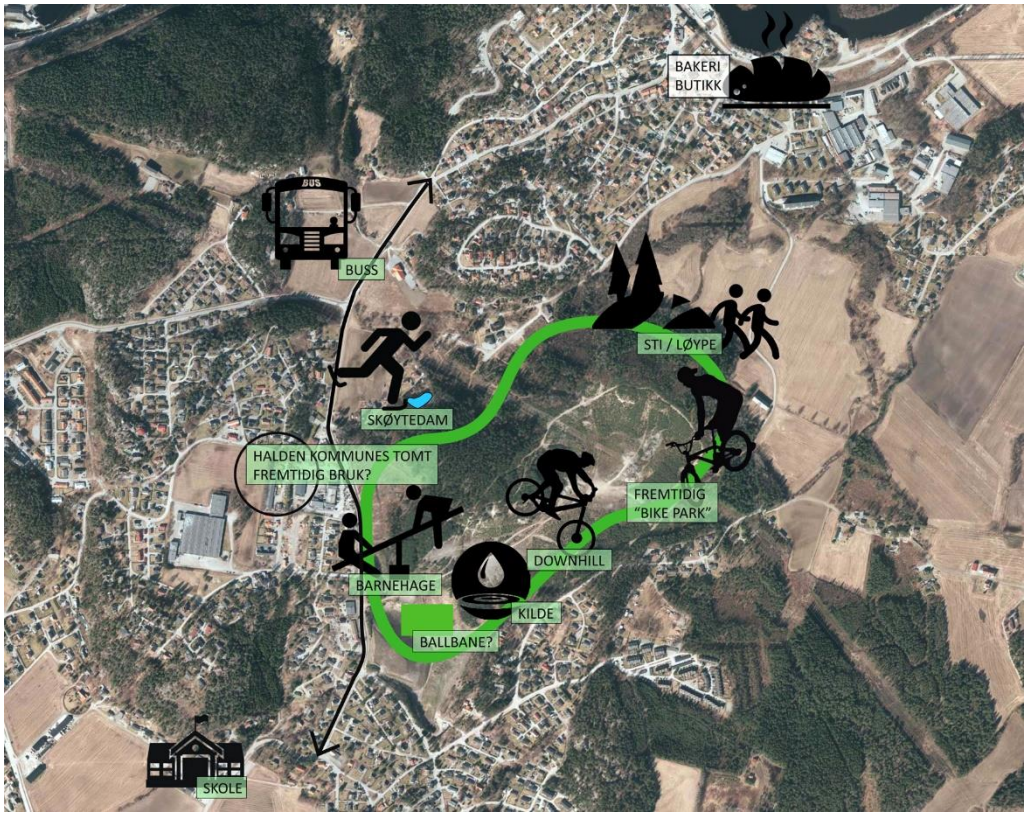
Deler av gjeldende plan og kommunens arealstrategi er dermed i konflikt med fylkeskommunens langsiktige tettstedsgrense.



Figur 12. Utsnitt av fylkesplanen. Planområdets avgrensning er vist med rød strek inne i sirkelen.

5 Analyse av planområdet og spesielle problemstillinger

5.1 Lek og rekreasjon



Figur 13 Mulighetsskisse for rekreasjon i nærområdet. Illustrasjon av Oreid utvikling.

Planområdet er lagt i tilknytning til områdene rundt Oreid grustak. Områdene brukes i dag for lek og rekreasjon av beboere i området. Områdene er i liten grad tilrettelagt, men trekker allikevel folk. I sammenheng med en utbygging innenfor planområdet, og på sikt områdene lenger øst, planlegger utbygger foreta en forsiktig tilrettelegging for rekreasjonsbruk av grustaket utenfor planområdet og områdene nord i planområdet.

5.2 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

I avsnittene nedenfor er planen vurdert etter kriteriene som framgår av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er undersøkt gjennom befaringer og det er foretatt utsjekk mot DN sin naturbase. Det er ikke registrert forekomster av truede dyr eller planter, viktige naturtyper eller kulturlandskap i selve planområdet eller dets influensområde, annet enn «solblom» som er knyttet til beitmark og ugjødslet slåttemark. Området representere en vanlig naturtype og framstår hverken som beitmark eller slåttemark i dag.

Det er observert kannadagullris (Solidago canadensis) innen planområdet. Kanadagullris er en svartelistet art og det bør iverksettes tiltak for å hindre spredning av arten under anleggsfasen. Vi anser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for å utelukke skade på viktige, biologiske interesser.

§ 9. Føre-var-prinsippet

Virkninger av planlagte tiltak innenfor planområdet vurderes i hovedsak å være kjent. Dele av de potensielle områdene for solblom vil trolig bygges ned. De gjenværende lokalitetene med solblom vil trolig ikke få endrede vekstforhold. Spredning av kannadagullris kan forebygges.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

I henhold til naturmangfoldloven §10, skal en samlet belastning, som f. eks. stykkevis nedbygging av landskap, økosystemer, naturtyper og arter unngås. Denne utbyggingen skjer som en utvidelse av eksisterende bebyggelse. Alternativet til fortetting ville ha vært å ta i bruk ubebygde naturområder i et mindre sentralt område.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Det vurderes ikke som aktuelt å gjennomføre avbøtende tiltak.

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket er i størst mulig grad forsøkt tilpasset de stedlige forholdene ved at mest mulig av landskapet skal bevares. Inngrep vil bli begrenset til det som er nødvendig for gjennomføring. Graveutstyr mm. vil renses før det forlater området. Masser skal deponeres innen området eller på en sikker måte.

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse med forslag til avbøtende tiltak. Analysen er basert på en sjekkliste fra DSB.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjons, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?"

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønskete hendelser er delt i:

- Ubetydelig (1): Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2): Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
- Alvorlig (3): Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4): Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns	Kons	Risk	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:					
1. Masseras/skred	Nei				Geotekniske vurderinger viser at det ikke er fare for setninger eller utglidninger i planområdet
2. Snø/sørpeskred	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom i	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	2	3		Berggrunnsgeologiske kart viser at grunnen består av bergarter som kan avgi radongass. Se kommentar, pkt. 6.1.
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Ja	2	3		Det er registrert solblom innen planområdet Arten er sårbar. Se kommentar, pkt. 6.2. Kannadagullris kan fortrenge annen vegetasjon. Spredning må hindres.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				

19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjonsområder	Ja	4	1		Deler av planområdet fungerer i dag som inngangsporten til et turområde. Se kommentar, pkt. 6.3.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	4	2		Planområdet er utsatt for støy fra Øbergveien. Se kommentar, pkt. 6.4.
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Ne				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akuttforurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	1	1		Trafikkvekst gir moderat økt støybelastning.
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet					

44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	1	2		Trafikkvekst gir økt risiko
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	2		Trafikkvekst gir økt risiko
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Ja	4	1		Søndre del av planområdet grenser mot et tidligere masseuttak.
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

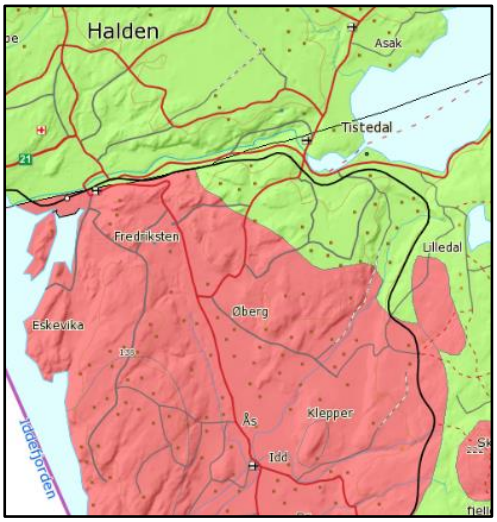
ROS-analysen viser at det er fem aktuelle hendelser (merket gule/røde) som medfører en vurdering av om en skal sette inn tiltak:

Hendelse 6. Radongass

Berggrunnsgeologiske kart viser at grunnen sør for Halden sentrum består av granitt og granodioritt. I øst avgrenses denne sonen av høyspentledningen som ligger rett nordøst for planområdet. Disse bergartene kan avgi radongass som kan bli et problem dersom man ikke iverksetter avbøtende tiltak.

Store deler av planområdet ligger på løsmasser og enkelte deler ligger på fast fjell. Begge typer byggegrunn kan avgi radon.

Radongass i inneluft fører årlig til om lag 300 dødsfall i Norge som følge av lungekreft. Det er derfor viktig å gjøre forebyggende tiltak ved oppføring av bolig.



Figur 14. Berggrunnsgeologisk kart. De røde feltene består av granittiske bergarter (kilde, NGU).

Tiltak

Radonsperre mot grunnen er i praksis et krav etter teknisk forskrift. På sikt vil setninger, skader og bevegelser rundt skjøter og rørganger kunne danne sprekker som slipper radongassen inn i boligene. En bør derfor legge til rette for at grunnen under bygningen skal kunne ventileres. Det bør også gjøres målinger av radon i inneluft ved jevne mellomrom.

Hendelse 9. Sårbar flora

Arten *solblom* trives i ugjødslet slåtte- eller beitemark. Utbredelsen av disse typene kulturmark er i tilbakegang. Solblom er derfor definert som en sårbar art.

Det ble registrert solblom innen planområdet i 2003. Ved en utbygging vil vekstforholdene kunne endres. De senere årene har området naturlig grodd til, noe som heller ikke fremmer veksten av arten.

For å videreføre eksistensen av arten innen planområdet vil det være nødvendig å opprettholde en åpen vegetasjon uten jordbearbeidelse. Området er allerede under utbygging, og det vil ikke være realistisk å utnytte området til f. eks. beite.

Tiltak

Et mulig tiltak er å forsøke å videreføre arten innen turdrag eller uteoppholdsarealene i planen ved å holde busker og trær nede. Siden de optimale vekstbetingelsene for arten

sannsynligvis ikke er forenelige med boligformål, er det ikke tatt inn bestemmelser som krever at det gjøres konkrete tiltak.

Hendelse 24. Park; rekreasjonsområder

Deler av planområdet fungerer i dag som en av flere inngangsporter til grustaket og området rundt som brukes som et turområde. Ved en nedbygging av området vil turtraseen nedbygges.

Tiltak

Nye veger og ny grønnstruktur vil utformes slik at funksjonen opprettholdes.

Hendelse 29. Støv og støy; trafikk

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Øbergveien. Uten tiltak vil støyen overskride anbefalingene i T1442 (2012), og det vil ikke være mulig å opparbeide tilstrekkelig med tilfredsstillende uteoppholdsarealer.

Tiltak

Støyberegninger viser at støy på fasader og uteoppholdsarealer vil kunne avbøtes tilstrekkelig med tiltakene som allerede er opparbeidet. Disse er utført i medhold av rekkefølgebestemmelser i gjeldende plan og videreføres i denne planen.

Hendelse 51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc

Søndre del av planområdet grenser mot et tidligere masseuttak. Skråningen er forholdsvis bratt og høydeforskjellen er 20 meter. Området er sikret med gjerde i dag og det er ingen fare for fallulykke el. l.

Tiltak

Gjerde må vedlikeholdes og evt. forsterkes for å tåle belastningen av f. eks. et kjøretøy.

7 Beskrivelse av planforslaget

7.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Den foreslåtte detaljreguleringen er basert gjeldende reguleringsplan for Oreid 1 og føringene som ligger i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22. juni 2011.

Det er ønskelig å legge til rette for et variert boligtilbud til en rimelig pris, med en lokalisering som kan bygge opp under kollektivtrafikkårene. Detaljplanen legger også til rette for en videre utbygging videre nordøstover.

7.2 Arealkategorier og arealstørrelser

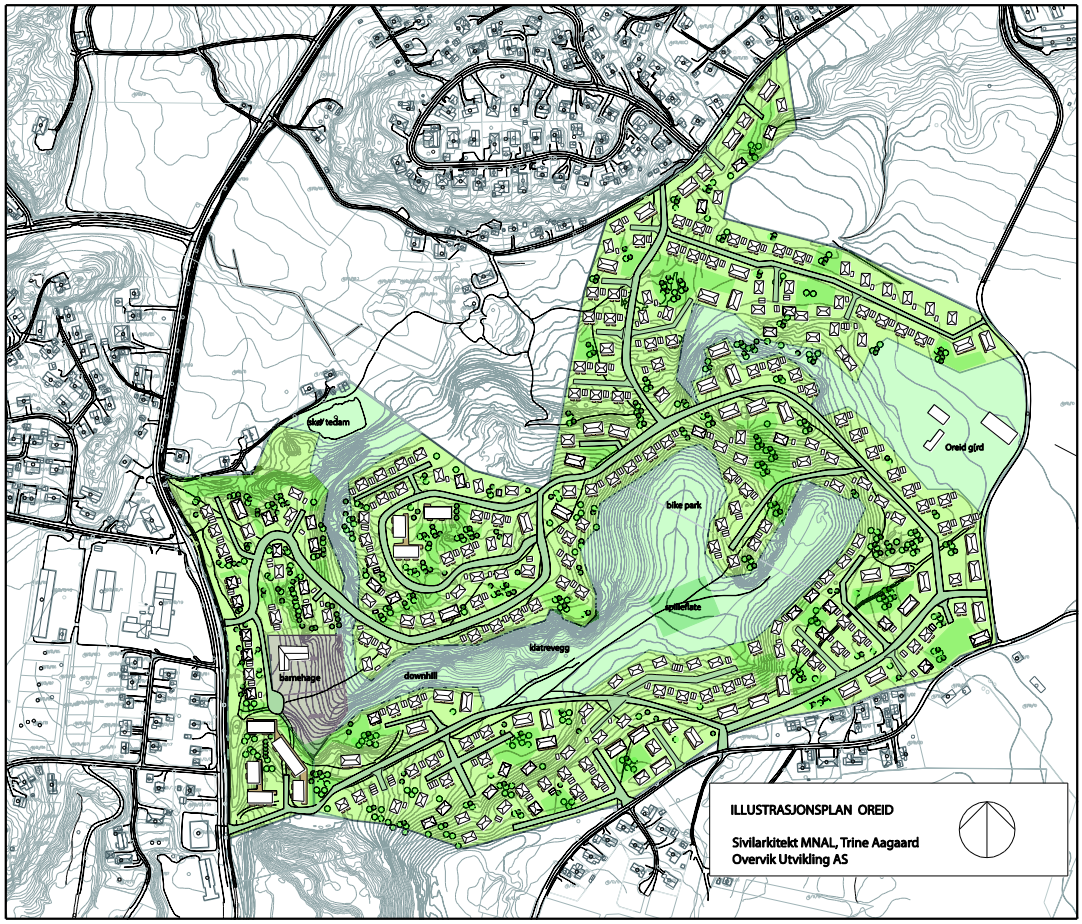
Oversikt over arealformålene i planen	SOSI	Areal m^2
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Barnehage (1)	1161	6358
Kombinert formål, bolig/barnehage (1)	1900	3282
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (5)	1110	8127
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (5)	1112	9473
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (1)	1113	6992
Energianlegg (1)	1510	6
Lekeplass (3)	1610	3153
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Vei (3)	2010	1329
Parkeringsplasser (1)	2082	105
Kjørevei (4)	2011	6516
Gang- og sykkelvei (5)	2015	2237
Fortau (7)	2012	1826
Leskur (2)	2026	11
Kollektivholdeplass (2)	2073	129
Annen veigrunn – tekniske anlegg (11)	2018	2013
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur		
Grønnstruktur (5)	3001	9053
Vegetasjonsskjerm (3)	3060	4722
Turdrag (5)	3030	4899
§12-5. Nr. 5 – Landbruks, natur- og friluftsområde samt reindrift		

Landbruksområde (1)	6600	1358
§12-5. Nr. 6–Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Naturområde	6600	1826
Totalt alle kategorier		**73409**

7.3 Arealbruk

Planområdet omfatter ca.73 daa og reguleres i hovedsak til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, kombinert bolig/barnehage og byggeområde for barnehage, samt trafikkområder både i form av ny atkomstveg og gang- og sykkelveg langs eksisterende riksveg. Området rundt Grindtjern reguleres til naturområde og forbindes med planområdet via felles grøntareal, samt friluftsområde med tursti. Disse grøntområdene knytter planområdet mot de tilstøtende boligområdene ved Grinda og framtidige boligområder i nordøst.

Illustrasjonen nedenfor viser en mulig utvikling av Oreid slik det er lagt opp til i kommuneplanens langsiktige del.



Figur 15. Skisse som viser en mulig utnyttelse av arealene videre østover.

7.4 Bebyggelse

Begrunnelse for valg av reguleringsformål og bestemmelser er knyttet opp mot utformingen av planlagt bebyggelse, plassering, høyder, grad av utnyttelse mm.

For å få variasjon i tilbudet av boligtyper, skape visuelt varierte boligmiljø og for å best mulig kunne tilpasse bygningstypene til terrenget er planen formet forholdsvis åpent samtidig som det settes rammer i form av høydebestemmelser og krav til uteoppholdsarealer. For skape forutsigbarhet og for å sikre arkitektoniske sammenhenger, stilles det i reguleringsbestemmelsene krav om at bebyggelsen innen hvert delfelt skal framstå som enhetlig med tanke på boligform, takform og fargevalg. Dette skal framgå av utomhusplan. Det legges opp til et variert boligtilbud innenfor planområdet.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som viser en ønskelig og sannsynlig utnyttelse av arealet. Illustrasjonsplanen viser ikke en full utnyttelse av hele planområdet, men gir et realistisk bilde av hva utbyggeren ønsker å disponere arealet, se for øvrig tabell 1. Utbyggingen etter planen er for øvrig allerede igangsatt for deler av feltet.

Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende men er utarbeidet for å belyse mulighetene innenfor planen.

7.4.1 Utomhusplan

For å beholde en viss fleksibilitet er ikke planen utformet med for detaljerte reguleringsbestemmelser. For å sikre at det opparbeides et funksjonelt boligområde som er tilpasset de naturgitte forholdene stilles det derfor krav om å utarbeide utomhusplan for de ulike delene av planområdet innenfor rammene av planen. Utomhusplanen er viktig for byggesaksbehandlingen og skal i nødvendig grad vise:

- Detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av byggetomter med plassering av renovasjonsanlegg, felles uteoppholdsarealer og lekeplasser.
- Trafikkforhold med kjørbare arealer, frisiktlinjer og gangarealer samt bil- og sykkeloppstillingsplasser.
- Terrengbehandling skal vises med koter på overordnet plan og detaljerte punkthøyder på detaljplan. Planen skal redegjøre for terrengbehandling. Forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger skal angis.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
- Beplantning, tilsåing, møblering og andre arbeider på uteoppholdsarealene og lekearealene.
- Plassering av støyskjerming.

7.4.2 Byggegrenser

Utbyggingen avgrenses av en generell byggegrense på 30 m fra senterlinjen i Øbergveien. I de øvrige områdene er det i varierende grad vist byggegrense i plankartet. Byggegrensen

mot KV2 er satt slik at boligene får størst mulig sydvestvendte uteområder sett i forhold til vegen. Mot vegformålene tillates det at garasjer legges utenfor byggegrensen dersom de plasseres parallelt med vegen. Sannsynligvis vil ikke dette være aktuelt, da det er naturlig å oppføre garasjer med gjesteparkering i forkant.

7.4.3 Parkering

I reguleringsbestemmelsene for boligområdene er det satt krav om minimum 2 parkeringsplasser pr. enebolig og 1,5 p-plass for konsentrert småhusbebyggelse. Parkeringskravet ligger noe over kravene i kommuneplanens arealdel, da det vil være behov for f. eks. gjesteparkering i området. I illustrasjonsplanen er det vist en bedre parkeringsdekning, ved at arealene foran garasjene kan benyttes for gjesteparkering. Det stilles krav om at det skal legges til rette for lading av el-bil i carportene. For å legge til rette for sykkelbruk stilles det krav om at det skal opparbeides min. to sykkelparkeringer i nærheten av inngangspartiet til hver bolig. Syklene bør være under et tak og skal kunne låses fast i noe.

Det er ønskelig å holde trafikkområder og felles oppholdsareal frie for parkerte biler. Det åpnes derfor for gjesteparkering innen BB. Eventuelle gjesteparkeringer skal lokaliseres i nærheten av adkomstvegen KV4 og skal framgå av utomhusplan.

For henting og levering av barn er det etablert en langsgående parkering foran barnehagebygget, adskilt fra både veg og barnehagens uteområder. Denne lokaliseringen kommer i minst mulig grad i konflikt med øvrig uteareal eller boliger på motsatt side av vegen. Løsningen er imidlertid ikke i tråd med reguleringsplanen, der det er regulert inn kantparkering langs KV3.

7.4.4 Renovasjon

Renovasjon innen planområdet vil løses via felles nedgravde løsninger. Valgt løsning, plassering og utforming skal framgå av utomhusplanen.

Ved nedgravd løsning stilles det krav om at gangavstanden fra hver enkelt bolig til returpunktet ikke skal overstige 100 meter, noe som i praksis innebærer at det må etableres minst to returpunkt. Avfallsbrønnen må tilpasses kommunens mottakssystem. Ved hvert returpunkt bør det graves ned to containere á 5 m^3, én for papiravfall og én for restavfall. Hvert anlegg vil kunne betjene opp til 30 husstander. Avstand fra innercontainer til bygning eller andre konstruksjoner som kan skades under tømming skal være minst 2 meter. Anbefalt avstand er 5 m. Fri høyde over container må være minst ni meter. Det må sikres god drenering rundt løsningen samt at overvann fra tilstøtende områder ledes bort fra løsningen.

7.4.5 Boligbebyggelse B1 – B5

I den vestvendte skråningen i den nordøstre delen av planområdet er det regulert «boligbebyggelse» med mulighet for både konsentrert og frittliggende eneboliger. Denne variasjonsmuligheten gjenspeiler seg i tillatt BYA (30-40%) som ligger noe over det

illustrasjonsplanen viser (ca 25% BYA). På grunn av landskapet vil det være enklest og mest skånsomt å etablere eneboliger framfor konsentrert småhusbebyggelse i denne delen av planområdet. Opprinnelig var det regulert konsentrert småhusbebyggelse i dette området, noe som igjen vil kunne bli aktuelt dersom etterspørselen etter slike boliger blir stor. Boligene vil kunne trappes oppover i landskapet og får dermed svært gode solforhold. Område B5 er hageareal til eksisterende bolig som ligger i frisiktsonen mellom gangvegen og vei 1.

