

G-709 KONGLELUND, HALDEN KOMMUNE – DETALJREGULERING, SAMMENDRAG AV INNSPILL VED VARSLING OG FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER

Liste over innkomne forhåndsuttalelser/innspill

1. Østfold Fylkeskommune	19.10.2016
2. Fylkeskonservatoren, Østfold fylkeskommune	20.10.2016
3. Fylkesmannen i Østfold	07.10.2016
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	20.09.2016
5. Statens vegvesen	19.10.2016
6. Furutoppen brl., Kongelunden brl., Bjerkely brl.	28.09.2016

1. Østfold fylkeskommune

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan.

Viktige problemstillinger er:

Estetikk og byggeskikk – bygningsuttrykk og tomteutnyttelse må tilpasses eksisterende bebyggelse som inngår i planen og omkringliggende bebyggelse og ivaretas i reguleringsbestemmelsene. Det vises til Estetikkveileder for Østfold.

Boligsammensetning – viktig å tilby variasjon i boligtilbudet og tilrettelegge for ulike brukergrupper med tanke på alder, helsetilstand og funksjonsevner. I bestemmelsene bør det stilles krav til et antall ‘tilgjengelige boenheter’, og det vises til kapittel 12 i Byggteknisk forskrift.

Hensyn til natur- og landskapsverdier – tilpasse ny bebyggelse landskapet og vurdere bebyggelsens fjernvirkning. Fylkeskommunen mener at en bebyggelse med 6 etasjer blir svært synlig i