7.4.6 Boligbebyggelse konsentrert BK1 – BK5

I den vestre og flatere delen av planområdet legges det til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-, kjedehus eller flermannsboliger som er enklere å innpasse på flat mark. Det er derfor lagt inn en høyere utnyttelsesgrad (40% BYA) enn i områdene lenger vest. Illustrasjonsplanen viser her en variasjon av fleremannsboliger med 2, 4 eller 6 boenheter under samme tak. I illustrasjonsplanen er bygningene plassert langs vegen med om lag 10 – 15 meters avstand. Med denne løsningen er det mulig å få til solrike uteoppholdsarealer som er skjermet fra vegene, samtidig som området som helhet får et åpent og grønt preg.

7.4.7 Boligbebyggelse blokkbebyggelse BB

BB ligger i et område der det tidligere ble tatt ut masser. Her vil det være naturlig å utnytte terrenget med å plassere bebyggelsen over en underjordisk parkeringsløsning. Det er ønskelig og naturlig å føre opp en lav blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse over et parkeringskompleks i området. Det er lagt inn en utnyttelsesgrad på 50% BYA.

Illustrasjonsplanen viser blokkbebyggelse med et fotavtrykk på totalt 2150 m^2. Med en slik utnyttelse vil det være mulig å føre opp om lag 42 leiligheter med en gjennomsnittlig størrelse på om lag 75 m^2. Blokkene er lagt som en skjerm mot Øbergveien, og rundt et område som kan danne et tun mellom blokkene. Det er pr. i dag usikkert hvordan arealet skal formes. Dersom det legges parkeringskjeller mellom blokkene, må deler av arealet tilgjengeliggjøres og dimensjoneres for brannbil med støtteben.

Den skisserte utbyggingen utgjør om lag 30% BYA. I planen er det lagt inn 50% BYA for å få plass til evt. parkering på mark samt eventuelle trapperom o. l. Det er krav til 50 m^2 uteopphold pr. boenhet, noe som vil være dimensjonerende for utbyggingen. Parkeringen skal i all hovedsak skje i parkeringskjeller, men det tillates noe gjesteparkering i tilknytning til adkomstvegen. Det vil det være mulig å etablere opp mot 60 boenheter om areal på balkonger innregnes i uteoppholdsarealet.

7.4.8 Kombinert formål boligbebyggelse/barnehage B/BH

Område B/BH er i utgangspunktet reservert for en utvidelse av barnehagen. Det er usikkert om det i praksis vi være aktuelt å bygge en ny barnehage i området. Det gis derfor mulighet til å oppføre boliger innenfor arealet. Området er sydvestvendt og forholdsvis brattlendt og derfor trolig bedre egnet for bolig enn for barnehage. Den valgte

utbyggingen vil følge reguleringsbestemmelsene tilhørende boligbebyggelse (§ 4-4) eller barnehage (§4-6), alt etter hva som bygges. Rekkefølgebestemmelsene krever at barnehagedekningen i området skal vurderes før en eventuell boligbygging kan igangsettes. Barnehage skal prioriteres.

7.4.9 Arealbruk i illustrasjonsplan sammenlignet med detaljreguleringsplan

Med utgangspunkt i reguleringsplanens rammer og utnyttelse vist i illustrasjonsplanen, er det gjort noen arealberegninger som sier noe om boligkvalitetene og arealutnyttelsen. Illustrasjonsplanen viser en sammensetning av eneboliger, tomanns-, firemanns- og seksmannsboliger. I tabellen nedenfor er det beregnet hvor mange kvadratmeter areal hver av boenhetene i illustrasjonsplanen disponerer og hvor mye av dette som benyttes for utbygging og parkering. For hver bolig er det beregnet en frittliggende parkering på 18 m^2. For de fleste av boligene er det i tillegg innberegnet én garasjeplass pr. bolig. Alle boligene er vist med samme takform, og er kun ment som et eksempel på arealutnyttelse. Det er ønske om mer variasjon og tilpassing. For enkelte av tomtene er det vist firemannsboliger med en dobbeltgarasje. Dette blir ikke en realistisk situasjon, da man ikke kan belage seg på etablere parkeringsplassen foran garasjen. Illustrasjonen gir uansett et inntrykk av den sannsynlige tettheten, da det kreves etablert boder og fordi man kan velge en annen byggeform enn den viste.

Felt	Tillat % BYA	Utnyttet BYA %	Antall boenheter i illustrasjonsplan (106)	Minimum utnyttelse ihht. reguleringsbestemmelse (59)	Disponibelt restareal pr bolig vist i illustrasjonsplan
B1	40 %	24 %	2	2	644
B2	40 %	25 %	3	3	602
B3	30 %	26 %	2	2	566
B4	30 %	25 %	3	3	610
BK1	40 %	32 %	12	6	101
BK2	40 %	36 %	4	4	202
BK3	40 %	35 %	12	8	153
BK4	40 %	24 %	4	4	217
BK5	40 %	36 %	10	6	117
B/BH	40 %	24 %	12	3	209
BB	50 %	31 %	42	18	115

Tabell 1.

Arealutnyttelsen i de forskjellige delfeltene i illustrasjonsplanen varierer fra 1,1 – 7 boenheter pr. daa. Området er vestvendt, generelt slakt skrånende og ligger etter gjennomføring av avbøtende tiltak ikke støyutsatt til. Arealet som blir liggende igjen etter utbygging vil for de fleste boligene være brukbare som utearealer. Tilgangen til leke- og uteoppholdsarealer vil etter en full utbygging tilfredsstille kravene i arealdelen.

7.4.10 Barnehage

Sentralt i planområdet er det regulert inn areal for barnehage. Arealet omfatter om lag 10 daa, og det er på dette arealet plass til en forholdsvis stor barnehage, eller to mindre. På den nordre delen av barnehageområdet er «Espira barnehage Oreid» oppført på en fradelt tomt. Barnehagen har plass til ca. 75 barn fordelt på fire avdelinger. Det er mulig å utvide barnehagen inn i delområde B/BH som har et areal på 3,8 daa. Ved en utvidelse av barnehagen vil det være mulig å øke antallet barn til i overkant av 100 barn.

Den opprinnelige reguleringsplanen stilte krav om at barnehagebygningene skulle plasseres med lengderetning på langs av høydekotene, og dermed få utgang direkte til terreng fra begge etasjer og samtidig minimere terrenginngrepene. Med en høydeforskjell på ca 15 m på tomta og 6 m under byggekroppen har dette vært vanskelig å gjennomføre i praksis. Denne bestemmelsen er derfor omformulert slik at den nå framstår som en anbefaling for en framtidig utvidelse.

I tillegg til hovedbygningene er det i bestemmelsene åpnet for at uthus til lager av utstyr (sykler, barnevogner etc.) kan oppføres utenfor regulert byggegrense. Slike uthus kan maksimalt være 50 m^2 BYA og oppført i én etasje.

Ved en utvidelse av barnehagen er det viktig å legge til rette for helhetlige og varierte uteområder med gode solforhold, områder med større og mindre grad av tilsyn og organisert lek, og en fornuftig grad av sonedeling slik at lekeareal kan skjermes fra kjøreatkomsten. Den etablerte barnehagen har løst dette på en tilfredsstillende måte.

7.5 Lek og rekreasjon

Reguleringsbestemmelsene krever at hver boenhet skal ha tilgang til minimum 50 m^2minste uteoppholdsareal (MUA) i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. MUA er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til f. eks. vegareal og parkering. Reguleringsbestemmelsene tillater at både balkonger og felles lekearealer innenfor boligfeltene skal kunne inngå i MUA. Deler av byggeområdene som vender mot Øbergveien kan være støyutsatt. Eventuelt støyutsatt areal, som f. eks. balkonger i andre etasje, vil ikke kunne inngå i beregningen av MUA. Ut fra de naturgitte forholdene og rammene av denne planen vil det ikke være vanskelig å tilfredsstille kravet til MUA innenfor byggeområdene, men det vil kanskje være nødvendig med en viss tilrettelegging for å kunne oppnå en tilfredsstillende kvalitet. Rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelsen av lekeplasser i takt med utbyggingen.

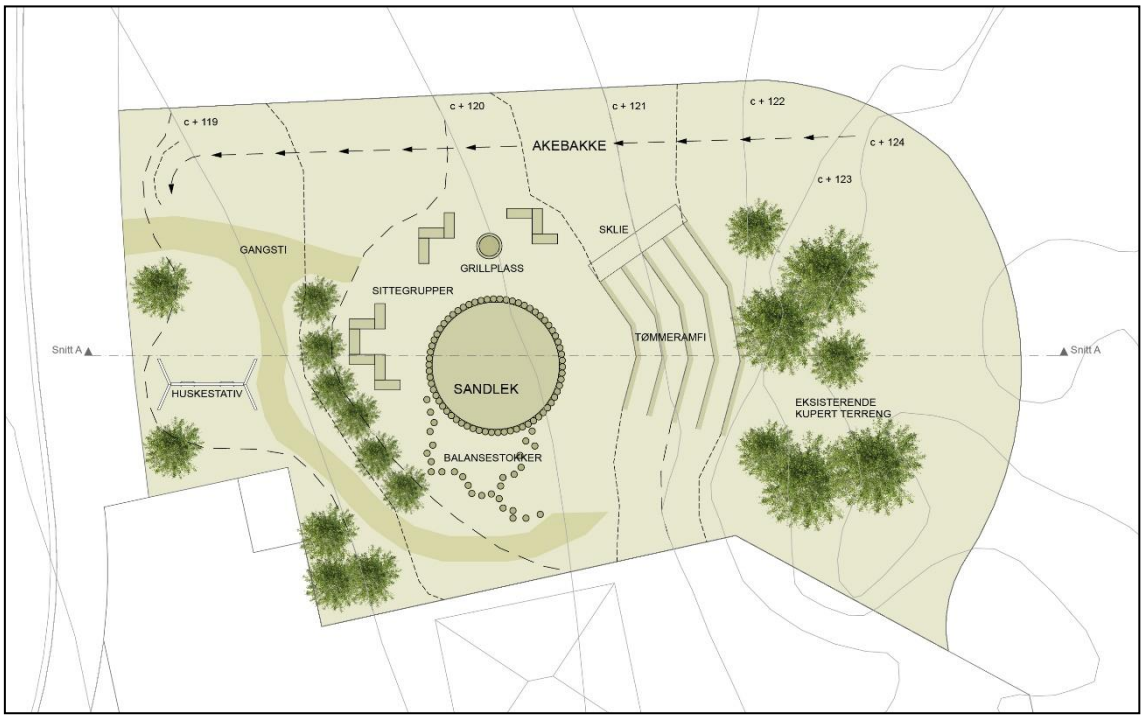
Den midtre lekeplassen L1, skal delvis bygges opp i terrasser av stedegne masser og sprengstein. L1 er lagt i tilknytning til grønnstrukturen (en snarvei) og vil inneholde funksjoner for både barn og voksne. L1 vil på denne måten bli en naturlig sosial møteplass. Lekeplassen L1 vil opparbeides med en akebakke og vil i tillegg inneholde et naturlig "klatrefjell". Plassen vil sikres mot vegen for å hindre akeulykker.

I tillegg til uteopphold i tilknytning til boligene skal det etableres tre lekeplasser som til sammen dekker 3146 m^2. Lekeplassene ligger forholdsvis jevnt distribuert i planområdet

og er alle sammen knyttet opp mot grønnstrukturen. Lekeplassene vil dermed få en trygg adkomst samtidig som de leder ut i grønnstrukturen som omgir byggeområdene. Alle beboere vil ha tilgang til en lekeplass innenfor en avstand på 100 meter. Lekeplassene vil ha litt forskjellig innhold og funksjon. I nordre del av planområdet er det regulert inn et naturområde i tilknytning til grønnstrukturen rundt Grindtjern.

Den nordre lekeplassen «L2» er noe større enn de andre og vil kunne romme både ballek, lekeapparater og et leketilbud for litt større barn. Deler av lekeplassen er skrånende. Her vil det være mulig å utnytte høydeforskjellene med f. eks. en kort akebakke eller et klatreanlegg. Reguleringsbestemmelsene presiserer at det skal anlegges noe ut over helt enkle lekeapparater. Det er viktig at det settes opp et stengsel mot vegen i form av hegg, gjerde el. l. I dag krysser en tursti over området. Denne funksjonen vil opprettholdes og knyttes sammen med grøntdragene som leder mot både Grindtjern og noen skogområder innen G1. og videre østover som kan framstå som ganske spennende. Her er det i tidligere tider tatt ut masser og sporene etter denne virksomheten er nå delvis tilgrodd med skog. Dette litt eventyrlige landskapet egner seg svært godt for frilek. Selve Grindtjern er gjengrodd og ikke egnet for f. eks. bading slik det framstår i dag men det inngår som et attraktivt og spennende element i et rekreasjonsområde.

Illustrasjonsplanen legger opp til en utbygging av 103 boenheter, noe som da tilsvarer i overkant av 30 m^2 lekeplass pr. boenhet. I tillegg kommer omfattende felles grønnstruktur (200 m^2 pr. boenhet) og private hager som er egnet for lek og frilek.



Figur 16. Illustrasjon som viser ønsket oppbygging av L1.

Området Oreid har betydning som rekreasjonsområde for et større omland, og det er viktig å bevare tilgjengelighet for allmennheten på tvers av boligområdene. Også felles grøntareal spiller en viktig rolle her. På denne måten knyttes planområdet naturlig og sterkt til nabolaget, samtidig som boligene får rikelige felles rekreasjonsområder og et generelt grønt og tiltalende preg.

Gjennom deler av Oreid går i dag i dag flere turstier og tråkk som grenser mot et større, uorganisert turvegsystem rundt Tistedal. I denne og kommende utbygginger på Oreid vil det være et mål å videreføre og til en viss grad videreutvikle dette turvegsystemet.

Grøntarealene er planlagt slik at det dannes et stinett som knytter sammen området internt og skaper forbindelser på tvers. Dette er i tråd med overordna målsettinger for utvikling av Oreid. Mer spesifikt er det i plankartet tegnet inn et par stitraséer gjennom området. Disse stiene opprettholder de gamle ferdselsvegene som har gått over planområdet, og bidrar til at planområdet knyttes sammen med omgivelsene, både turområder i øst og boligområdene i vest. De regulerte stiene forutsettes opparbeidet med enkel standard, noe som skal gjøres rede for i utomhusplanen.

7.6 Veisystem

7.6.1 Tilknytning til fylkesvei 103, Øbergveien

Detaljreguleringen for Oreid vest legger til rette for maksimalt 120 boenheter, fordelt på to kryss. Trafikkfordelingen på de to kryssene er ikke endelig klarlagt, men det legges opp til at KV2 vil kunne utvides mot et framtidig boligområde i østlig retning og dermed avvikle den største trafikkmengden. Vegstrukturen i planområdet er derfor dimensjonert for omlag 250 boenheter. Med en turproduksjon på 4 turer pr. dag og en ÅDT på 1000, vil trafikkmengden i dimensjonerende time kunne utgjøre om lag 80 – 100 kjøretøy fordelt på de to kryssene i en framtidig situasjon. Trafikken fra det aktuelle planområdet «Oreid vest» vil tilsvarende utgjøre 40 – 50 kjøretøy i dimensjonerende time.

Fylkesveg 103 kan klassifiseres som en hovedveg (H1). Vegen har i dag en trafikkmengde på ÅDT 1770 og en tillatt hastighet på 60 km/t. Med en antakelse om at 70% av trafikken vil gå i sydlig retning mot byen og 30% mot Tistedalen, er framskrevet trafikkmengde for år 2026 beregnet til å ligge på ÅDT 3170 mot Tistedal og ÅDT 3570 mot Halden sentrum. Da er både trafikken fra planområdet og en framtidig østlig utvidelse innberegnet.

Fylkesveg 103 skal på sikt forkjørsreguleres. Kryssene mot KV2 og KV4 er derfor utformet som forkjørsregulerte T-kryss med radier på 13 m og frisiktsoner tilsvarende 10x84 meter. Krysset Fv 103 X KV2 er allerede ferdig opparbeidet ihht. reguleringsplanen. Da det antas at dette krysset vil avvikle det meste av trafikken er det lagt inn en passeringslomme langs vestsiden. Trafikkmenden i sekundærvegene tilsier ikke at det er behov for en kanalisering av trafikken i kryssene (under 90 kjt/t i dimensjonerende time). Krysset Fv 103 X KV2 er etablert, men må utvides for å tilfredsstille dimensjoneringen i planen.

7.6.2 Kjøreveg innen planområdet.

Det er vist fem veger inne i planområdet. Den nordligste «V1» skal være felles adkomst for eksisterende boliger som er tilknyttet vegen. På grunn av siktforholdene i krysset mot Øbergveien (KV1) er det ikke ønskelig å utvide bruken av denne vegen. Øbergveien (KV1) er delvis tatt inn i planforslaget for å vise sammenhengene. Det skal ikke gjøres tiltak med selve vegen, men endringer av busslommer og framtidig kryssutforming ved KV4 vil berøre vegformålet. I bestemmelsene er det krav om at utformingen av krysset skal godkjennes av Statens vegvesen før byggearbeider tar til.

Vegtraséen gjennom planområdet er utformet med tanke på å knytte sammen alle boliggruppene med kortest mulig vegføring og minst mulig terrenginngrep. Samtidig er traséen lagt og dimensjonert slik at den kan knyttes til eventuelle framtidig utvikling av naboområder 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.

Den sydligste vegen «KV4» er felles adkomst for BB, og leder også ut mot rekreasjonsområdene i grustaket. Av hensyn til barnehagen og på grunn av høydeforholdene i området, er det ikke ønskelig å knytte BB på veien KV3.

7.6.3 Fortau og gangvei

Øst for Øbergveien er offentlig gang- og sykkelveg regulert langs steingjerdet (GS1-4). Denne leder til bussholdeplassene, og knytter dessuten området mot omkringliggende skoler og områdesenteret Tistedal. Det er også regulert en gang- og sykkelveg som er formet som en snarveg mot bussholdeplassen (GS5). Fortauet langs atkomstvegen og stiene gjennom de regulerte grønt- og friluftsområdene sikrer god fotgjengerforbindelse mellom de regulerte boligene og gang- sykkelvegen og bussholdeplassen.

7.6.4 Busslommer

Bussholdeplassene KH1 og KH2 er lokalisert til samme områder som de eksisterende bussholdeplassene. Av hensyn til steingjerdet, som har vernestatus, vil det være vanskelig å dimensjonere holdeplassene i henhold til vegvesenets veiledere. Det er derfor lagt opp til at kollektivavviklingen vil kunne løses med en kantstopp. Forholdene i område ligger til rette for en kantstopp da hastigheten på vegstrekningen er 60 km/t og framskrevet årsdøgntrafikk ligger under 4000 kjøretøy per døgn.

7.7 Landskap/fjernvirkning

7.7.1 Steingjerdet – H-570, hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Steingjerdet langs Øbergveien representerer et kulturminne i planområdet. Flere steder er gjerdet brutt ned, overgravd og liknende. Deler av gjerdet er bygd opp igjen i løpet av

de siste 30 – 40 år, og framstår dermed til dels som en moderne rekonstruksjon. Muren skal settes i stand i forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelveg, dette skal gjøres rede for i utomhusplan.

Regulert ny atkomstveg skjærer gjennom steingjerdet i møtet med Øbergveien, gjerdet vil dermed bli fjernet i en lengde av knapt 20 m. Dette er ikke uproblematisk fra et antikvarisk ståsted. Av hensyn til trafikksikkerhet, reduksjon av terrenginngrep og rasjonell vegføring er denne traséen likevel valgt. I frisiktsonen må gjerdet ikke bygges høyere enn 0,5 meter. Dette er i stor grad i samsvar med dagens situasjon, og vurderes å være et mindre vesentlig problem. Gjerdets forløp vil være tydelig også i frisiktsonen.

Det foreslås at steingjerdet repareres og settes i stand utenom vegkrysset, og at det forlenges 25 – 30 m mot nord der det er forsvunnet. Gang- og sykkelvegens trasé legges i tett forløp langs steingjerdet som dermed blir synlig og viktig i området. Steingjerdet reguleres til *hensynssone H-570, bevaring av kulturmiljø*. Sett under ett vil reguleringen innebære at steingjerdet opparbeides til bedre tilstand og får større betydning både som rom- og miljøskapende element og som synlig kulturminne i området.

7.8 Støy

Øbergveien medfører en moderat belastning av vegtrafikkstøy for deler av planområdet. Multiconsult AS har gjennomført en beregning av støynivåer. For boligene nærmest Øbergveien vil støynivået for uteoppholdsareal vest for bygningene overskride anbefalingene i T1442/2012 dersom ikke tiltak gjennomføres. Det er derfor regulert en støyvoll med høyde 2,5 m over vegbanen. Støyvollen er delvis opparbeidet og skal beplantes. Der gangstiene krysser støyvollen etableres støyskjermer som ”sluser”. Det er også utført støyberegninger for framtidig trafikk innen planområdet.

I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn krav om at T-1442/2012 skal gjelde. Støyberegningene viser at det vil være mulig å opparbeide støyfrie uteoppholdsarealer mot Øbergveien med de allerede opparbeidede avbøtende tiltakene. Støyvollen vil i mindre grad avbøte støybelastningen på fasaden til andre etasje i byggene nærmest Øberveien. Med dagens isolasjonskrav vil man ikke kunne høre trafikken innendørs, med mindre vinduene er åpne. Det stilles i reguleringsbestemmelsene allikevel krav om at alle soverom skal ha minst ett vindu som vender mot stille side.

7.9 Universell utforming

Forholdet til universell utforming styres i utgangspunktet av lov og forskrift. Stigningsforholdene i planområdet muliggjør en universell utforming av bygninger og felles utearealer og offentlig infrastruktur der det i lovgrunnlaget er krav til dette. En videreføring av vegen i østlig retning vil imidlertid få et utfordrende stigningsforhold som i praksis vanskeliggjør en universell utforming av alle anlegg. Med unntak av barnehagen og et eventuelt leilighetsbygg innen BB, vil all bebyggelse innen planområdet være under tre etasjer. Det utløses dermed ikke krav om f. eks. heis og universelt utformede uteområder. Det er likevel tatt inn en bestemmelse om at man ved gjennomføring av

tiltak i størst mulig grad skal søke oppnå universell utforming/tilgjengelighet av bygninger og anlegg.

8 Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og forskrifter

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordnede planer.

8.1 Forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativet ble ved varsel om oppstart vurdert etter plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (FOR 2014-12-19 nr. 1726) og vil ikke falle inn under planer som skal behandles etter forskriften.

Tiltaket omfatter et areal som overstiger 15 daa, men faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §2, bokstav d, og f eller § 3, bokstav b og c, da planinitiativene er i tråd med overordnet plan. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I og II. Planmyndigheten ser ikke behov for å utarbeide et planprogram/konsekvensutredning av tiltaket. Relevante tema som omhandler miljø og samfunn er allerede delvis utredet i gjeldende reguleringsplan og er videre utdypet gjennom dette planarbeidet.

9 Konsekvenser av planforslaget

9.1 Generelle konsekvenser

9.1.1 Arealbruk og naturforhold

Deler av planområdet er i dag bebygd eller under bygging i medhold av gjeldende reguleringsplan. Det resterende arealet ligger brakk eller framstår med skog.

Det er forutsatt at vegetasjonen skal bevares i så stor grad som mulig, men det må påregnes at en del småskog og kratt vil bli fjerna. Trær bevares der det ikke er i konflikt med regulerte byggeprosjekt. Ny vegetasjon etableres i fellesområder.

9.1.2 Næringsliv

Reguleringen innebærer nybygg av boliger i området, noe som lokalt kan øke kundegrunnlaget for forretninger i Tistedal. For kommunen vil nye boliger bidra til å legge til rette for økt tilflytting og bosetting i kommunen, noe som igjen øker etterspørselen for kommunens næringsliv. Barnehagen er ny privat virksomhet med nye arbeidsplasser.

9.1.3 Visuell opplevelse, skygge, utsikt, utsyn

Planområdet ligger i en vestvendt skråning, under et markant høydedrag i øst. Det vil dermed være terrenget i langt større grad enn ny bebyggelse som vil avgjøre utsikt og solforhold for omgivelsene. Den planlagt nye bebyggelsen vil forandre landskapsrommet, sett fra Øbervegen, men konsekvensene for sol/skygge og utsyn/utsikt vurderes å være uvesentlige. Tiltaket påvirker ikke fjernvirkningen.

9.1.4 Forhold for barn og unge

For barn og unge vil lekemulighetene i planområdet bli vesentlig forbedret med etablering av nye lekeplasser, samtidig som viktige trekk i landskapet bevares i friområdene. En må også se utbyggingen i sammenheng med resten av eiendommen. Her er deler av grustaket opparbeidet med stier for turrekreasjon og terrengsykling, noe grunneieren har en intensjon om å videreutvikle. Dette er av stor positiv verdi for ungdom og større barn.

9.1.5 Vegsituasjon

Området reguleres med tre atkomster fra Øbergveien. Den nordligste adkomsten har utilfredsstillende siktforhold og skal ikke tilføres mer trafikk. Ved hovedatkomsten reguleres det inn en forbikjøringslomme langs vestsiden av Øbergveien for å sikre flyt i trafikkavviklingen.

9.2 Miljømessige konsekvenser

9.2.1 Miljø, forurensing, støynivå

Utbygging av nye boenheter samt private barnehager i planområdet vil medføre noe mer trafikk i Øbergveien. Den prosentvise økning på denne vegen vil imidlertid være begrenset og vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for omgivelsene. Håndtering av vegtrafikkstøy til reguleringsområdet er ivaretatt i planforslaget.

Den regulerte barnehagen vil medføre lyd fra barnas utelek, samt en viss grad av fortettet trafikk rundt leverings- og hentetidspunkt. Reguleringsplanen innebærer ellers ikke aktiviteter som skaper støy eller forurensing utover vegtrafikken.

Grunnlag for kollektivtrafikk vil bli styrket i denne delen av kommunen, da en rekke nye boliger vil bli etablert med tett tilknytning til ruta for Ring 1.

9.2.2 Trafikkforhold, trafikksikkerhet, barrierer

Øbergveien er fylkesveg og er dimensjonert for mye trafikk. Det er ikke grunn til å forvente at reguleringsforslaget vil medføre økt barrierevirkning eller utfordre vegens trafikkapasitet.

Avkjørsel for ny hovedatkomst er plassert og prosjektert med tanke på en sikker kryssituasjon, og det er regulert inn et forbikjøringsfelt langs vestsiden av Øbergveien ved hovedinnkjøringen til feltet. Reguleringsbestemmelsene sikrer at Statens vegvesen godkjenner planene før tiltak som berører Øbergveien igangsettes.

Avkjørselen vil medføre en krysning for gang- og sykkelvegen. Det vil ikke være stor trafikk på denne avkjørselen, så trafikkrisikoen vurderes som moderat. Det legges vekt på god utforming av krysset i tråd med vegnormaler og håndbøker fra Statens vegvesen. Det er prosjektert siktlinjer for gang- og sykkelvegen i tråd med håndbok N100. Gangfelt er ikke vurdert som hensiktsmessig.

9.2.3 Kulturlandskap

Planområdet er i dag utmark som ligger brakk og framstår som mer eller mindre tett blandingsskog. Dette landskapet vil bli endret som følge av reguleringen. Arealet er ikke egnet til dyrka mark og er lite drivverdig for skogbruk. Reguleringen medfører dermed ikke tap av potensielt kulturlandskap i drift.

9.2.4 Rekreasjon, friluftsområder

Planområdet er i dag privat eid utmark som er tilgjengelig som turområde etter allemannsretten. Denne situasjonen vil endres med reguleringen. Deler av området reguleres imidlertid til grønnstruktur som i større grad enn i dag vil være tilrettelagt for aktiv bruk, eller leder mot de tilstøtende rekreasjonsområdene rundt planområdet. En realisering av planen vil ikke begrense allmennhetens tilgang til turområdene øst for planområdet.

9.2.5 Grunnvannsnivå, geologi, massestabilitet, grunngassforekomst

Overvann skal gjennom den regulerte utbyggingen i hovedsak ikke behandles via ledningsnett, men infiltreres i grunnen på egen tomt eller ledes bort til felles fordrøyning. Det forventes ikke andre vesentlige konsekvenser for grunnforholdene. Det er aktuelt å bygge boligene med kjeller, noe som er geoteknisk gunstig i skråninger. Det er gjort geotekniske vurderinger av planområdet.

Byggegrunnen i området, og da særlig i den søndre delen av planområdet, består av svært permeable masser med gode muligheter for infiltrasjon av overflatevann.

9.3 Økonomiske konsekvenser

9.3.1 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Vann- og avløpsnettverk og ny atkomstveg skal opparbeides for området. Utbygger vil inngå utbyggingsavtale med Halden kommune om overtakelse av infrastruktur. Ledninger og offentlig veg vil medføre et driftsansvar for kommunen. Delene som omfatter vann og avløp dekkes som selvkost, mens skattebetalerne som sannsynligvis flytter inn i området vil bidra til kommunens generelle inntekter.

Planforslaget medfører ikke behov for kommunal ekspropriasjon eller innløsning.

10 Medvirkning og samordning

10.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 18.07.2015 i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes internettsider. Naboer og berørte myndigheter ble samtidig varslet pr. brev.

10.2 Innkomne merknader

Nedenfor er innspill gjengitt i forkortet utgave.

Fra		Dato
Fylkesmannen i Østfold		**20.08.2015**

Har ingen motforestillinger mot endring av boligtyper innenfor planområdet, men forutsetter at arealutnyttelsen(boenheter/dekar) ikke reduseres. Reguleringsplanen må sikre god utnyttelse av arealene. Forretningsbygg må begrenses i areal, slik at den ikke kommer i strid med RPB om kjøpesentre. Det må foreligge kunnskap om støynivået fra veien, slik at avbøtende tiltak kan sikres i plankart og bestemmelser. Viser til T-1442/2012. Regner med at Grindtjern ikke skal fylles igjen og bebygges og mener det må sikres i reguleringsplanen med eget formål og med en grønnsone rundt. Viser til at følgende temaer som viktige i planområdet:

Barn og unge, medvirkning og levekår – Det bør belyses hvordan barn og unge sine interesser er ivaretatt, opparbeidelse av lekearealer samtidig med boligene bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljø. Planer skal fremme helse og trivsel og forebygge sosiale forskjeller og kriminalitet. Viser også til § 5-1 og medvirkning. Estetisk utforming –Bør vektlegge landskapshensyn og god byggeskikk. Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.

Universell utforming – Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming.

Grønnstruktur – viser til DN-håndbok 23 «Grønn by…» og MDs veileder T-1267 «Fortetting med kvalitet».

Naturmangfold peker på at planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk.

Samfunnssikkerhet – minner om krav til vurdering av risikonivå og om ev. tiltak bør innarbeides i planen.

Støy – Viser til støyretningslinje og at det i støyutsatte områder må stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.

Luftkvalitet – viser til retningslinje T-1520 om behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen. Det må også ses på samspillseffekter mellom støy og luftforurensing, da dette kan øke plagen/helserisikoen.

Forurensing – Det må vurderes behov for å undersøke om det foreligger forurensing i grunner. Viser til Forurensingsforskriften kap. 2 og Miljøverndir. Veileder TA-2912.

Klima og energi – Det skal tas klimahensyn gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillene fra fylkesmannen er i all hovedsak imøtekommet. En del av problemstillingene som reises (grunnforurensing, luftforurensing, gjenfylling av Grindtjern og forholdet til kjøpesenterbestemmelser) er enten uaktuelle eller initiativet er tatt ut av planen. Det er gjort nye støyberegninger for området, og det vil foretas geotekniske undersøkelser.

Fra		Dato
Østfold fylkeskommune		14.08.2015

Generelt: ØFK savner oversiktskart og inntegning av kommuneplanens avgrensing for byggeområder for boliger.

Levekår og folkehelse: Levekår og folkehelse bør få fokus i planarbeidet og ligg til grunn for drøfting av konsekvensene av ulike valg. Prinsipp for universell utforming må legges til grunn i utformingen av bygninger og uteområder.

Næring/forretning: Nye reguleringsformål som grenser opp mot eksisterende boligområder må tilpasses dette og reguleringsformålene må være tilstrekkelig presise for nødvendig forutsigbarhet. ØFK viser til manglende KU av andre formål enn bolig i kommuneplanen og forutsetter derfor at det ikke åpnes for næring/forretning innenfor Oreid Vest.

Leke- og uteoppholdsarealer: Viser til RPR for å sikre barn og unges interesser i planleggingen og minner om at planen må sikre tilstrekkelige, trygge og hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser i planen som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket. Påpeker at det ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer, eller som er egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning jf. RPR. Dagens bruk av området til lek må dokumenteres. Viser til kommunens minimumskrav til leke- og oppholdsarealer og MDs temaveileder «Barn og unge i planlegging…..».

Estetikk og byggeskikk: Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende og omkringliggende bebyggelse. Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om dette. Ny bebyggelse må tilpasses landskapet og bygningers fjernvirkning må vurderes og uheldig eksponering må unngås. Viser til estetikkveileder for Østfold.

Trafikkforhold: Må vektlegge trafikksikkerhet og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei. Utviding av planområdet bør vurderes om hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikkløsninger.

ROS: Minner om krav til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Virkninger av klimaendringer må vurderes og i nødvendig grad ivaretas i planen. De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensynstas i planleggingen.

Kulturminner. Viser til at det tidligere er gjennomført arkeologiske registrering i størstedelen av planområdet uten at det er gjort noen funn. Ber om at tas inn bestemmelse om meldeplikten etter Kulturminneloven §8.

Grønnstruktur: Det må legges til rette for en hensiktsmessig grønnstruktur knytt opp mot overordnet grønnstruktur på stedet. Bevaring og ev. innføring av ny vegetasjon må vurderes.

Klima og miljøtiltak: Det må legges til rette for ladeinfrastruktur for kjøretøy og det må stilles krav til andel p-plasser med ladetilbud.

Sykkelparkering og kollektivtilbud: Det må settes minstekrav om andel overdekte sykkeloppstillingsplasser og planlegging av nye boligområder og tilkomst i henhold til kollektivtilbud og sykkeltraseer.

Bygg og utbygging: Det bør tas sikte på standard for energibruk utover minimumskrav for bygg. Som grunnlag for å sette krav til bygg ut over dagens TEK10 kan Svanemerkets krav til bygg eller Sintefs passivhuskrav eller dokumentasjon av tilsvarende oppfyllelse av kriteriene. Minner om Enovas støtteordninger.

Andre viktige tema vil være støy, kollektivtrafikk, friluftsinteresser, hensyn til natur- og landskapsverdier og universell utforming.

Forslagsstillers kommentar:

Østfold fylkeskommune har en rekke generell innspill til planarbeidet, som f. eks. å legge til rette for fysisk aktivitet, universell utforming og møteplasser. Det er lagt inn en rekke rekreasjonsmuligheter i planen, og utbygger har planer om rekke tiltak i nærområde til planen. Disse grepene imøtekommer også fylkeskommunens innspill om å sikre tilstrekkelig med hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge. Det videre lagt til rette for logiske og trafikksikre løsninger for myke trafikanter som er koplet opp mot grønnstrukturen i og utenfor planen. Det er gjort en risiko- og sårbarhetsanalyse og tatt inn bestemmelser om sykkelparkering og kollektivtrafikk.

Østfold fylkeskommunen ber om at det tas inn særegne krav om energieffektivisering. Det er tatt inn bestemmelser om lading av el-biler, men ingen særkrav mht, utforming av boligene. Det vil bygges konvensjonelle boliger som tilfredsstiller gjeldende regelverk. Det stilles derfor ikke krav vedr. energibruk ut over i TEK10, eller TEK17, som kanskje kan bli aktuelt på byggetidspunktet.

Utbygger hadde ønske om å etablere en nærbutikk innen planområdet. Etablering av forretning vil gjøre området attraktivt for flere aldersgrupper og vil kunne bidra til å redusere bilbruken. Vi tar allikevel innspillet til følge, og tar forretningsformålet ut av planforslaget.

Det tas ikke inn bestemmelser om at «Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende og omkringliggende bebyggelse», da disse ikke er enhetlige eller

nødvendigvis eksempler på hva man bør bygge. Øbergveien ligger dessuten som en barriere som bryter kontakten mellom de to bomiljøene.

Fra		Dato
Statens vegvesen		**28.08.2015**

Rolle som fylkeskommunens vegadministrator:

Kryss og avkjørsler – Det må gjennomføres trafikkberegning som skal legges til grunn for val av atkomstløsninger og kryssutforminger til planområdet. Valgte løsninger må ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Det må innarbeides rekkefølgekrav om det er behov for tiltak. Det må tas inn rekkefølgebestemmelse om at Stvv. skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på og langs Fv103 før gjennomføring.

Det bør gjøres en vurdering av hvorvidt det er behov for å opprettholde holdeplassene både nordvest og sørvest i planområdet. Må kontakte Østfold kollektivtrafikk om dette. Holdeplasser skal reguleres som universelt utformede. Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at holdeplassene opparbeides etter gjeldende krav til universell utforming. Planbeskrivelsen bør redegjøre for hvordan området skal betjenes med kollektivtrafikk, gangforbindelser, avgangsfrekvenser og avstander til holdeplasser.

Frisikt – skal reguleres som hensynssoner, gjelder også kryss på anlegg for gående og syklende. Det må tas inn bestemmelse om at frisiktsoner skal være fri for sikthinder over 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Bør også vise /omtale frisikt på det interne vegnettet.

Byggegrense – Må videreføre byggegrensen for fv103 i gjeldende reguleringsplan må videreføres.

Rolle som fagorgan med sektoransvar:

Tilrettelegging for gående og syklende – må legge til rette for gode løsninger for gående og syklende. Bør også legges til rette for snarveger internt i planområdet slik at man lett kan gå eller sykle til nærliggende målpunkter som kollektivholdeplasser og butikker.

Sykkelparkering – Det må settes et etterprøvbart minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser. Det bør også stilles krav til kvaliteten på sykkelparkeringen; krav om tak og stativ som gjør at syklene kan låses fast.

Universell utforming – skal legges til grunn for planområdet og. sikres gjennom plankart og bestemmelser. Alle anlegg for gående og syklende skal ha universell utforming.

Støy og luft – Forutsetter at KMDs retningslinje for behandling av støy(t-1442/2012) og luftkvalitet(T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for arbeidet og at det blir tatt inn planbestemmelser om dette.

Forslagsstillers kommentar:

Statens vegvesen gir en del generelle råd om planleggingen som er tatt til følge. Disse rådene omfatter bla. utforming av kryss ihht. N100, inntegning av frisikt i kryss ved både kjøreveg og sykkelveg, byggegrense mot Fv103 og tilrettelegging for gående og syklende, sykkelparkering med mulighet for fastlåsing av sykler.

En har valgt å holde bussholdeplassene langs vestsiden av Øbergveien utenfor planområdet, men har lagt inn de to eksisterende busstoppene langs østsiden. Holdeplassene er utformet for å så langt som mulig imøtekomme krav til universell utforming og samtidig ta hensyn til steingjerdene langs Øbergveien. Denne utformingen ser litt uvanlig ut og vil kunne gjøre det vanskelig å imøtekomme kravet om universell utforming. Det må gjøres en tilpassing ved detaljprosjektering av bussholdeplass og leskur der mest mulig av stenmuren bevares eller gjenoppbygges. Det er tatt inn rekkefølgekrav for å sikre gjennomføring og tatt inn bestemmelser om at SVV skal godkjenne alle tiltak som berøre Øbergeien. SVV har dermed kontroll over hva som skjer i området.

Det er gjort støyberegninger som viser at det kan gjøres tilstrekkelige avbøtende tiltak for å begrense trafikkstøyen fra Fv103 til et akseptabelt nivå.

Vegvesenet ber om at alle anlegg for gående og syklende skal ha universell utforming. På grunn av terrenget vil dette være vanskelig å etterleve i deler av planområdet. De er bla. lagt inn en del turveitraseer som vil bli svært bratte. Det er lagt inn krav om universell utforming av bussholdeplass.

Fra	Dato
Hafslund nett	18.08.2015

Har lagt ved kart over Hafslund Nett sine elektriske installasjoner i området. Kabelpåvisning må bestilles.

Gjør klart at det ikke må iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til anleggene eller som medfører endring av overdekningen over kabler. Spenningsnivå for ledningsanleggene må ikke påføres planen og høyspenningsanlegg under bakken skal ikke tegnes inn på kartet. I god tid før utbygging må forsyning av elektrisk strøm planlegges og det må avklares i hvilken grad eksisterende infrastruktur kan benyttes, eller må omlegges og om det er behov for nye nettstasjoner. Det er den si\om utløser tiltaket som må dekke kostnaden med tiltaket samt ev kostnader erverv av nye rettigheter som må ha minst like gode rettigheter som for de eksisterende traséene. Anlegg under 24 kV er bygget i medhold av områdekonsesjon og fordrer ikke endring av konsesjon ved omlegginger men må likevel tas hensyn til. Må ta hensyn til høyspenningskablene. Normalt kan det iverksettes tiltak så nær som inntil 1 m målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

Tilkomst til kabelgrøftene må ikke hindres og det må bestilles kabelpåvisning for nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

Det er ingen etablerte nettstasjoner innenfor planavgrensningen og det kan bli aktuelt å sette av plass til en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av antall boliger, og det vil komme en ny uttalelse når forslag til detaljregulering foreligger. Ber ellers om å bli kontaktet i god tid før utbygging slik at selskapet kan planlegge nye anlegg og angi hvor selskapet ønsker at utbyggerne skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Ønsker å avklare en fremdriftsplan før arbeidet i utbyggingsområdet starter opp

Forslagsstillers kommentar:

Det er blitt etablert en nettstasjon i området etter at innspillet har kommet. Denne vil betjene den planlagte bebyggelsen.

Fra	Dato
NVE	18.08.2015

Anmoder om at man prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag. Om dette ikke er mulig må tiltakene beskrives i planen med hensyn til teknisk utforming, mulige konsekvenser og ev. avbøtende tiltak. Mener prinsipielt at bekker bør være åpne og følge sine naturlige løp. Åpne bekker har verdi for biologisk mangfold, naturopplevelse og som landskapselement og gir mindre fare for flomskader enn lukkede bekker. Nye bruer og kulverter må dimensjoneres tilstrekkelig for å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Påpeker også at det er viktig å ta vare på eksisterende kantvegetasjon.

Forslagsstillers kommentar:

Utbyggingen vil ikke berøre vassdrag. Innspillet tas til følge.

Fra	Dato
Søskn. Fuglevig v/Arne Fuglevig	20.07.2015

Forventer at innkjøring og avståelse av grunn fra gbnr.: 163/5 som søsknene Fuglevig eier ikke vil bli forandret.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge.

10.3 Barns medvirkning

Barns faste representant er blitt gitt anledning til å medvirke i planprosessen. Barnerepresentanten har ikke innspill til planarbeidet.

Følgebrev til Halden kommune

7/12 - 2010

Grønnplan for Oreid.

Undertegnede velforeninger ber om at vedlagte forslag til grønnplan for Oreid LNF-område blir tatt med inn i kommuneplanens arealdel for perioden 2011 – 2023.
Vi har i tidligere høringssvar i forbindelse med Oreid1 argumentert med at velforeningene ikke generelt er mot boligbygging i randsonen rundt Oreid LNF-område. Imidlertid ønsker vi å beholde mest mulig av det opprinnelige LNF-arealet fra 1988.
– Vi ber derfor at man i den politiske behandlingen av denne grønnplanen tilbakefører Oreid2 (høyde 155) til den opprinnelige status som et LNF-område med vekt på *naturmangfold*.

Vår grønnplan tar i utgangspunktet sikte på å beholde Oreid LNF-område som et friluftsområde og grønn "lunge" for en befolkning på anslagsvis 2500 personer som bor rundt Oreid.
- I tillegg kommer det frem av undersøkelser gjort av Norsk institutt for naturforskning at sandområder er truete arealer med unik insektfauna. Vi foreslår derfor å rehabilitere deler av sandtaket for å gjeninnføre biologisk mangfold. Slik det fremstår i dag gror sandtaket til med en monokultur med tett furuskog.
– Vår grønnplan skisserer at dersom det er ønskelig vil man med enkel tilrettelegging kunne etablere balløkke og mosjonsaktiviteter som bl.a. Øberg skole og en planlagt barnehage vil kunne få glede av.

Miljøvernminister Erik Solheim skrev en kronikk i Aftenposten 6. april 2009:
"Plan- og bygningsloven er mitt viktigste redskap for å ta vare på byenes grønne lunger og friluftsområder. Den gir kommunen svært gode muligheter til å ta vare på de grønne arealene. Men det forutsetter at befolkningen velger politikere som ønsker det."

Det går mot et kommunevalg høsten 2011. Vi håper at Haldens politikere er seg bevisst og tar alvorlig de sentrale føringer om å ta vare på de grønne arealene. Halden ønsker å bli en klimanøytral by. Da må en også fremstå som en miljøvennlig by, der hensynet til grønne områder blir stadig viktigere.

Kommuneplanens arealdel skal være ferdig behandlet før kommunevalget, og vi regner med å bli hørt gjennom dette planarbeidet utover våren.

Med hilsen

Øberg og Omegn Vel

Sofienlundfjellet Vel

Danseberget Vel

Sofienlund Vel

Måstad Borettslag

Grønnplan for Oreid

Innspill til
Halden kommunes rullering av kommuneplanens arealdel for perioden 2011 – 2023

Innledning

Øberg og Omegn Velforening har gjennom svært mange år hatt en kamp gående for å bevare Oreid - sandtaket og randsonen omkring mest mulig inntakt og tilgjengelig for befolkningen. Anslagsvis bor 2500 personer rundt Oreid, og velforeningene omkring har gått sammen og sendt flere brev til Halden kommune. Hensikten har hele tiden vært å beholde mest mulig av området som friluftsområde.
Sammen med de øvrige velforeninger rundt sandtaket fikk man stoppet planene om sprenge høyde 155 – og etablere et pukkverk der. Etter mye debatt vedtok Halden kommune i 1988 at store deler av Oreid-eiendommen ble lagt ut som LNF-område.
(Vedlegg 1 og 2).

Oppsummering

Vår Grønnplan tar i utgangspunktet sikte på å beholde mest mulig av Oreid LNF-område fra 1988 som et friluftsområde og grønn "lunge" for en befolkning på anslagsvis 2500 personer som bor rundt Oreid.
- I tillegg kommer det frem av undersøkelser gjort av Norsk institutt for naturforskning at sandområder er truete arealer med unik insektfauna. Vi foreslår derfor å rehabilitere deler av sandtaket for å gjeninnføre biologisk mangfold. Slik det fremstår i dag gror sandtaket til med en monokultur med tett furuskog.
– Vår grønnplan skisserer at dersom det er ønskelig vil man med enkel tilrettelegging kunne etablere balløkke og mosjonsaktiviteter som bl.a. Øberg skole og en planlagt barnehage vil kunne få glede av.

Opprettholde LNF-område fra 1988.

Flere år etter at sandtaket ble tømt og kantene rehabilitert, ble eiendommen solgt til nye eiere. I dag foreligger det planer om å bygge ned store deler av Oreid LNF-område til boliger.
- Deler av dette opprinnelige LNF-område ble i forbindelse med kommuneplanarbeidet i 2003 tatt ut til boligformål; Oreid1 og Oreid2.
Øberg og Omegn Velforening og Naturvernforbundet i Halden har i høst etterlyst om saksbehandlingen av Oreid og kommuneplanen for 2003 fulgte Plan- og Bygningslovens bestemmelser ved å legge ut to boligområder; ett (to) på Oreid og ett på Grina (Lilja) til boligformål i kommuneplanens arealdel i 2003. Ut fra de karter vi har mottatt er det opprinnelige LNF-arealet redusert ytterligere i forhold til vedtaket i august 1988.
Velforeningene har også protestert på at gammel ferdselsvei ble bygget ned med boliger i den vedtatte Oreid1 reguleringsplanen – men dette ble ikke tatt til følge.
(Vedlegg 3).

Grønnplan – friluftsområde i nærmiljøet

Med de føringer som ligger i nye endringer i Plan – og Bygningsloven, samt gjennom regjeringens NOU-er skal det utarbeides en grønnplan i alle kommuner. Øberg og omegn Velforening i samarbeide med Naturvernforbundet og de underskrivende velforeninger, har tatt disse signalene på alvor og har her utarbeidet en grønnplan for Oreid med utgangspunkt i Halden kommunes Orto-foto. Ifølge orientering gitt av Halden kommune på åpent møte 30.november d.å – kan Halden kommune vedta at tidligere vedtatt byggeområder tilbakeføres til tidligere status, så lenge ikke det ikke foreligger en godkjent reguleringsplan. -
I vårt utkast til grønnplan for Oreid foreslås å la Oreid2 tilbakeføres til LNF-område, og det samme med den varslede utvidelsen av Grinda1 – boligfelt 2.
(Vedlegg 4 og 5).

Biologisk mangfold.

Ved siden av å bevare Oreid som friluftsområde er forslaget med grønnplanen å rehabilitere deler av området i selve sandtaket med tanke på å gjeninnføre en del av den gamle vegetasjonen. Oreid-sandtaket og randsonen omkring hadde hva eldre mennesker kan fortelle en variert blandingsskog og et par dammer. Etter at sandtaket ble tømt og skråningene var planert midt på 90-tallet, ble området plantet til med furu for å binde sanden. Denne furuskogen har i løpet av en tiårsperiode stedvis etablert seg som en tett og ugjennomtrengelig monoskog.

Bevaring.

Ikke mye av det opprinnelige biologiske mangfoldet er bevart inne i selve Oreid-sandtaket. Det som imidlertid er delvis inntakt, er blåbærgranskog på høyde 155 (Oreid2) og en tiltagende gammelskog av gran i nordskråningen vest for Oreid gård. Her er det registrert hekkende fuglearter som er typiske for denne biotopen; skogdue, svartspett og rugde. Nedblåste gamle graner som ligger på bakken gir gode vekstvilkår for sopp, lav og insekter. Helt i nordvestre hjørne av det opprinnelige LNF-område er et vassykt område med sumpmark, – en kunstig liten inngjerdet dam og et område som opptrer med vannspeil store deler av året.
Selve sandtaket har blitt en verdifull biotop, siden sand etter hvert er blitt en mangelvare. I de sørvendte skråningene i sandtaket har det etablert seg bifolk og biller som er avhengig av sand for å grave sine yngleganger. Imidlertid er oppveksten av og skyggen fra tett furuskog et hinder for at biene skal overleve i området.
En ny innvandrende fugleart for landet - trelerke (Lullula arborea) – har i noen år hekket i den indre del av sandtaket – under høyspentledningene - mens furuene ennå var svært lave. De to siste somrene har trelerka ikke hekket selv om den er hørt syngende hver vår i tidlig i april.

Rehabilitering

Selv om Oreid området i hovedsak oppfattes av turgåerne som et friluftsområde, skal det ikke så store grep til for å gjeninnføre noe av den opprinnelige vegetasjonen som var typisk for sandtaket før masseuttaket. Erstatningsbiotop kaller vi et menneskeskapt sandtak, da det vil kunne supplere naturlige leveområder for sjeldne arter, i dette tilfelle bier og biller – som trenger åpne sørvendte sandskråninger uten vegetasjon.
(Vedlegg 6)
Forslaget er å hogge ned 70-80 % av de plantede furuene for å lage større åpninger i sandfuruskogen. Deretter kan man la disse områdene forbli åpne og delvis erstatte dette med å plante inn annen naturlig vegetasjon, som vier, pil og selje (Salix-arter – som gir pollen til vårsilkebiene) og forsøksvis edelløvskog. Deretter vil de stedegne arter av trær, busker og karplanter som trives i dette miljøet kunne gro inn av seg selv.

Det er et naturlig å oppkomme med godt drikkevann i sandtaket. Lenger opp i det nordre av sandtaket, like under høyspentledningen – blir det ansamling av vann i to avgrensede områder hver vår og høst. – Her er det ikke mye graving som skal til før vannspeilet blir liggende hele året i gjennom. Dette kan bli en salamanderdam om sommeren og skøytedam om vinteren uten noe annet inngrep enn å grave opp masse til en halv meters dybde.

Status i dag

I nordvestenden av sandtaket ble det tatt ut i overkant mye sand slik at den opprinnelige høyden ble senket anslagsvis 25-30 meter under det opprinnelige nivået. Dette medfører at det ved nordavind står et sterkt vinddrag gjennom dalbunnen. I Øberg deponiet i sør for Oreid har Saugbruksforeningen deponert aske fra sitt forbrenningsanlegg og resultatet har vært at de nærmeste hus sør for deponiet har blitt plaget med sotnedfall og askeflukt i perioder frem til dette deponiet ble (foreløpig?) avsluttet i 2009.

Mange mennesker benytter området som et friluftsområde hvilket kommer tydelig frem umiddelbart etter et snøfall. Da blir flere stier og veien oppe på kanten og nede i bunnen av sandtaket ganske umiddelbart tråkket opp.

Hund, hest og sykkel

Det du møter her er gjerne folk som tar snarveien gjennom sandtaket til eller fra jobb eller butikk, de som lufter hunden eller rett og slett tar seg en luftetur. Det bor anslagsvis 2500 mennesker rundt Oreid. - Mange eldre mennesker sogner til området, og noen er i ferd med å selge sine hus til yngre barnefamilier.
Yngre mennesker (jenter) rir gjerne gjennom sandtaket på vei til ut i Ertemarka. I det siste året er det registrert at ungdom sykler (Off Road) i sandtaket og enkelte har tydeligvis forsøkt å lage hinderløype med hopp og groper. En hundegruppe har etablert seg med faste ukentlige samlinger på åpent sandområde under høyspentledningen nord i sandtaket.

En mer uønsket utvikling har vært at enkelte har kjørt bil innover i sandtaket for å kaste sitt private avfall her. Ungdom har beviselig kjørt "texas" her inne – og stjålne bilskilt har blitt funnet. – Ved et par anledninger har politi blitt kontaktet.

Om grønnplanen.

Det som er velforeningenes ønske er å beholde mest mulig av Oreid LNF-område mest mulig slik det fremstår i dag; inntakt som et friluftsområde – som en grønn lunge uten motorisert ferdsel.
Mye av det biologiske mangfoldet i selve sandtaket er gått tapt, og i dag fremstår den plantede furuskogen som en monokultur som i enda sterkere grad er fjernt fra det opprinnelige naturmangfoldet før sand ble tatt ut.
Noe av den opprinnelige skogsmark finner vi inntakt på høyde 155 og i nordskråningen vestover for Oreid gård. Dette er områder som vi ønsker skal bli bevart som i dag – som et LNF-område med vekt på *Natur* for å bevare det biologiske mangfoldet i området.

Utdyping av elementene i grønnplanen.

I vår grønnplan mener vi at Oreid-LNF område skal beholdes som et friluftsområde mest mulig slik det er i dag - med turstier og veier inntakt.
I tillegg foreslås det to tiltak som man kan velge å utvikle – eventuelt la være.
- Det ene er å sørge for at det biologiske mangfoldet ikke forringes – men rehabiliteres gjennom en skjøtselsplan som i særlig grad gjelder den indre (nordre) del av sandtaket.
- Det andre tiltaket vil være å legge opp til enkel tilrettelegging av idretts- og mosjonsaktiviteter i den søndre del av sandtaket.
– Inklusiv her er gapahuk og bålplass med tanke på Øberg skole og den påtenkte barnehage i Oreid1.

Lebelter

I nordvestenden av sandtaket ble høyden senket – da det ble tatt ut mer sand enn det som var forutsatt i rehabilitering av sandtaket. Denne lave kanten medfører som nevnt et surt nordadrag i bunnen av sandtaket. Det foreslås derfor å plante 3 rader med høye trær – merket med "lebelte store trær" på Orto-foto - på tvers av sandtakets lengderetning for å dempe virkningen av vinden fra nord.

Fjerning av furuskog

Den tiltagende monokulturen med furuskog vokser seg stedvis høy og tett. Vi foreslår å få en vurdering på om ikke 70-80% av de plantede furuene bør hogges ned. – En skjøtselsplan vil forhåpentligvis være noe vi kan hente hjelp til fra UMB på Ås. Dette burde jo være utfordringer nok for flere studentoppgaver.
Det mest prekære område som uten videre bør avskoges er de sydvendte skråningene – merket med "vårsilkebier" på Orto-foto - der sjeldne bier og biller har etablert seg.

Frode Ødegård, seniorforsker ved Norsk institutt for naturforskning (NINA) har undersøkt området - og skriver i en epost januar 2010:
"Området er spesielt mht biologisk mangfold pga de vegetasjonsløse flatene i de varme sørvendte skråningene. Her finnes noen rødlistete insekter som f eks oljebilla Apalus bimaculatus. Denne bille er parasitt på en av biene som lager bo i skråningene. Disse biene er igjen avhengig av de varme åpne sandflatene og rikelig tilgang på pollen. I dette tilfelle fra seljetrær. Det ble også funnet ei bie ny for Norge under kartlegging sommeren 2009. Denne arten er avhengig av rikelig tilgang på ulike kurvplanter. Tilplantingen med furu er problematisk for disse insektsamfunnene og vil etter hvert 'skygge ut' bakken slik at biene vil forsvinner. Andre arealendrende inngrep, samt for sterk tråkkbelastning vil også være negativt."
Frode Ødegård – følger opp med en ny epost 7.desember 2010:
Hittil er tre rødlistearter påvist (jf. Norsk Rødliste 2010):
Sandjordbie (Lasioglossum sexstrigatum) NT. I Norge kun kjent fra Oreid og Ystehede.
Skogsommerbie (Panurgus calceatus) NT. Avhengig av gule kurvplanter i sandområder om sommeren.
Påskebille (Apalus bimaculatus) NT. Parasitt på vårsilkebie.

Slippe frem naturlig vegetasjon.

Vi kjenner ikke til om det har blitt foretatt en skikkelig registrering av hvordan vegetasjonen opprinnelig var i Oreid sandtak. Imidlertid kan man på høyde 155 og nord for sandtaket finne varmekjært treslag som eik og hassel, samt osp, gråor og selje. Denne siste er bl.a. en forutsetning for vårsilkebiene som holder til i sandtaket.
For å etablere 4 områder med revegetering er det foreslått å plante inn "korridorer" med stedegnede lauvfellende trær og busker som etter en tid vil kunne spre seg inn i nye områder av sandtaket der disse klarer å etablere seg. – Sammen med trær og busker som slipper inn mer lys enn furuene - vil også karplanter kunne etablere seg.
Ett mindre beskyttet område er vurdert som ideell for "revegetering av varmekjære arter"(trær), - hvor det også er litt fuktmark.
- Vi anbefaler en faglig vurdering gjennom en skjøtselsplan for denne revegeteringen.

Grave opp to grunne dammer.

Halden er den kommunen som har flest dammer med stor salamander i Østfold. Likevel er stor salamander rødlistet i Norge. Ved å grave opp de markerte våte områdene som står under vann hver vår å høst, vil man kunne legge til rette for at salamander vil kunne vandre inn og formere seg her på vårparten. Ved å la en eller to "øyer" være igjen midt i dammene – vil en kunne tenke seg at enkelte vadefugler og kanskje stokkand vil kunne hekke – etter som den naturlig vegetasjonen etter hvert gror inn rundt dammene.

Enkel tilrettelegging av idretts- og mosjonsaktiviteter.

For undertegnede velforeningene er det dette forslaget ikke noe krav om å etablere idretts- eller mosjonsaktivitet i området. – Imidlertid vil de av oss som kan huske tilbake til løkkefotballen tid, registrere at slikt knapt er å finne i våre dager da "alle" grøntområder/ "ubrukte" jorder er bygd ned. - Det samme er naturlige leikeområder hvor man kan klatre i fjell eller trær samt bygge barhytte. Her har vi muligheter for enkel tilrettelegging dersom dette er ønskelig.
De etablerte turstiene og veien på høyden rundt sandtaket må selvsagt bevares, og kanskje stedvis utbedres. Vi har merket av 5 utsiktspunkter – hvor det kunne være aktuelt å sette opp hvilebenker.
Ved søknad gjennom kommunen tildeles det i Halden tippemidler til skoler, barnehager, idrettsforeninger og eventuelt velforeninger. – Tippemidler vil kunne gjøre de forslagene vi kommer med her mulig gjennom egeninnsats i skole, lag og foreninger.

Vi skisserer noen muligheter i det følgende.

Fotballbane - 2 mål

Det er ikke store tilretteleggingen som skal til for en bane på for eksempel 20 x 50 meter;

- Litt planering med en bulldoser.
- Merking av banen
- To mål.

På østsiden er det en naturlig skråning – og med fjerning av trær, vil det være helt en flott tribune på denne langsiden.

Volleyballbane

På et lite flatt område vest for den foreslåtte fotballøkka på den andre siden av veien og i le for nordavinden, er det et helt flatt område med mulighet for å måle opp en full størrelse på en sandvolleyballbane.

Gapahuk og bålplass

Like sørvest for volleyballbanen og på et litt høyere flatt platå, vil det kunne være en fin plass til en (stor) gapahuk og foran denne en bålplass. Her er det 50 meter ned til vannkilden (oppkomme) som det renner vann i hele året - både for å slokke tørsten og for å kunne hente vann for å slukke et eventuelt tilløp til en brann.
Plasseringen er i nærheten av den planlagte barnehagen, og det vil være fin utsikt nordover mot fotballbane og klatrefjellet.

Leikestativer og trimløype.

Rundt denne foreslåtte plassen med gapahuk vil det også være plass til enkle klatre- og balansestativ – og kanskje starten på en trimløype (?) som vil kunne gå gjennom hele området – for eksempel mye likt det som vi finner rund idrettshytta til Gimle Idrettsforening.

BMX-løype

Det er allerede enkelte iherdige sjeler som er i ferd med å grave groper og lage hopp i stien som går i den sydlige kanten av området der vårsilkebiene har sitt yngleområde. – Det bør være en organisert tilrettelegging for denne aktiviteten også. Det er en fordel om de ikke tar seg til rette slik at de ødelegger yngleplassene for biene og at folk flest er i stand til å passere på stier der de sykler Off Road – BMX.

Klatrefjell

Her i Østfold har vi ikke mange naturlige klatrefjell, og i stedet er det blitt populært å bygge klatrevegger innendørs. - Nå er kanskje ikke fjellknatten mellom de to områdene der vårsilkebiene yngler utfordrende for profesjonelle klatrere. Men med tanke på barn i grunnskoleskolealder, vil en enkel tilrettelegging ved å sette inn bolter i fjellet, kunne være et aktivitetstilbud til Øberg skoles gymnastikkundervisning.

Natursti

Dersom man går inn for en rehabilitering av LNF-området med tanke på å ta vare på og gjeninnføre arter og ha fokus på det biologiske mangfoldet, ville en natursti rundt i området være et naturlig innslag. Både i skolesammenheng og i familietursammenheng vil en natursti øke forståelse for bevaring av naturen og de grønne lungene i Halden.

Toalett

Går man inn for å etablere tilrettelegging av idretts- og mosjonsaktiviteter, er det behov for å få inn en eller flere toaletter, spesielt hvis dette område blir mye brukt i undervisningen for Øberg skole. På vårt forslag er minimum ett toalett plassert ned ved inngangen til sandtaket.

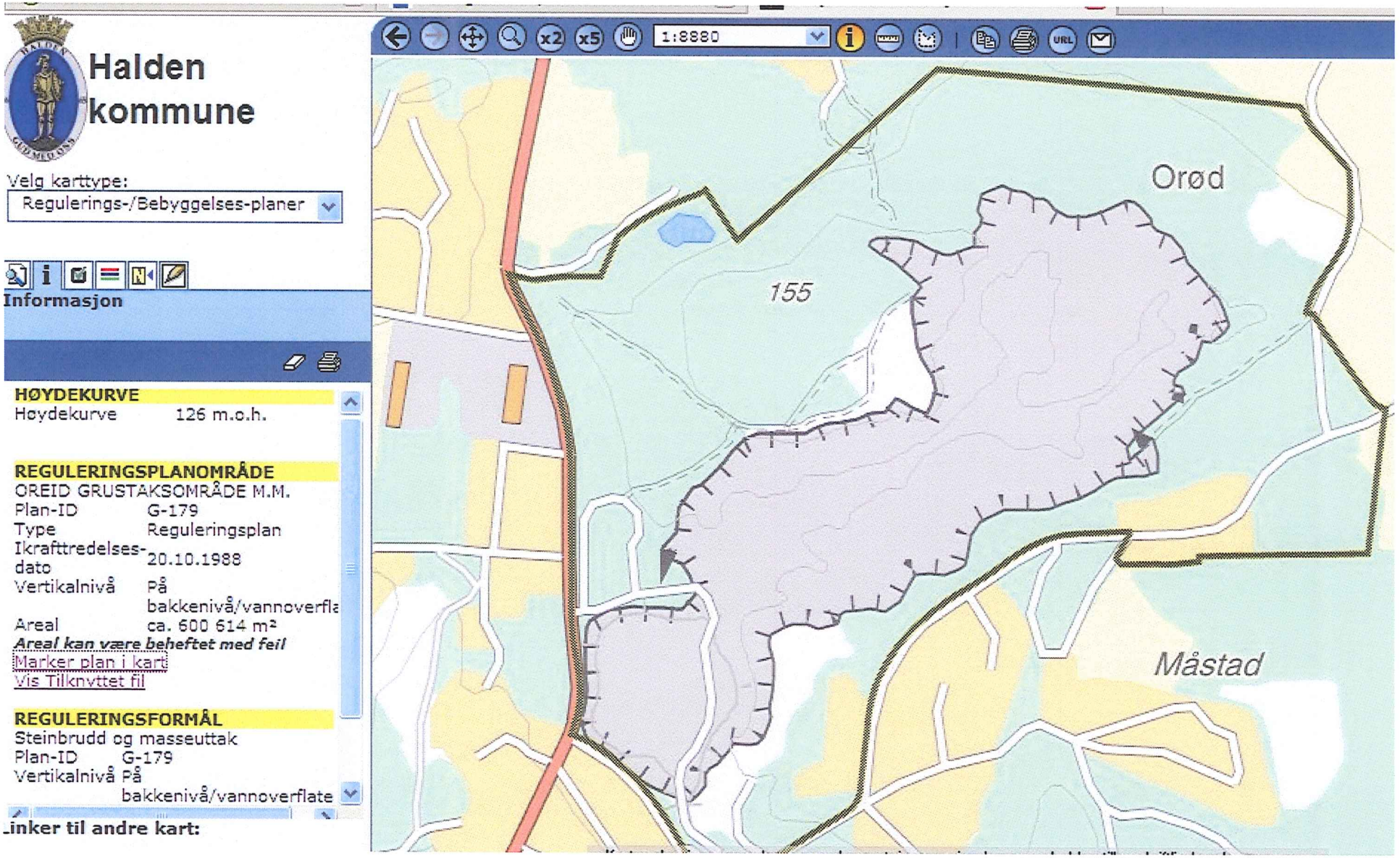
Parkering

Det er en tendens til at folk skal kjøre helt inn i området. Ved å markere en parkering i bunnen av bakken for biler samt sette opp en låsbar bom i tiknytning til denne, vil man kunne unngå at biler tar seg inn og kaster avfall og kjører grassat gjennom sandtaket.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Oreid LNF-område av 1988
Vedlegg 2: Oreid LNF-Reguleringsbestemmelser av 1988
Vedlegg 3: Agraff AS- tilbakemelding til reguleringsplanarbeidet
Vedlegg 4: Oreid-Grønnplanforslag-endelig
Vedlegg 5: Oreid_Grønnplan_LNF-minimumsareal
Vedlegg 6: Oreid Grønnplan rehabilitering

Reguleringsplanen for Oreid grustakområde fra 20.10.1988



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OREID GRUSTAKOMRÅDE M.M.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i M=1:1000, merket "Reguleringsplan for Oreid grustakområde m.m." Arealutnyttelsen skal være som vist på planen.

§ 2.

Oppføring av flere boliger innen boligområdene tillates ikke, men bygningsrådet kan gi tillatelse til oppføring av uthus, garasje o.l. i tilknytning til eksisterende boliger.

§ 3.

I grustaksområdet kan det i direkte tilknytning til grustak midlertidig etableres industri for produkter med de på stedet uttatte masser som råstoff. Slik industri skal opphøre samtidig med opphør av grustaket.

§ 4.

Rundt grustaket skal det stå igjen et 2o m bredt belte med skog, som (vist på kartet med skravurer) skal være til skjerming av grustaket.

§ 5.

Det kan drives grustak innenfor det område som er regulert til spesialområde for grustaket.

Grusuttaket skal skje etter den terrengmessige rammen som er vist på planen.

Avsluttende skråninger som ikke er fast fjell, skal under ingen omstendighet være brattere enn 1:2.

Rehabiliteringen skal skje etappevis og snarest mulig etter at grusuttak er avsluttet innen hver etappe og etter en plan som fastsettes av bygningsrådet.

På arealene hvor grusuttak skal skje, skal matjorda fjernes før underliggende grus tas ut, og den skal lagres på forsvarlig måte. Etter avsluttet grusuttak skal matjorda føres tilbake.

§ 6.

Konsentrasjon av støvpartikler i lufta som er forårsaket av grusuttak og virksomheter i forbindelse herved, bør til en hver tid holdes så lavt at naboområdene ikke sjeneres.
Der det er nødvendig bør det etableres vegetasjon som kan stoppe støv og sand.

Der hvor større arealer med sand blottlegges for matjord over et lengre tidsrom skal arealet tilsåes med gress for å hindre sandflukt.

§ 7.

Under grustaksdriften skal nødvendige sikringstiltak utføres, så som inngjerding, opprensking i skråninger og andre forebyggende tiltak som reduserer faren for ras og ulykker. Gjerde må være i en slik utførelse at det hindrer barn i å trenge inn i farlige områder.

§ 8.

I landbruksområdet tillates ingen bebyggelse, grusuttak eller andre terrenginngrep som ikke har tilknytning til landbruk.

§ 9.

All kjøretrafikk til og fra spesialområdet, skal foregå via regulerte avkjørsler.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 11.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Planavdelingen jan.1988.

I samsvar med kommunestyrevedtak av 20/10-88.

Agraff AS
v/ Johannes Smidt
Mellomlia 90 A
7018 Trondheim

Kopi til Halden kommune og Østfold fylkeskommune

Tilbakespill til reguleringsplanarbeidet, Oreid g.nr 146, br.nr 1 - i Halden kommune.

- Henviser til brev fra Agraff AS datert 22.04.2008 – der det ønskes innspill innen 10.mai.
- Henviser også til annonse på FINN eiendom:
http://www.finn.no/finn/realestate/object?finnkode=12660294

Øberg og Omegn Velforening har tatt initiativ til et samarbeide med omliggende velforeninger om dette felles tilbakespill.

I utgangspunktet er velforeningene i sterk grad imot at store deler av Oreids eiendom – i sandtaket og høyde 155 - er tenkt utbygd med boliger. Til det trenger eierne å få godkjenning av politikerne i Halden kommune til å omregulere LNF-området til boligområde. – Denne tomten er det første området av Oreid på 31 mål regulert til boliger i tilknytning til barnehagen. "Tomten vil sammen med barnehagen danne fronten for det totale boligutviklingsområdet på Oreid" – heter det i Finn.no-annonsen.

Generelt vil ikke velforeningene sette seg i mot at det bygges ut deler av Oreids eiendom som grenser inn til eksisterende *offentlig* vei.
Imidlertid mener vi at dette konkrete 1.byggetrinn har for høy utnyttelsesgrad og at man ødelegger de siste rester av de gamle ferdselsveiene gjennom området. Inngangen til veiene starter vis av vis tidligere "Varting" og som deler seg like innenfor i to kjerreveier som tidligere har gått gjennom hele eiendommen og over til Oreid gård.
Velforeningene står sammen om at den nye bebyggelsen får holde seg sørvest for (nedenfor) denne markerte veien opp mot høyde 155 og med en vegetasjonssone (med bestående trær) på minimum 10 meter. Med andre ord mener vi at området nordøst for denne veien ikke bør bebygges – og at veier og stier i dette området opp mot høyde 155 skal forbli urørt.

I hvilken grad utkjøringen til riksveien skal plasseres slik som tegnet – blir vel et diskusjonstema med veimyndighetene – men det gamle steingjerdet bør forbli urørt.
Velforeningene mener planene for utkjøringen til riksveien må samkjøres med barnehageutbyggingen som forventes ferdig i 2009.

Tistedal 09.05.2008

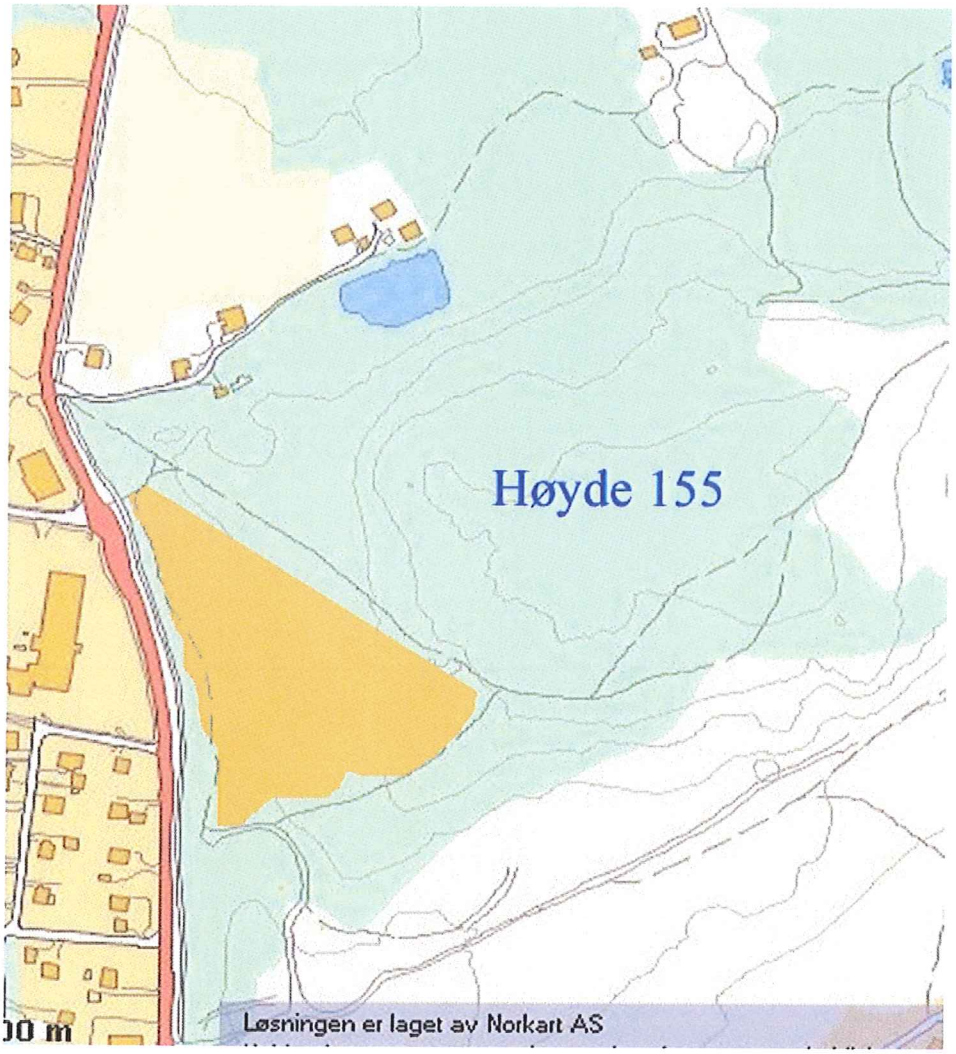
Øberg og Omegn Velforening

Leder Steinar Løberg

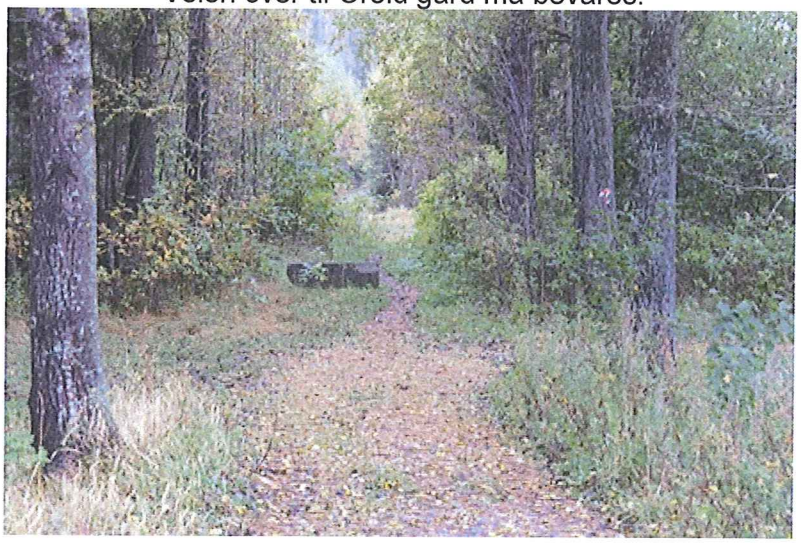
Sofienlund Vel

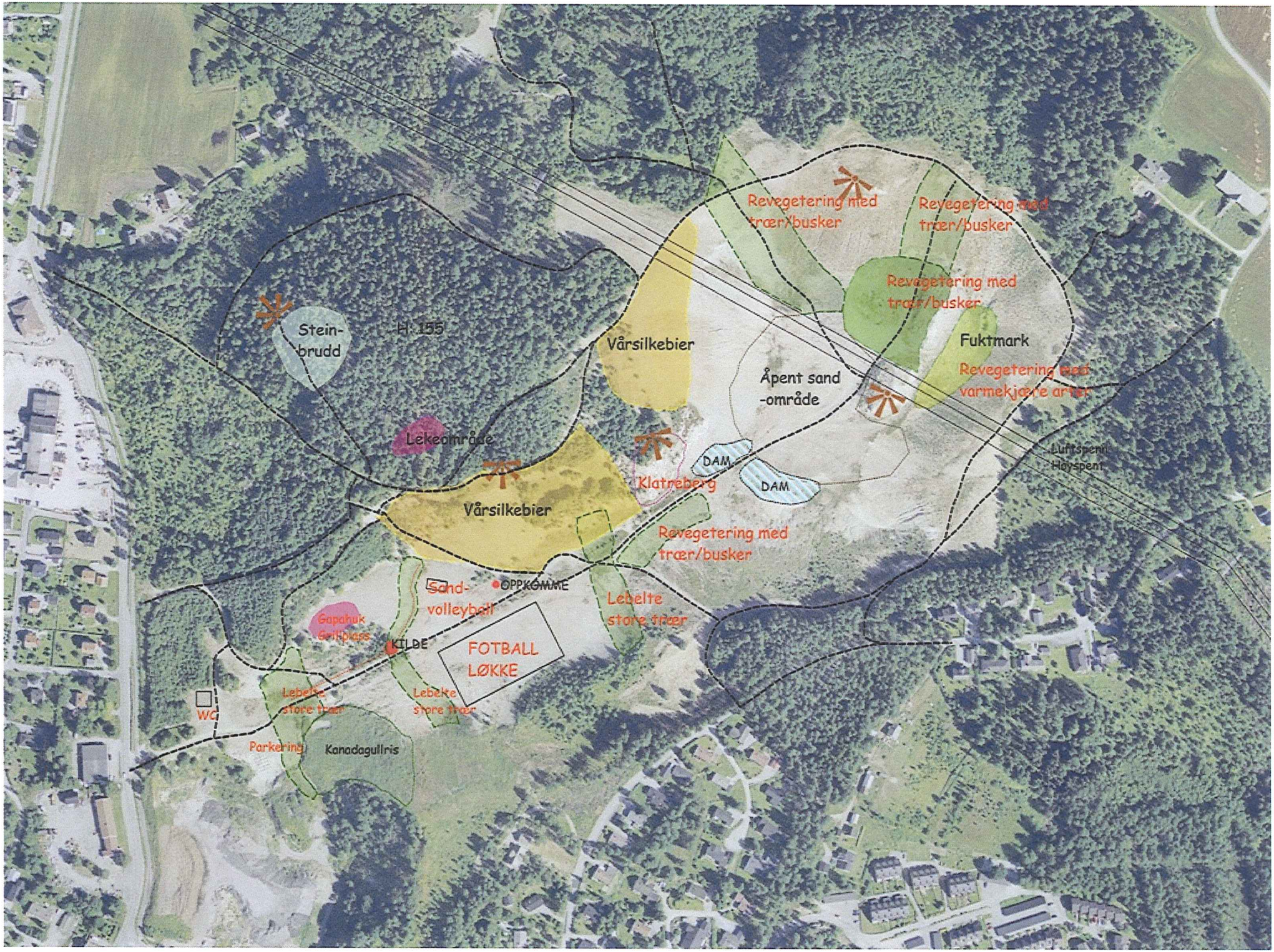
Leder Tron Grandal

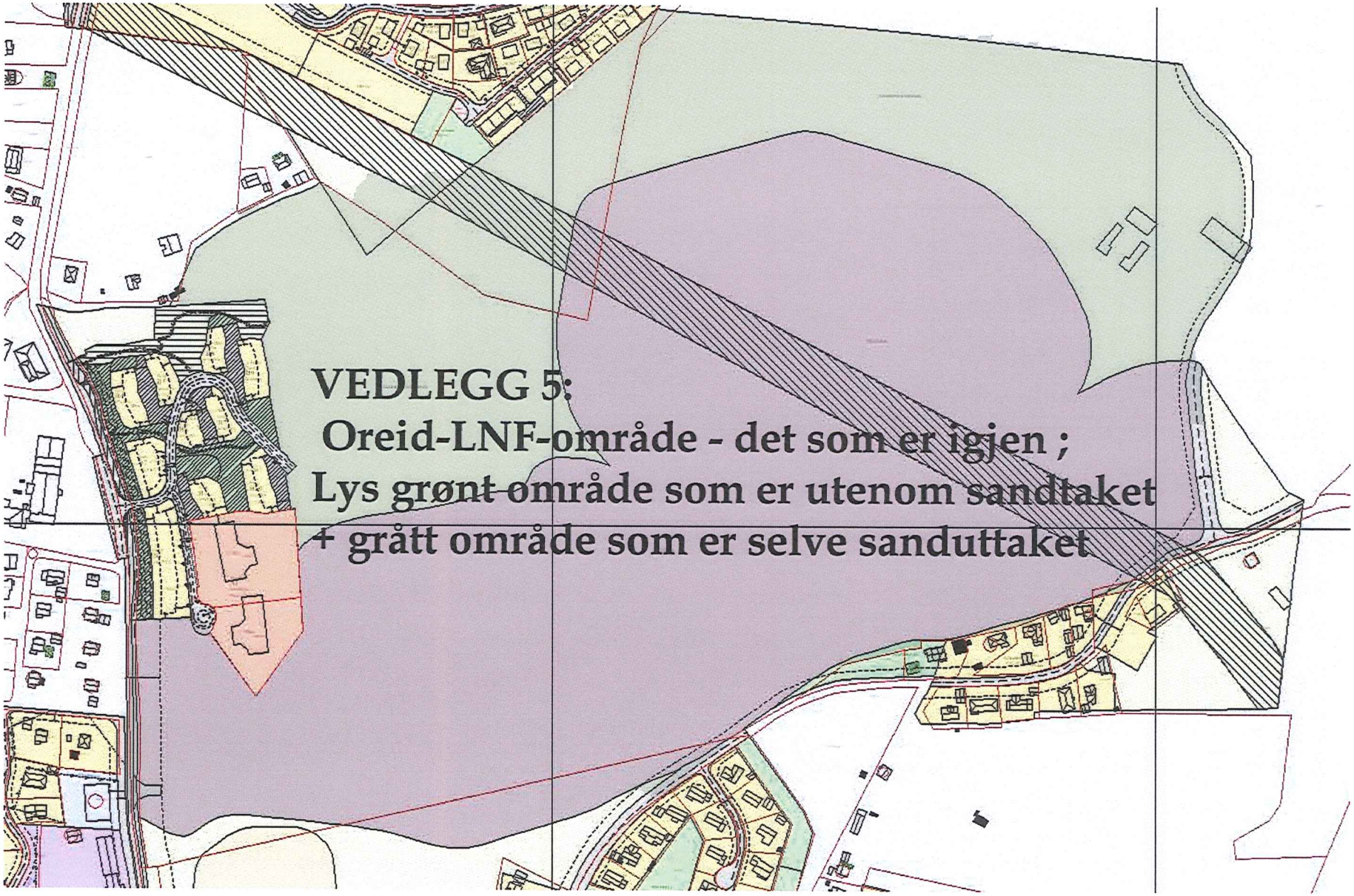
Markert område som Velforeningene rundt Oreid mener det er forsvarlig å bygge ut. - Høyde 155 bør forbli LNF-område – for friluftsliv.



Veien over til Oreid gård må bevares:




Revegetering med trær/busker
Revegetering med trær/busker
Revegetering med trær/busker
Stein-brudd
H 155
Vårsilkebier
Fuktmark
Åpent sand -område
Revegetering med varmekjære arter
Lekeområde
Luftspenn Høyspent
DAM
DAM
Klatreberg
Vårsilkebier
Revegetering med trær/busker
Sand-volleyball
OPPKOMME
Lebelte store trær
Gapahuk Grillplass
KILDE
FOTBALL LØKKE
WC
Lebelte store trær
Lebelte store trær
Parkering
Kanadagullris


VEDLEGG 5:
Oreid-LNF-område - det som er igjen ;
Lys grønt område som er utenom sandtaket
+ grått område som er selve sanduttaket

Vedlegg 6: Oreid grønnplan – rehabilitering :

On 9. des.. 2010 17:08 "Ødegaard, Frode" <frode.odegaard@nina.no> wrote:

Hei
Dere bør få med at det i 2010 lages en nasjonal handlingsplan for spesielle sandområder. Her foreslås bl a tiltak for restaurering av gamle sandtak. Det er NINA (v/undertegnete) som har levert det faglige grunnlaget for denne planen som nå straks skal sendes på høring fra DN. Det er Fylkesmannen i Hedmark som er ansvarlig for å utarbeide handlingsplanen. Jeg synes Oreid-området i denne sammenheng hadde vært meget godt egnet som pilotområde for å teste ut restaureringstiltak som ledd i oppfølging av handlingsplanen.

Her er noen utdrag fra det faglige grunnlaget som vi har levert til FM HE:

Spesielle sandområder er en av de prioriterte hotspot-habitatene innenfor Nasjonalt Program for kartlegging og overvåking av biologisk mangfold. Den langsiktige målsetningen med handlingsplanen er å ivareta et mangfold av spesielle sandområder i Norge på slik måte at det særegne artsmangfoldet og den naturlige dynamikken knyttet til disse naturtypene opprettholdes på lang sikt. Det er et mål å sikre levedyktige bestander av alle arter knyttet til spesielle sandområder i Norge. Dette innebærer at sandområder med naturlig opprinnelse skal bevares som intakte økosystem slik at naturlige prosesser får virke og artsmangfoldet ivaretas. Sandområder som er avhengig av menneskelig bruk bør reguleres og skjøttes i geografiske områder som er særlig viktige for biologisk mangfold.

Nær 16 % av alle artene på Rødlista er knyttet til arealer med eksponert sand eller primærsuksesjoner på sandmark og majoriteten av disse er insekter. Av mer enn 600 rødlistearter knyttet til sandområder dominerer biller og veps, men grupper som sommerfugler, karplanter, spretthaler, nebbmunner, tovinger, edderkopper og sopp er også viktige.

Mange sandområder er i stor grad et resultat av kulturpåvirkning der menneskeskapt forstyrrelse er nødvendig for å opprettholde et åpent landskap. Men, det er hvordan denne arealbruken foregår, dvs. hvilke typer påvirkning og intensiteten av disse, som er avgjørende for områdenes potensial for å opprettholde et biologisk mangfold av sandassosierte organismer. Sandområder utsettes for en rekke påvirkninger med ulike effekter for biologisk mangfold. Dette omfatter omdisponering av areal, masseuttak, markslitasje, gjengroing, fremmede arter, forurensning og klimaendringer.

mvh

Frode Ødegaard

Frode Ødegaard
Seniorforsker

Norsk institutt for naturforskning - NINA
Postadresse: 7485 Trondheim
Besøks/leveringsadresse: Tungasletta 2, 7047 Trondheim
73 80 14 00 • 73 80 15 55 • 994 09 578 • **www.nina.no**

Halden kommune

Plan

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Referent:	Dato:
«REF»	2018/3739-11	L13	Inger Helene Kjerkreit,	10.09.2018

Møtereferat

Detaljregulering for "Oreid 2" - referat fra oppstartsmøte 06.09.18

Dato:	06.09.18
Tid:	Kl. 10:00 – 11:00
Sted:	Storgata 7
Til stede:	Kolbjørn Selmer, Oreid Utvikiling AS, forslagsstiller Lauritz Holsvik, Norgeshus AS Trine Aagaard, Overvik Utvikling as konsulent Morten Høvik, Halden kommune Inger Helene Kjerkreit, Halden kommune

---

1. Bakgrunn

Etter anmodning fra Overvik Utvikling AS ble det iht. plan- og bygningslovens § 12-8 holdt oppstartsmøte for følgende planarbeid: «Detaljregulering for Oreid 2». Tiltakshaver er Oreid Utvikling AS i samarbeid med HABO.

Feltet «Oreid Vest» er under utbygging og forslagsstiller ønsker å klargjøre for ytterligere boligutbygging i området ved detaljregulering av tilliggende område i øst.

Intensjonen er å tilrettelegge for en variert og fleksibel utbygging. Dette er en utbygging som vil pågå over flere år og forslagsstiller ønsker en fleksibilitet i reguleringsplanen slik at man kan sikre mulighet for ulik type bebyggelse avhengig av etterspørsel. Aktuelle boligtyper er mindre leilighetsbygg, tomannsboliger, rekkehus og kjedede eneboliger.

Område- og prosessavklaring

Planstatus

Store deler av planområdet ligger i et område som er avsatt til «*Boligbebyggelse, fremtidig*» i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011. I syd berører planområdet LNF-formål. I øst er det avsatt «*faresone høyspenningsanlegg*».

Området omfattes av «Reguleringsplan for Oreid grustakområde m.m.» (G-179), vedtatt i kommunestyret 20.10.1988. Nordre del av planområdet er her regulert til «*landbruk*», mens østre del har formålet «g*rustak*». Deler av dette området er regulert med fareområde «*Høyspent*».

Plantype

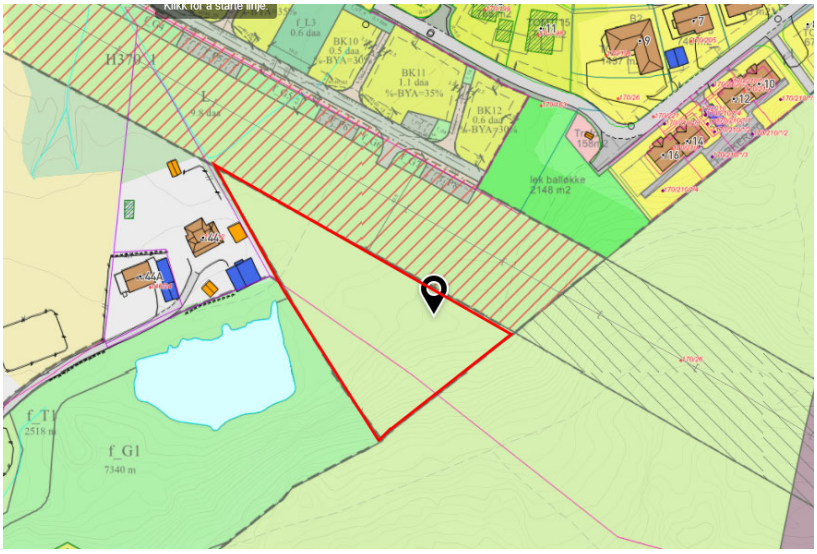
Planen skal utarbeides som detaljregulering.

Planarbeidet vurderes ikke å være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Avklaringen av forholdet til forskriften må fremgå av varslingsdokumentene (konklusjon begrunnes).

Planavgrensning

Planavgrensningen ble drøftet i møtet. Planområdet følger grensen til «*Detaljregulering for Oreid vest*» i vest. I nordøst anbefales samarbeid med grunneier GG – Prosjekt AS, slik at naturlige deler av naboeiendommen kan medtas i planen. Det ansees som fornuftig om grensen legges et sted i forbindelse med høyspenttraséen. I syd legges plangrensen langs adkomstveien. Dette området er ikke byggeområde i kommuneplanen eller fylkesplanen og tiltak her bør begrenses mest mulig.

Etterskrift: Det er ønskelig at også området mellom Grindtjern og høyspentlinjen tas med i planen (markert m. rød linje i figuren under), slik at dette området ikke blir liggende igjen uregulert.



Nasjonal PlanID og plannavn

Planen får navnet: **Oreid 2**. Nasjonal Plan ID: **G-721**

Prosess

Inger Helene Kjerkreit, tlf. 69 17 47 08, inger.helene.kjerkreit@halden.kommune.no, er saksbehandler i kommunen og formidler kontakt mot andre kommunale virksomheter ved høringer ol.

Christian Rustadbakken, christian.rustadbakken@halden.kommune.no – tlf. 69 17 47 33, på kommunens GEODATA-avdeling kan kontaktes når det gjelder nabolister og kartgrunnlag. Varslingsdokumenter oversendes kommunens saksbehandler for en gjennomgang før dette sendes ut/kunngjøring rykkes inn i lokalavisen (HA). Kommunen setter inn varsel om oppstart med tilhørende dokumenter på sin hjemmeside.

Medvirkning
Naboer, berørte regionale etater, organisasjoner mv. varsles iht. naboliste og vedlagte varslingsliste. Varslingslisten skal benyttes som utgangspunkt for varsling. Forslagsstiller må selv vurdere om evt. tillegg er nødvendig.

Etterskrift: Det bør avholdes informasjonsmøte i oppstartsfasen av reguleringen. Det bør opplyses om møtetidspunkt i varsel om oppstart av planarbeidet. Viktige aktører vil være f.eks. barnehagen og velforeninger i nærområdet.

Andre virksomheters tilbakemelding
Planinitiativet er sendt på en intern høringsrunde i kommunen i forkant av oppstartmøtet. Det foreligger uttalelse fra samfunnsutviklingsavdelingen v. overordnet plan og folkehelse, kommuneoverlegen, brann og feiervesenet, veimyndigheten og byggesak. Disse ble overlevert plankonsulenten i møtet og følger også vedlagt møtereferatet.

Tilbakemelding fra planavdelingen
Prosjektet er i hovedsak i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel. Følgende punkter må ha spesiell fokus i planarbeidet:

- Bebyggelse og utnyttelsesgrad
  Det ønskes høy utnyttelse innenfor planområdet, men likevel et område med god bokvalitet og tilstrekkelige grønne områder. Det bør være varierte boligtyper. Som en av disse kan lave leilighetsblokker være et alternativ. Det må arbeides bevisst i forhold til plassering og visualisering av nær og fjernvirkninger. Planbestemmelsene bør angi et minimums- og maksimums antall boenheter innenfor de ulike delfeltene. Krav til lekearealer avhenger av antallet boenheter som aktualiseres. Illustrasjoner må vise maksimal utnyttelse.

- Terrengtilpasning og vegetasjon
  Området har store høydevariasjoner. Terrenghøyder og formasjoner må hensyntas i planarbeidet slik at uheldige terrenginngrep unngås. Eksisterende vegetasjon/trær bør søkes bevart og utnyttes som en ressurs.

- Adkomst og kollektivtransport
  Adkomstveien bør legges slik at terrengforholdene hensyntas på en god måte, samtidig med at arealformålet i kommune- og fylkesplanen i begrenset grad utfordres. Det bør tilrettelegges for god kollektivdekning. Kontakt mot kollektivselskapet anbefales i en tidlig fase.

- Støyforhold
  Støyforhold langs adkomstveien ble utredet i forbindelse med utarbeidelse av «Detaljregulering for Oreid vest». Det må sjekkes ut om dette er tilfredsstillende i forhold til utbyggingen som nå planlegges. Evt. behov for støyutredning også innenfor eget felt kan være aktuelt.

- Grunnforhold
  Områdestabilitet må være avklart ved detaljregulering. Det må vurderes om allerede utførte undersøkelser omfatter planområdet i tilstrekkelig grad.

- Universell utforming/tilgjengelig boenhet
  Forslagsstiller utformer forslag til bestemmelser i forhold til dette. Universell utforming er også et viktig tema ved helhetlig planlegging av området.

Behandlingsgebyr
Etterskrift: Det antas at behandlingsgebyret skal betales av Oreid Utvikling AS. Det bes om tilbakemelding dersom dette er feil.

Forslagsstiller orienteres med dette om følgende:

- Kommunens veiledning for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner finnes på kommunens nettsider:
  http://www.halden.kommune.no/tjenester/plan/reguleringsplan/Sider/side.aspx
  Malene for bestemmelser og planbeskrivelse som ligger på nettsiden er under revidering. Vi oversender nye maler på epost til konsulenten ila. 2 uker.
- Er tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11 ikke satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.
- Det skal betales gebyr i tråd med "Betalingsregulativ for bygg-, plan-, utslipps- og delings-, eiendomsregistrerings- og seksjoneringssaker"

Fremdrift
Planavdelingen har som et utgangspunkt at en detaljreguleringsprosess tar ca. år. Tidsbruken kan imidlertid variere avhengig av kompleksiteten i planprosessen.

Forbehold
Denne tilbakemeldingen fra Enhet for plan og miljø ved Planavdelingen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Vedlegg:
1 Varslingsliste
2 Innspill fra kommunale virksomheter v. planinitiativ

Halden Kommune
Postboks 150
1750 Halden
Anneli Nesbakken

Deres ref:
2020/414-16

Dato:
2020.08.18

Vedr. varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2050. B 18

Vi har mottatt brev av 2020.06.29 om nevnte sak med anmodning om foreløpige innspill innen 20. august 2020.

Vi viser til felles tilsvar av i dag, oversendt fra Camilla Haugs-Eilertsen. Vi vil i tillegg spesielt bemerke følgende:

- **Kartgrunnlag**: Våre eiendommer er Gnr:162,bnr: 84 og 85, som ikke er nevnt eksplisitt i brevet, men er angitt på kartutsnitt.

- **Begrunnelse:** Vi kan ikke se at varsel inneholder begrunnelse for styringsgruppens ønske om endringer i gjeldene kommuneplan for området B18.

- **Bakgrunn og forutsigbarhet:** Området har vært disponert av familien i snart 100 år. I 2006 fikk vi anledning til å frikjøpe festekontraktene fra Mansbachs Stiftelse, og dette ble gjort med tanke på fremtidig boligbygging. I gjeldende arealplan, da og nå, inngår området i bebyggelsesplan for Halden. Dette blir nå blokkert gjennom forslaget. Dersom en hadde forutsett en endring i arealplanen, er det usikkert om frikjøp hadde vært hensiktsmessig.

- **Verdiforringelse:** Eiendomsverdi vil reduseres som en følge av foreslått båndleggelse. Ved frikjøp av festekontrakter ble det prissatt som boligareal, og endring til LNF/grønnstruktur vil medføre et økonomisk tap for oss. Dette utgjør 2.181.550,- kr. (Se tomtetakst vedlagt felles tilsvar)

- **Forskjellsbehandling:** Området er i dag regulert til boligformål. Endring som hindrer videreutvikling av boligområde, betyr ulik behandling sammenlignet med tilsvarende områder i nærmiljøet.

- **Fortetting i bynære strøk:** I senere år er det ikke uvanlig med «Eplehageutbygging» som virkemiddel for å frigjøre arealer til bolig. Slik fortetting har også vært et mål i Halden Kommune, nevnt i kommuneplan 2018-2050 Samfunnsdelen (s.47). Konsekvenser av forslaget gir avvik fra dette.

- **Disposisjonsrett:** Det er generelt beklagelig at rett til disponering av egen eiendom begrenses, og innskrenkes betydelig som følge av forslaget.

For ordens skyld: Det foreligger for øyeblikket ingen planer for endring i vår bruk av området, men en ønsker ikke å akseptere begrensninger for fremtiden.

Dette er en liten sak for kommunen, men med store konsekvenser for oss.

Med hilsen

Birgit Paulsen og Trond Akerbæk

Halden Kommune
Pb 150
1771 HALDEN

att: Anneli Nesbakken, avdeling for samfunnsutvikling

Deres ref: 2020/414

Vedr. varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2050 – B18

Viser til Deres brev av 29.06.2020 og vi har foreløpig følgende merknader til området B18:

Om eiendommene:
Eiendommene er pr i dag regulert av kommuneplanens arealdel (avsatt til bolig og fremtidig boligbebyggelse).
Tomtene var alle tidligere festet, men flere er kjøpt ut i senere tid til en markedsverdi tilsvarende tomt for boligbebyggelse.
Beliggenheten nær butikker, skole og rekreasjonsområdet i og rundt Fredriksten Festning gjør at området er attraktivt for beboelse. Det er også kort vei /gangavstand til sentrum og kollektivtilbudet er svært godt for området – i forhold til andre steder i Halden. Det er også flere barnehager i nærheten.

Fortetning
Det er ingen hemmelighet at utbyggingen på Brekkerød har økt presset på skolene i nærheten – Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole og at disse er ganske sprengt på kapasitet. Allikevel er det avsatt store arealer til fremtidig bebyggelse i dette området. Kongeveien skole er den nyeste skolen i byen og har fortsatt kapasitet til flere elever. Det betyr at en fortetning i dette området vil tåles bedre.

I tillegg er det godt utbygd og oppgradert infrastruktur med vann/avløp, vei og gang/sykkelsti.

Det står også å lese i Kommuneplanens samfunnsdel for 2018-2050 s. 47 at «Områdene Brødløs, Risum og Tistedalen skal innenfor tettstedsgrensen videreutvikles som bydelssentra i planperioden. Brødløs og Risum er i vekst og utvikling og har på grunn av samling av handel, skoler, servicefunksjoner gode utviklingsmuligheter for å bli sterke bydelssentra. Dette er i tråd med nasjonale føringer».
Det står også at *«Haldens utstrekning og geografi gjør at det er behov for spredt bygging slik at grender og nabolag kan opprettholdes slik som i dag. Kommuneplanens arealdel skal gi bestemmelser for slik utvikling»*.

Vi kan ikke se at det fremlagte forslaget harmonerer med dette.

Økonomi
Flere av eiendommene ble kjøpt ut fra en festeavtale med fremtidig tanke på utbygging. Alle de berørte tomtene er av en slik størrelse at ved båndlegging av arealer avsatt til fremtidig bebyggelse vil verdien forringes vesentlig. Markedsverdien på tomten styres i stor grad av muligheter for fremtidig benyttelse. Vedlagt ligger en verditakst som estimerer reduksjon i markedsverdi på to av tomtene som er planlagt omregulert.

Begrunnelse
Av tilsendte varslingsbrev kan vi ikke se at det gis noen skikkelig begrunnelse for en omregulering, annet enn at det er et ønske om tilbakeføring fra styringsgruppen for arealplanarbeidet. (Vi forutsetter forøvrig at innspillet gjelder kommuneplan for 2020-2050 og ikke 2003/2011 som det står på side 2 i brevet).
Vi anser at tilbakeføring til LNF / grønnstruktur er en svært vag formulering fra kommunens side da dette ikke gir noen god beskrivelse av hva områdene er planlagt regulert som. Det er vesentlige forskjeller på en LNF-eiendom og et grøntområde. Og innenfor regulering av LNFR så er det også flere ulike detalj-reguleringer. I tillegg kan vi ikke se at området som er varslet tilbakeført, tidligere har vært regulert til hverken LNFR eller grøntområde. Refererer her til kommuneplanskart fra 1999 og 2003.

Fra Regjeringen.no:
https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-11-kommuneplan/-11-7-arealformal-i-kommuneplanens-areal/id556792/

Nr. 3 Grønnstruktur er et nytt formål som tidligere inngikk dels i «byggeområde» og dels i «spesialområde» og «friområde». Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. **Formålet** ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønstret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor. Spesialområdet "friluftsområde" i den tidligere plan og bygningsloven vil inngå i LNF(R)-området i kommuneplanen i henhold til ny lov.
Den overordnete grønnstrukturen med turdrag, friområder og parker vil normalt være offentlig formål. Etter § 11-10 nr. 3, vil det nå være mulig å nyansere mellom hvilke arealer som skal være offentlige, og hva som skal være private deler av grønnstrukturen.

Som det framgår av § 11–8 bokstav c kan grønnstruktur også angis som hensynssone. Dette er en alternativ måte å vise grønnstrukturen på i en kommuneplan. Det er da ikke et eget formål, men vil framstå som et hensyn knyttet til det underliggende arealformålet, som kan være areal for bebyggelse og anlegg. De hensyn som er knyttet til det å ivareta grønnstrukturen vil framgå av bestemmelsene til hensynssonen. Slike hensyn kan være at deler av et område holdes ubebygd, at vegetasjonen beholdes, at det bør opparbeides turvegsammenhenger, at landskapskvaliteter som silhuetter og vegetasjonsskjermer mv. bevares. Dette kan legges inn som retningslinjer knyttet til en hensynssone, og må ivaretas på rettslig bindende måte gjennom senere regulering hvor det kan være aktuelt å benytte reguleringsformålet grønnstruktur.

Kommentarer til grønnstruktur

1) Det er ingen del av formålet som ser ut til å passe til en begrunnelse for ønsket om grønnstruktur. Det ligger ikke langs elv eller vassdrag, sammenheng med park og vi kan ikke se at området er stort nok til å kunne brukes som større lekeområde, tursti ol. Området rundt Fredriksten festning (som ligger i umiddelbar nærhet) dekker allerede sistnevnte behov.
2) Det fremgår ikke noe om kommunen ønsker å gjøre området offentlig eller om det skal være en privat del av grønnstrukturen – skal det eksproprieres? Eller skal det angis som hensynssone?

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNF(R)-områder) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Alternativt kan det for områder der formålet i nr. 5 bokstav b blir konkret angitt, gis bestemmelser for å opprettholde eller tillate ny spredt utbygging av enkeltboliger og fritidshus samt annen spredt næringsvirksomhet. De store utmarksarealene i høyfjellet, skogsområder og tynt befolkede kyststrekninger rundt i landet skal normalt legges ut til dette hovedformålet. I områder med beiterettigheter etter reindriftsloven og som inngår i reinbeitedistrikt skal kommunene bruke LNF(R) som formål i sin kommuneplan for de aktuelle arealene. I områder som ikke inngår i reinbeitedistrikter med beiterettigheter, kan fortsatt LNF-område brukes som betegnelse på dette arealbruksformålet.
Arealformålet tilsvarer i det alt vesentlige tidligere landbruks-, natur- og frilufts- områder (LNF-kategorien), jf. veileder T–1443 om plan- og bygningsloven og landbruk Pluss fra 2005, der det er gjort en gjennomgang av hvilke tiltak som inngår i LNF-kategorien, samt gitt kriterier for vurdering av dette spørsmålet. Dette innebærer at visse former for

gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag inngår i LNF-kategorien uten at det må utarbeides særskilte bestemmelser som åpner for dette. (….)
LNF(R)-områdene kan inndeles i to underformål. Dersom underinndeling ikke foretas, vil områdene anses området som angitt i bokstav a.
Bokstav a omfatter areal for landbruk, natur og friluftsliv og reindrift der det bare er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T–1443, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet. Rammen for hva som kan karakteriseres som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet som ikke betinger at det er utarbeidet særskilte bestemmelser framgår av denne veilederen. Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg og supplement til en ellers igangværende landbruksdrift, og at det er denne som er hovedvirksomheten på arealet/eiendommen. Med gårdstilknyttet næringsvirksomhet menes næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet. I dette ligger også at fradeling av grunn til slik virksomhet vil falle utenfor definisjonen, og vil innebære bruksendring. Dersom virksomheten utvikles slik at den klart endres fra karakter av landbruk til karakter av f.eks. reiseliv, vil dette også betinge bruksendring. Slike endringer vil vanligvis fanges opp av søknader om utbygging, som skal vurderes i forhold til plangrunnlaget. Definisjonen av landbruksnæring i lovens forstand er ikke endret eller utvidet, blant annet fordi det ikke er ønskelig å skape et press på jordvern og tradisjonell næringsutøvelse.
Bokstav b omfatter LNF(R)-område hvor det, i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse (herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. bokstav a over), etter bestemmelser i planen også kan tillates spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse etter § 11–11 nr. 2. Det siktes her til bebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Dette kan også omfatte etablering av småkraftverk for å utnytte områdets vannkraftpotensial. Det er et krav at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. Der slike bestemmelser er benyttet, kan slike tiltak enten gjennomføres på grunnlag av enkeltsaksbehandling, eller på grunnlag av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan kan følge direkte av loven, jf. § 12–1, eller av at bestemmelsen stiller krav til slik plan før gjennomføring av tiltak.
Med fritidsbebyggelse menes her fritidsboliger og enkelttiltak knyttet til friluftsliv. Det er behov for ordninger som legger til rette for gjennomføring av aktuelle tiltak uten at det skaper et stort behov for dispensasjoner og uten at det skapes stor variasjon i praktisk oppfølging av planene på dette punktet. Det gis derfor en direkte hjemmel til å tillate spredt

utbygging gjennom enkeltsaksbehandling, der dette er angitt i planen. Det er ikke meningen å åpne for spredt bolig- og hyttebygging i større grad enn hittil, men å få et bedre styringsredskap for slik utbygging. Dette innebærer at den oversiktsplanmessige siden av saken er avklart i kommuneplan, mens den detaljerte vurdering av det konkrete tiltaket på byggetomta i forhold til blant annet landbruk, naturvern, landskap, kulturvern, veg, vann og avløp må skje gjennom enkeltsaksbehandlingen og bruk av lokaliseringskriteriene som er gitt i planen. Et avslag på en søknad i et slikt område må være konkret begrunnet i en ulempe knyttet til disse forholdene. Dersom sektormyndighetene ikke har merknader, og planens lokaliseringskriterier er oppfylt, vil det normalt være grunnlag for å gi byggetillatelse.
Bestemmelsen viser til § 11–11 nr. 2 som gir hjemmel til å kreve reguleringsplan for spredt utbygging. Slikt krav kan knyttes til all spredt utbygging i et område, eller til en utbygging som overstiger et visst antall enheter.
Bokstav b skal bare brukes for reelt spredt utbygging i LNF(R)-sonene. Dersom kommunen ønsker å avgrense et område der det i reguleringsplan skal legges til rette for større utbygging (f.eks. fritidsbebyggelse, boliger, næringsliv, massetak) innenfor et område som ellers preges av landbruk, skal dette vises som formål nr. 1; Områder for bebyggelse og anlegg, ev. formål 4 Forsvaret.
Spørsmål om hva som er landbrukstilknyttet virksomhet og hva som er spredt utbygging klargjøres gjennom forskrift, jf. § 11–1 siste ledd.

Kommentarer til LNF

1) Eiendommen har ingen forbindelse til landbruk og ikke stor nok til å kunne bli brukt til formålene ellers for LNF.

Økonomisk vinning

Ved å innskrenke råderetten over eiendommen ytterligere ser vi at kommunen vil kunne sko seg på reguleringen ved å kreve ytterligere gebyrer ved en søknadsprosess dersom det åpner for en løsning der det kan søkes dispensasjon for bygging / utskilling av eiendommen.

Konklusjon/ avslutning

Vi anser varselet som svært mangelfullt for å kunne vurdere dette seriøst, så slik det er fremlagt er vi sterkt mot forslaget om omregulering av området B18. Det kommer ikke klart frem hva styringsgruppen har som begrunnelse for en eventuell omregulering.

Verdiforringelsen på eiendommene i området vil være av en slik størrelse at det vil påvirke markedsverdien for hele området. Det vil også legge betydelige begrensninger på disponeringsretten av private eiendommer. Dette anser vi som en stor inngripen i privat økonomi og råderett for alle involverte eiere.

Med vennlig hilsen

Birgit Paulsen og Trond Henry Akerbæk, Iddeveien 48b og Vesleveien 13b
Ann Kristin Måsøy og Tor Arild Larsen, Vesleveien 1
Rolf Are Haugs-Eilertsen og Camilla Haugs-Eilertsen, Iddeveien 44c

Tomtetakst

Matrikkel:	**Gnr 162: Bnr 84, bnr 85**
Kommune:	**3001 HALDEN KOMMUNE**
Betegnelse:	**Selveiertomter**
Adresse:	**Iddeveien 48b, 1769 HALDEN**



Dato befaring:	09.07.2020
Utskriftsdato:	18.08.2020
Oppdrag nr:	1598

UTFØRT AV:
Rolf Are Haugs-Eilertsen
Telefon: 916 14 878
Rolle: Uavhengig takstmann

Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690
E-post: gab@brattli-takst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Tomtetaksten er vurdert utifra tomtens beliggenhet, dens muligheter for utnyttelse og andre sammenlignbare tomter.
Dokumentet er bygget opp på basis av NTFs instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Rapportdata

Kunde:	Trond Henry Akerbæk
Takstmenn:	Rolf Are Haugs-Eilertsen, Geir Arne Brattli
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.07.2020. - Rolf Are Haugs-Eilertsen. Tlf. 916 14 878

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveiertomter

Matrikkeldata

Matrikkel:	**Kommune: 3001 HALDEN Gnr: 162 Bnr: 84**
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 372,6 m² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Trond Henry Akerbæk og Birgit Paulsen
Adresse:	Iddeveien 48b, 1769 HALDEN
Matrikkel:	**Kommune: 3001 HALDEN Gnr: 162 Bnr: 85**
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 513,3 m² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Trond Henry Akerbæk og Birgit Paulsen
Adresse:	Vesleveien 13b, 1769 Halden

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	09.07.2020		Innhentet		
Situasjonskart	09.07.2020		Innhentet		Ja
Varsel om omregulering fra Halden kommune	09.07.2020		Innhentet		
Eiendomsverdi.no	09.07.2020		Innhentet		
Eier	09.07.2020		Fremvist		

Eiendomsdata

To store selveier tomter, den ene bebygget med enebolig, den andre ubebygget. Tomtene er relativt flate og godt egnede for utbygging av boliger. Det er klargjort for påkobling av offentlig VA i umiddelbar nærhet. Det må beregnes noe tiltak i forbindelse med støy ved oppføring av nye boliger.

Arealer og anvendelse

Tomtene er regulert i Kommunens arealplan 2011-22 til nåværende og fremtidig bebyggelse og anlegg. Det foreligger et forslag om en omregulering av deler av eiendommen til LNFR (landbruk, natur og friluftsformål, samt reindrift) regulert til grøntområde.
Eiendommene ligger i gul støy sone, med rød støy sone ut mot vei.

Omsetninger i markedet

Sammenlignbare tomter/tomtesalg:
Fagerholt tomtefelt med 57 tomter med priser fra kr 850 000,- 1 250 000,-.
Brattås tomtefelt med 50 eneboligtomter med priser fra kr 750 000,- 1 250 000,-.
Tomtefelt Grimsrød Boligfelt 3, 14 eneboligtomter med priser fra 790 000,- til 850 000,-.

Dato omsatt - adresse - tomtetype - areal - pris:
16.01.2020 - Brattåsen 42, 1793 TISTEDAL - Boligtomt - Selveier - 762,5 m² - 1 000 000,-.
08.01.2019 - Brattåstoppen 7, 1793 TISTEDAL - Boligtomt - Selveier - 727,7 m² - 950 000,-.
11.04.2019 - Brattåstoppen 13, 1793 TISTEDAL - Boligtomt - Selveier - 868,6 m² - 1 000 000,-.
03.07.2019 - Kongefaret 15, 1789 BERG I ØSTFOLD - Boligtomt - Selveier - 611,6 m² - 680 000,-.
26.07.2018 - Strupeveien 20, 1782 HALDEN - Boligtomt - Selveier - 785,2 m² - 1 100 000,-.
25.10.2018 - Ekornveien 10 A, 1785 HALDEN - Boligtomt - Selveier - 959,8 m² - 1 320 000,-.
16.11.2018 - Sponvikveien 2 B, 1794 SPONVIKA - Boligtomt - Selveier - 1 059,5 m² - 600 000,-.
05.12.2017 - Englekorveien 75, 1783 HALDEN - Boligtomt - Selveier - 1 228,0 m² - 800 000,-.
17.03.2017 - Englekorveien 73, 1783 HALDEN - Boligtomt - Selveier - 1 214,6 m² - 800 000,-.

Konklusjon

En omregulering fra boligbebyggelse til grøntområde vil gjøre at de delene av eiendommene vil få et byggeforbud. Dette vil medføre en drastisk nedgang i markedsverdien på eiendommene.
I tillegg vil gjenstående deler av eiendommene som fremdeles er regulert til bebyggelse og anlegg, få store heftelser som for eksempel kan medføre problemer med å få bygget på hus og garasjer.
Det estimeres at eiendommene vil mer enn halveres i verdi ved en omregulering til grøntareal pga byggeforbud og andre heftelser i LNFR.

Eiendommene ligger i et eldre etablert boligområde. Det anses at tomtene ligger i et attraktivt område for boligbygging. Det er god infrastruktur i området.
Vi har foretatt undersøkelser vedrørende markedspriser for boligtomter i Halden kommune, og sammenlignet disse basert på våre erfaringer og kjennskap til området. På bakgrunn av dette har vi gjort følgende vurderinger:
Ferdig regulerte tomter for boligformål har i dag en markedsverdi som varierer fra ca kr 400 000,- til rundt kr 1.800 000,- pr. tomt i Halden kommune. Prisene varierer relativt mye, alt avhengig av beliggenhet, størrelse og utnyttelse.

Beregning		
Nåværende markedsverdi	Tomter regulert til bolig vurderes med tanke på muligheter for antall boenheter. Det vurderes at dette tomtearealet kan bebygges med 5 boenheter tilsammen. Hver boenhets tomt estimeres utifra det til å inneha en verdi på kr 500 000,-.	2 500 000
Fremtidig markedsverdi	Ved en omregulering estimeres verdien til kr 50,- pr m2 på et areal på 6369 m2.	318 450
Tapt markedsverdi ved omregulering		2 181 550

HALDEN, 18.08.2020

Rolf Are Haugs-Eilertsen
Telefon: 916 14 878

Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690

Halden Kommune
Postboks 150
1750 Halden
Anneli Nesbakken

Deres ref:
2020/414-16

Dato:
2020.08.18

Vedr. varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2050. B 18

Vi har mottatt brev av 2020.06.29 om nevnte sak med anmodning om foreløpige innspill innen 20. august 2020.

Vi viser til felles tilsvar av i dag, oversendt fra Camilla Haugs-Eilertsen. Vi vil i tillegg spesielt bemerke følgende:

- **Kartgrunnlag**: Våre eiendommer er Gnr:162,bnr: 84 og 85, som ikke er nevnt eksplisitt i brevet, men er angitt på kartutsnitt.

- **Begrunnelse:** Vi kan ikke se at varsel inneholder begrunnelse for styringsgruppens ønske om endringer i gjeldene kommuneplan for området B18.

- **Bakgrunn og forutsigbarhet:** Området har vært disponert av familien i snart 100 år. I 2006 fikk vi anledning til å frikjøpe festekontraktene fra Mansbachs Stiftelse, og dette ble gjort med tanke på fremtidig boligbygging. I gjeldende arealplan, da og nå, inngår området i bebyggelsesplan for Halden. Dette blir nå blokkert gjennom forslaget. Dersom en hadde forutsett en endring i arealplanen, er det usikkert om frikjøp hadde vært hensiktsmessig.

- **Verdiforringelse:** Eiendomsverdi vil reduseres som en følge av foreslått båndleggelse. Ved frikjøp av festekontrakter ble det prissatt som boligareal, og endring til LNF/grønnstruktur vil medføre et økonomisk tap for oss. Dette utgjør 2.181.550,- kr. (Se tomtetakst vedlagt felles tilsvar)

- **Forskjellsbehandling:** Området er i dag regulert til boligformål. Endring som hindrer videreutvikling av boligområde, betyr ulik behandling sammenlignet med tilsvarende områder i nærmiljøet.

- **Fortetting i bynære strøk:** I senere år er det ikke uvanlig med «Eplehageutbygging» som virkemiddel for å frigjøre arealer til bolig. Slik fortetting har også vært et mål i Halden Kommune, nevnt i kommuneplan 2018-2050 Samfunnsdelen (s.47). Konsekvenser av forslaget gir avvik fra dette.

- **Disposisjonsrett:** Det er generelt beklagelig at rett til disponering av egen eiendom begrenses, og innskrenkes betydelig som følge av forslaget.

For ordens skyld: Det foreligger for øyeblikket ingen planer for endring i vår bruk av området, men en ønsker ikke å akseptere begrensninger for fremtiden.

Dette er en liten sak for kommunen, men med store konsekvenser for oss.

Med hilsen

Birgit Paulsen og Trond Akerbæk

AREALPLAN GNR 146 BNR 11

Vi kjøpte tomten med gnr 146 bnr 11 tidlig på 2000 tallet av Inga Mult.

Halden Kommune hadde kjøpt deler av tomten gnr 146 bnr 11 til veitrase opp til Danseberget.
Inga mult ville at Halden kommune skulle kjøpe hele tomten. Det ville ikke Halden Kommune.
Da ble vi kontaktet av Halden Kommune ved Per Øystein Gundersen om vi ville kjøpe på 2 sider av veien. Den gang Byggefirma Gjødalstuen og Moen Da.
Vi utviklet da tomten på ene siden av veien å bygget 2 stk eneboliger.
Når det gikk en tid å vi skulle utvikle tomten på andre siden av veien så viste det seg at det var gjort om til LNF område uten at vi viste det.
Da måtte vi legge det inn i ny reguleringsplan å fikk den godkjent på nytt til fremtidig boligformål.
Vi startet i januar 2020 igjen med å planlegge utvikling av denne tomten.
Utifra det vi har hørt i media så har vi stoppet prosessen med å utvikle tomten.

Vi er stert i mot at den blir gjort om igjen til LNF område å håper dere ser på dette å lar den ligge til fremtidig boligformål

Håper på et posetivt svar.

Torstein Gjødalstuen
Lasse Moen

Ny kjøper av område
Br Pedersen As

From: Dag Laumann[dlaumann@online.no]
Sent: 18.08.2020 23:33:14
To: postmottak[postmottak@halden.kommune.no]
Subject: Arealplan

Innspill til «Varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 - 2050. B 30»
Gjelder Grethe Laumann sin tomt 69/463, som er den største parsellen i B30.

Min mor, Grethe Laumann, er nå 91 år gammel. Så jeg, hennes sønn, representerer henne i denne saken. Dette ble avklart med Halden kommune i telefonsamtale med Espen B. Sørås den 17.08.2020.

Tomten 69/463 var en del av 69/94 med bebyggelse tilknyttet dagens adresse Grimsrødhøgda 11C. Dette var min far, Odd Laumann, sitt barndomshjem og 69/463 ble skilt ut som farsarven hans, og ble tildelt adressen Grimsrødhøgda 11D. Hans søster, Nelly, arvet Grimsrødhøgda 11C og gjenværende del av 69/94.
Senere, etter at 69/94 ble solgt ut av familien, ble tomten 69/562 skilt ut fra 69/94 og tildelt adressen Grimsrødhøgda 11D, som altså tidligere var tildelt 69/463.

Mine foreldre er begge fra Halden. De hadde i sin tid en plan om å bygge en bolig for alderdommen på denne tomten, som av flere årsaker ikke ble noe av.

I søknaden om deling datert 30.06.1979 med arkiv ref. (Halden tekn. Etat 01359 -9.7.79 Arkiv 506.1), skrev min far: «*Tomten er arv etter testamente datert 15. juli 1972. Tomten er opparbeidet hage (frukthage). Jeg har foreløpig ingen planer om å nytte den til annet formål.*»
Da er det utrolig at Halden kommune ved bygningsrådet i vedtaket omskriver dette til «*Parsellen skal bare benyttes til hagebruk*», og presiserer «*Vi gjør oppmerksom på at parsellen ikke kan anvendes som byggetomt*».
Jeg forstår ikke at min far, så langt jeg kan se, lot være reagerte på dette vedtaket, men han var en stillferdig og beskjeden mann som hadde tiltro til folk.
Etter min oppfatning skulle tomten aldri blitt regulert kun som hagebruk, og senere bli definert som LNF. Vedtak om LNF, og tidspunktet for det, kan jeg for øvrig ikke se at vi har mottatt dokumentasjon på.

Tomten 69/463 har ikke i nyere tid inneholdt «rik edelløvskog», ei heller den sydlige delen av 69/94 som jeg ser er en del av B30. Det har siden 1920 tallet vært opparbeidet frukthage på hele tomten, og den var aktivt forvaltet til ut på 1990 tallet. En henvisning til rik edelløvskog må i så fall gjelde for Saugbrugs sin eiendom syd for 69/463.
I sommer observerte jeg at den nordøstlige delen av tomten er tatt i bruk av nabo(er) ved at anslagsvis 300 m2 er ryddet og klippet ned til gressplen. Dette kan også sees på satellittbilde i seeiendom.no.

I 2006, en stund etter min fars død, ønsket min mor å realisere tomten og bestilte en takst. Under taksering av eiendommen kom det for dagen at tomten hadde fått status som LNF område.
Den 03.11.2008 ble Terje Lello i Halden kommune kontaktet, og etter ca. 3 års saksgang ble tomten endret til boligformål, som var den opprinnelige intensjon med utskillelsen fra 69/94.
Ref. Vedtak «2010/2299-12», arkivkode L12, datert 05.05.2011.

Min far godkjente i august 1990 at Halden kommune la ned vann og kloakk igjennom tomten. I den forbindelse ble det tinglyst en avtale om gratis tilkobling av vann og kloakk.

Tomten er allerede tilrettelagt med vei, vann og kloakk. Området er et etablert boligområde med flere nye boliger, senest mottatt nabovarsel fra 69/131 den 20.11.2019, og oppmålinger i juni 2020.

Rådmannen i Halden kommune skriver at tomten er en «godkjent privat byggetomt» i sin anbefaling under punkt 7 i høringsuttalelsen fra 09.06.2011 til «Kommuneplan for Halden, arealdelen, 2011-2023» datert 12.03. – 28.04.2011.

Etter at vi mottok brevet «Kommuneplanens arealdel – realisering av fremtidige boligområder» datert 27.04.2012 kontaktet jeg Terje Lello, seniorrådgiver overordnet plan, på telefon den 08.05.2012.
Han fortalte da at tomten kunne utbygges med 3 enheter uten å omreguleres, og at fremlegging av byggeplaner ikke

var så viktig fordi utbyggingsstørrelsen hadde liten innvirkning på realiseringen av fremtidige boligområder i kommuneplanen.

Dette i sum og med henvisning til vedtak «2010/2299-12», arkivkode L12, datert 05.05.2011 bekreftes herved at vi fortsatt vil realisere utbygging på tomten.
Det presiseres ingen frist for å realisere bygging i vedtaket, ei heller noen forutsetning om at tomten kan bli tilbakeført til LNF, eller grønnstruktur som det kalles i den tilsendte varslingen.

Jeg ber også om innsyn i all dokumentasjon som har ledet frem til dokumentet «Varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020 - 2050. B 30»

Ski, 18.08.2020

Mvh
Dag Laumann
Drømtorpveien 17B, 1400 Ski
tlf. 92 42 83 63
e-post: dag.laumann@online.no

From: Terje R. Nohr[terje.nohr@gmail.com]
Sent: 17.08.2020 22:43:42
To: postmottak[postmottak@halden.kommune.no]
Subject: Merknad til foreslått endring av kommuneplanen.

Vedr. varsel om foreslått endring i kommuneplanens arealdel – gnr 69, bnr 69.

Vi viser til varsel om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2050. Eiendommene 69/69 og 69/391 har samme og omforente eiere. Brukere som bebor Oskleiva 79 og Grimsrødhøgda 11E og benytter det meste av aktuelt berørt areal fra 69/69 og holder det i hevd som grøntareal.

Vi ber om at arealdelen fra 69/69 tas ut av planen.

I våre eierperioder har status for dette og nærliggende arealer skiftet. Den angjeldende del av 69/69 er felles nært rekreasjonsareal for Oskleiva 79 og Gr.høgda 11E. Ca 50% av arealet er en bratt fjellskrent ned mot 69/463. Resten av arealet som foreslås å få tilbakeført status er vårt aktive hage-, plen- og uteområde. Det hele delvis utviklet og holdt i hevd gjennom årtier.

Vennlig hilsen

Terje Nohr

--

Terje R. Nohr
Oskleiva 79, N-1786 Halden
Mobil: +4790640977

ADVOKATFIRMA
WANG & HOLM-OLSEN

Hans Chr Nygaard Wang MNA
Ole Richard Holm-Olsen MNA
Marion E. Nordenhaug MNA

Halden kommune
Postboks 150
1751 HALDEN

E-post: postmottak@halden.kommune.no

Halden, 19.08.2020

Sak 2020/414: Innspill til varsling om mulig endring i kommuneplanens arealdel 2020-2050, BA 1 og OP 1

Det vises til Halden kommunes brev av 30.06.20, hvor det varsles om mulig endring av kommuneplanens arealdel for 2020-2050, gjeldende for områdene BA1 og OP1 i dagens arealplan.

På vegne av GT Næringsrød AS, som er grunneier, anmodes om at dagens arealformål videreføres i kommuneplanens arealdel for 2020-2050 for disse områdene.

I ovennevnte brev fremkommer ingen begrunnelse for hvorfor styringsgruppa ønsker å ta dette feltet ut av arealplanen, men en antar at hensynet til jordvern har vært sentralt ved vurderingen.

Ad jordvern
Når det gjelder hensynet til jordvern, bemerkes at områdene allerede er godkjent omdisponert og regulert ved *«Reguleringsplan for Grimsrød gård»*, vedtatt 24.04.03.

Av vedtatt planprogram for kommuneplanens arealdel 2019-2031 fremkommer videre følgende:

Formannskapet legger følgende føringer for rullering av kommuneplanens arealdel: Sentrumsnære byggeområder/områder prioriteres. Reduksjoner bør fortrinnsvis skje i randsona. Også eventuell innveksling mot nye arealer skal hovedsakelig foretas fra randsona.

Slik grunneier oppfatter at denne delen av planprogrammet er å forstå, så var intensjon at områder i randsonen, som enda ikke er regulert, skulle vurderes tilbakeført.

Områdene BA1 og OP1 er allerede regulert, jf. ovenfor. I tillegg ligger områdene i umiddelbar nærhet til Gimle skole, som har vært brukt som avlastningsskole for sentrumsskolen på Os. Områdene må således defineres som sentrumsnære, og er dermed innenfor prioriteringsområdet i planprogrammet.

På denne bakgrunn tør en påstå at det vil være i strid med planprogrammet å tilbakeføre disse områdene til LNF-områder nå.

Ad uteoppholdsareal til Gimle skole

I og med at områdene allerede er regulert, bør også konsekvensen av tilbakeføring vurderes, før slik beslutning tas. Grunneier er usikker på om styringsgruppa har foretatt en slik vurdering.

Størrelsen på uteoppholdsarealet ved Gimle skole var et tema den gang ishalltomten ble regulert til skoleformål og skolen ble bygget. Av saksfremlegget til kommunestyret ved 2. gangs behandling av reguleringsplanen, fremkommer at Østfold vegkontor, Østfold fylkeskommune, Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeslandbruksstyret hadde bekymringer knyttet til størrelsen på uteoppholdsarealet (ref. Sak 99/05163 dok. 27). Videre fremkommer at kommuneoverlegen ved godkjenning av etablering av skolen bemerket at det burde vurderes om arealet avsatt til *«fri lek»* kunne utvides (ref. Sak 00/04250 dok. 5).

Siden den gang har ishallen blitt utvidet, og deler av arealet avsatt til uteundervising ble da omregulert til vei. Skolens uteareal ble med dette ytterligere redusert, og for grunneier fremstår det som at uteoppholdsarealene til Gimle skole er for små per i dag.

Området OP1 ble regulert til *Offentlig bygg – undervisning* ved *«Reguleringsplan for Grimsrød gård»*. I tillegg er et område i direkte tilknytning til dagens skolegård regulert til *Lek* i samme plan. Av reguleringsbestemmelsene § 6.2, fremkommer følgende om sistnevnte område:

«Området merket LEK er en utvidelse av skolens uteoppholdsareal, og skal skjermes/ inngjerdes mot landbruksareal i nødvendig utstrekning.»

I saksfremlegget til kommunestyret ved 2. gangs behandling av denne reguleringsplanen, fremkommer følgende uttalelse fra Helseavdelingen i Halden kommune (ref. Sak 02/05424 dok. 27):

«Helseavdelingen finner det utmerket at de offentlige arealene ved Gimles skole nå utvides.»

De nevnte arealer disponeres ikke av skolen i dag, men grunneier har nylig blitt oppmerksom på at deler av arealet likevel brukes av skolen. Dette støtter opp om at skolen har et reelt behov for mer uteoppholdsareal.

Det foreligger per i dag ingen avtale mellom grunneier og kommunen om bruk av arealene, men grunneier har vært i samtale med kommunedirektøren om overføring av areal til skolen.

Bakgrunnen for nevnte samtaler er pågående tvist med krav om innløsing av feltet i henhold til avtale mellom tidligere grunneier og Halden kommune, samt tvist vedrørende grensen mellom gnr. 68 bnr. 89 (BA 1 og OP 1) og gnr. 68 bnr. 2. Halden kommune, som eier av gnr. 68 bnr. 2, hevder å ha eiendomsrett til ca. 8 mål av feltet som vurderes tilbakeført til LNF-område. Det aktuelle arealet grenser til Blokkveien.

Grunneier har bestridt kommunens krav om eiendomsrett, men er i pågående dialog med kommunedirektøren i håp om å finne en helhetlig og minnelig løsning. Konkret har det fra grunneiers side vært foreslått at det overføres eiendomsrett til Halden kommune tilsvarende 8 mål annet sted på feltet, som tilleggsareal til gnr. 69 bnr. 462 (Gimle skole), og at en ser på muligheten for i fellesskap å opparbeide veien som er regulert inn fra Asakveien og frem til

skolen (*«Reguleringsplan for Grimsrød gård»*). Ved en slik løsning, vil en kunne ivareta både grunneiers interesse i feltet, og kommunens behov for uteoppholdsareal til skolen, samt en bedre og sikrere adkomst enn den skolen har i dag, ved etablering av adkomst fra Asakveien med gang- og sykkelsti inn til skolen og ishallen.

Sett hen til det ovenstående, fremstår det som uforståelig for grunneier at styringsgruppa for arealplanen vil tilbakeføre områdene til LNF-områder og dermed i praksis sette godkjent reguleringsplan og kommunens mulighet for utvidelse av Gimle skoles uteoppholdsareal og bedre adkomst ut av spill.

Med hilsen
Advokatfirma Wang & Holm-Olsen AS

Marion E. Nordenhaug

Marion Eriksrød Nordenhaug
advokat MNA

halden arkitektkontor
arkitektur
plan
design

www.haldenarkitektkontor.no

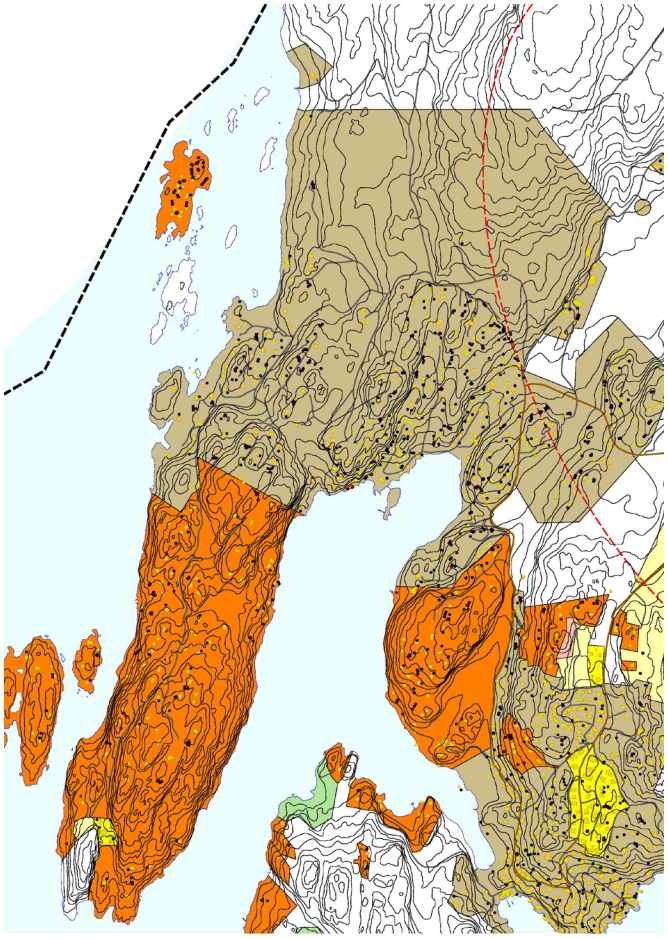
Halden, 18.08.2020

Halden kommune
Postboks 150
1751 Halden

Gjenpart: Anne-Marit Boberg, Torpumveien 460, 1788 Halden
Siffer Økonomi AS, v./ Simen Mo

Svar på varsel om mulig endring av kommuneplanens arealdel 2020-2050 for felt F2 Svaelrødkilen

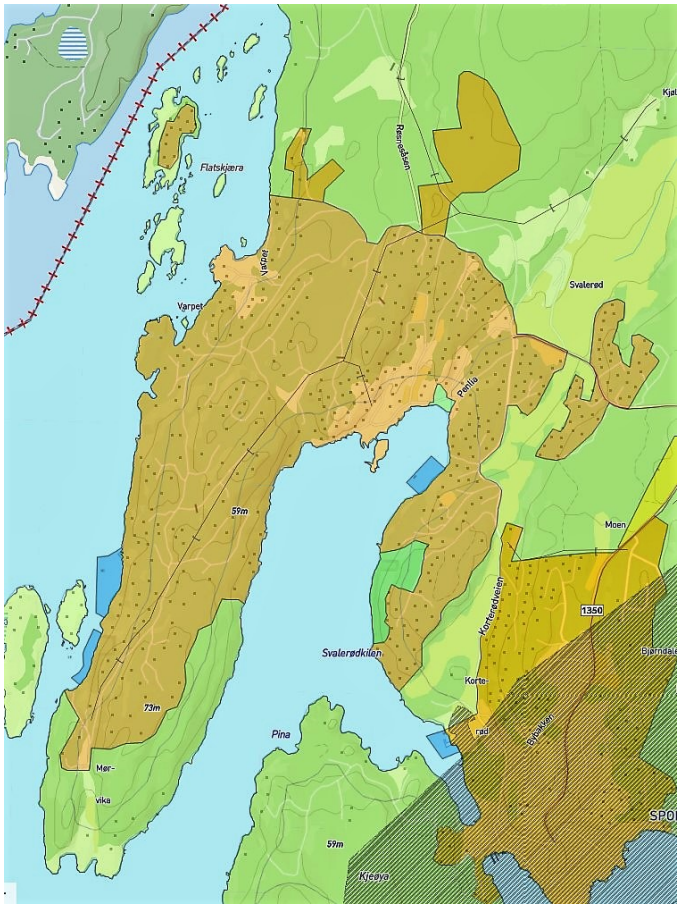
Det vises til kommunens brev av 29.06.2020, til Anne-Marit Boberg vedrørende varsel om mulig endring av område F2 i kommuneplanens arealdel. (Område F1 er ikke foreslått fjernet.)
Dette er et varsel om at en politisk styringsgruppe ønsker å fjerne/ ta hytteområdet i Svalerødkilen ut av kommuneplanens arealdel for Halden kommune, og isteden legge dette inn som et LNF-område.
Det opplyses at dette nå er vedtatt, og at området vil bli innarbeidet som LNF-område i arealplanforslaget når formannskapet skal behandle og legge ut på høring. Det er uklart om dette eventuelt også vil være rådmannens innstilling når plansaken skal fremmes og legges frem til politisk behandling etter Plan- og bygningsloven.



Det aktuelle området lå inne i kommuneplanens arealdel i 2003 (vedtatt av kommunestyret 19.06.2003), som del av eksisterende byggeområde blandet i Svalerødkilen (beige farge).

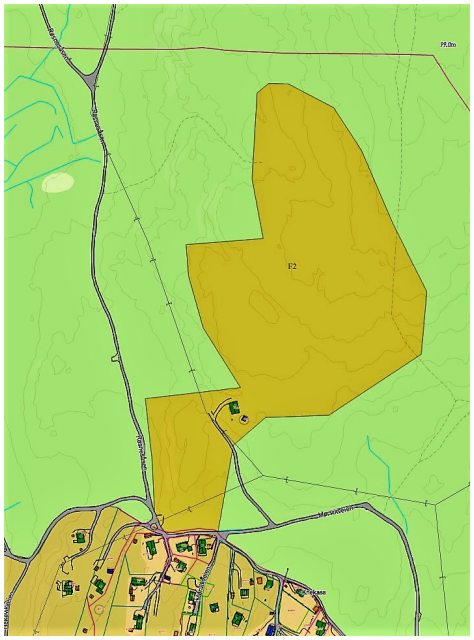
(Den gang ble ikke vanlig LNF vist med grønn farge – men som hvite. LNF-spredt-områder ble derimot vist med gønnfarge, slik at de sto tydeligere frem.)

postadresse: Pb. 374 1753 Halden
besøksadresse: Storgt.4B, 3.etg. Halden Torg
tlf 69 17 53 85
mob 93096985
org.nr. 876 000 652 mva
bankgiro 1105.11.79317
erlend@haldenarkitektkontor.no



Det store utsnittet til venstre viser gjeldende kommuneplan, vedtatt 22.06.2011.

Utsnittet under viser hytteområde F2, avsatt som framtidig fritidsbebyggelse.



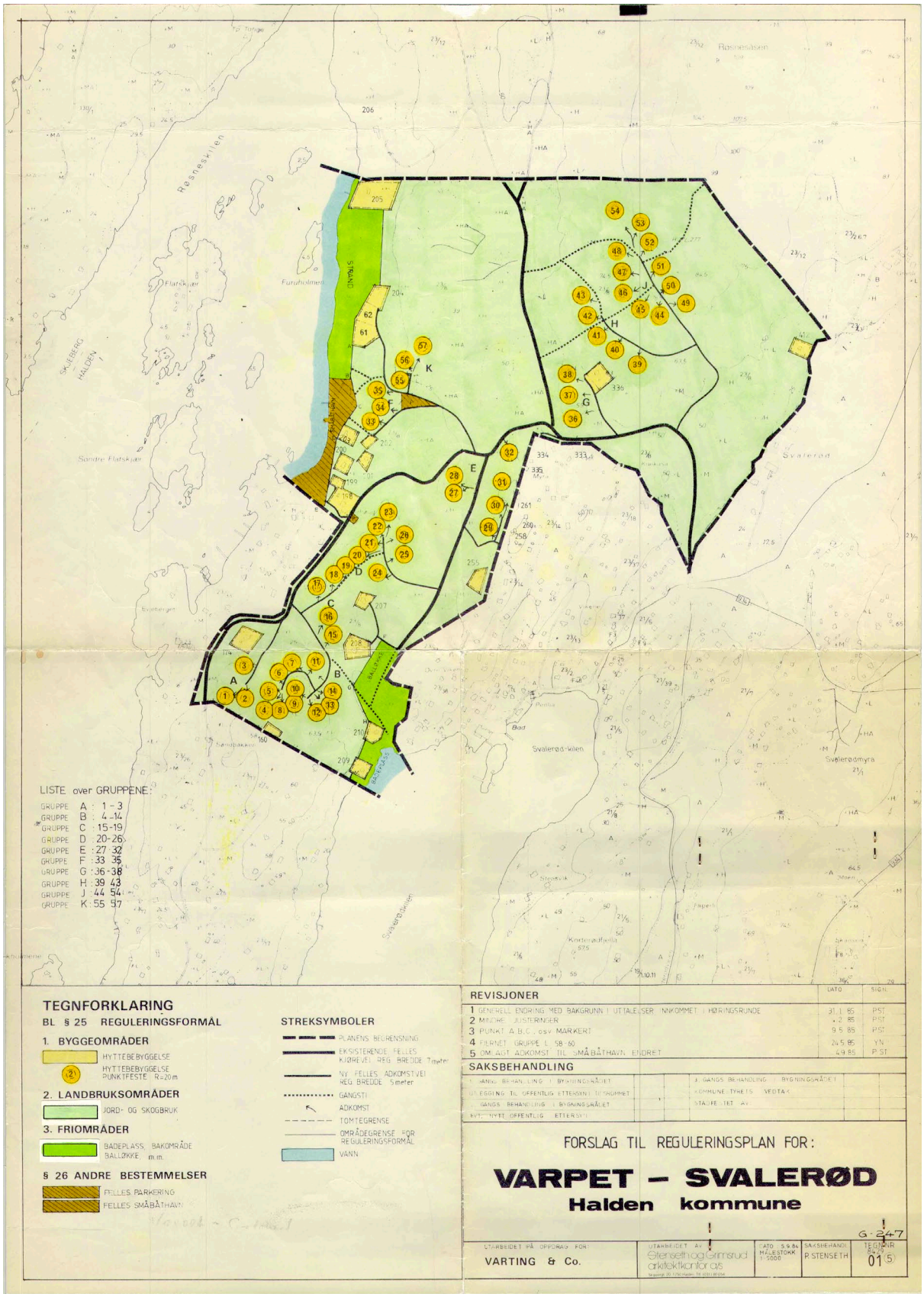
Det aktuelle området har slik sett ligget inne i både forrige og nåværende arealdel for Halden kommune – riktignok endret fra eksisterende til fremtidig.

Årsaken til at området i 2003 ble lagt inn som del av eksisterende byggeområde i arealdelen, var at kommunestyret tidligere den 6.mai 1986 hadde vedtatt reguleringsplan for Varpet – Svalerød (G-247, sak 37/86).
Som det fremgår på neste side, besto denne planen av både inntegnede tomter, samt punktfester (gule sirkler). Det ble også lagt inn strender/ badeplasser, balløkke og parkeringsplasser, samt en ikke ubetydelig andel (lys grønt) jord- og skogbruksområder. For punktfestene, ble det i reguleringsbestemmelsene satt krav om utarbeidelse av bebyggelsesplaner for disse delområdene (gruppe A til L).
Planen ble utarbeidet av SG arkitekter, på oppdrag fra Varting & Co.

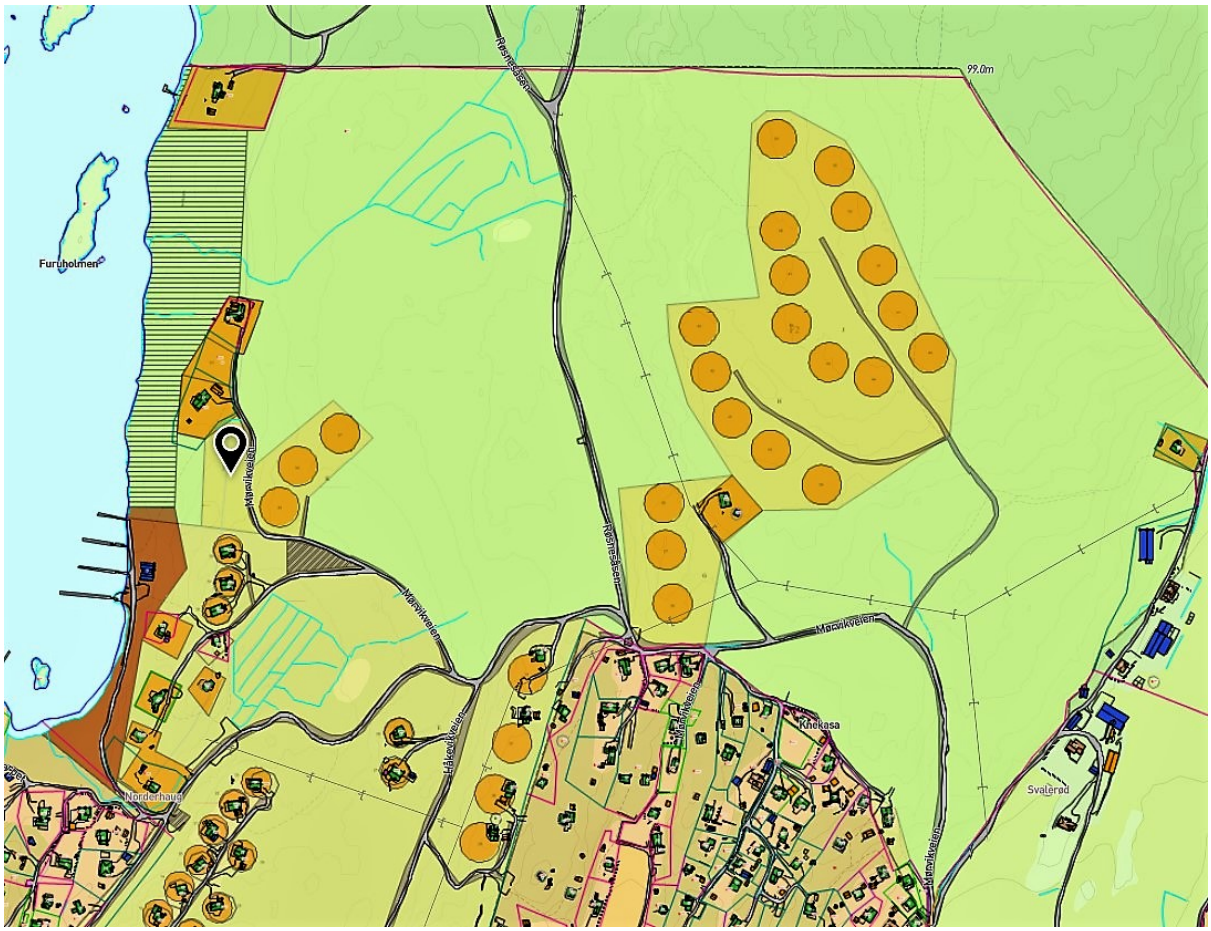
Det ble deretter utarbeidet og godkjent bebyggelsesplaner for delområder med punktfester:

- Gruppe B, og hytte nr 15 og 16 – 20.08.1987
- Gruppe F – 19.11.1987
- Gruppe E – 20.04 1989
- Gruppe D – 18.01.1990

Reguleringsplanen og bebyggelses-planene er lagt til grunn ved senere utbygging. Det aktuelle området F2 som nå ønskes fjernet fra både reguleringsplanen og kommuneplanen er i reguleringsplanen beskrevet som gruppe H, og det er for dette området ikke utarbeidet bebyggelsesplan.



Det originale og vedtatte reguleringskartet.



Utsnittet er hentet fra kommunens kartløsning, der både kommuneplan og gjeldende reguleringsplan vises.

Den 12.august 2020 sendte Siffer Økonomi AS på vegne av Anne-Marit Boberg et foreløpig svar på kommunens varslingsbrev av 29.06.2020 til kommunens avd. for samfunnsutvikling v./ Åsmund Bråtekas. Vi viser til grunneiers momenter som ble listet opp der. Dette fastholdes fortsatt. Det ble her også etterlyst begrunnelse/ forklaring på hvorfor styringsgruppa hadde fattet et slikt vedtak.

På bakgrunn ovennevnte beskrivelse og gjennomgang av langvarig plan- og reguleringshistorikk, samt vedtak av reguleringsplan for området, er det forståelig at grunneier ble overrasket over den politiske gruppens nå varslede endrede holdning vedrørende felt F2.
Grunneiers standpunkt er at hun fortsatt ønsker å utvikle hyttefeltet i Svalerødkilen i henhold til vedtatt reguleringsplan, og inneforstått med at hun – siden det ikke er utarbeidet bebyggelsesplan for gruppe H (felt F2) – må igangsette et detalj-reguleringsarbeide for Felt F2.
Det vises til at vesentlige deler av reguleringsplanen allerede er gjennomført og bebyggelse er oppført. Reguleringsplanen er imidlertid såpass gammel, at begrepet bebyggelsesplan ikke lenger benyttes i Plan- og bygningsloven, og det er derfor behov for en detaljregulering etter ny Plan- og bygningslov for gjennomføring av siste del av planen. Antagelig bør også F1 inngå i en slik plan.

Det foreligger ingen forklaring fra kommunens side på hvorfor man nå har vedtatt å fjerne del av en gjeldende reguleringsplan, og via rullert arealdel gjøre dette om til et LNF-område.

Dersom kommunen ønsker å oppheve reguleringsplanen (som til en stor del er gjennomført) og de rettigheter som følger denne, og eventuelt også avskjærer grunneiers mulighet til å kunne detaljregulere siste fase, vil dette etter vår vurdering kunne stille kommunen i et erstatningsansvar. Som det fremgår over er det ikke riktig det som står i kommunens brev av 29.06.2020, at område F2 ble spilt inn til revisjon av kommuneplan i 2003/2011. Det forelå da allerede en vedtatt reguleringsplan, og deler av området var allerede utbygget.

Vi finner det noe vanskelig å kunne argumentere konkret (i denne merknad og innspill som kommunen ba om i sitt brev av 29.06.2020), all den tid kommunen ikke har sendt ut/ lagt ved verken rådmannens saksutredning før den politiske behandlingen fant sted, og heller ikke protokoll fra møtet med vedtakets ordlyd, og dermed heller ingen begrunnelse eller bakgrunn for et såpass drastisk vedtak som å oppheve en gjeldende reguleringsplan i Svalerødkilen (regler for oppheving av reguleringsplaner fremgår av PBL § 12-14).
Konsekvensutredningen burde selvsagt også ha vært lagt ved. Vi har dermed ingen holdepunkter eller kunnskap om kommunes planfaglige eller politiske beveggrunner.
Vår faglige vurdering av denne fremgangsmåten og planprosess, er at den ikke er tilstrekkelig forsvarlig, og heller ikke vil være i tråd med Plan- og bygningslovens intensjoner om hvordan en slik prosess skal foregå i full åpenhet, med innsynsmuligheter.
Det må også kunne stilles spørsmål ved at et engere politisk utvalg på 5 (der ikke engang alle partiene deltar som faste medlemmer), kan være planfaglig innstillende overfor formannskapet som planutvalg etter loven.
Det må etter vår oppfatning være rådmannen (og hans faglige stab) som på bakgrunn av en forsvarlig konsekvensutredning gir tilrådinger og innstiller på både områder som skal inn og ut av kommuneplanens arealdel (i et offentlig tilgjengelig saksfremlegg på vanlig måte), og så må det være formannskapet som fatter endelige vedtak og beslutninger. Før planforslaget legges ut på høring.
Vi finner det betenkelig – slik det nylig har fremkommet i pressen – at det er et utvalg på 5 politikere (som ikke kan anses som fagkyndige i lovens forstand), som holder avstemninger over område for område, og vedtar hva som skal inn og ut, for en del områder også med 3 mot 2 stemmer, uten at offentligheten eller de som berøres av dette er kjent med verken hvilke utredninger som ligger til grunn, eller hva som vektlegges i en slik vurdering og vekting av de ulike forhold.

Det må også vurderes dit hen at rådmannen nå også kan anses som å være bundet av forutgående politiske vedtak, når han skal fremme saken til politisk førstegangs-behandling for formannskapet. Det er et vanlig prinsipp at planutredninger, planfaglige vurderinger, analyser og konsekvenser på forhånd skal være gjennomført på en uhildet og transparent måte. Dette skal fremkomme i saksutredningen, og deretter står politikerne fritt til å også legge politiske føringer og prinsipper til grunn når de fatter vedtak (som ikke nødvendigvis trenger å være i tråd med rådmannens anbefalinger og innstilling).
Overordnede politiske føringer for rådmannens plan- og utredningsarbeid skal på forhånd være nedfelt og vedtatt i kommuneplanens Samfunnsdel, samt planstrategi og planprogram.

Det bes om at formannskapet gjøres kjent med disse forhold og vurderinger, når kommuneplanforslaget skal opp til behandling. Vi ber på vegne av grunneier om at felt F2 opprettholdes som før i kommuneplanens arealdel.

Vennlig hilsen
HALDEN ARKITEKTKONTOR AS



Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL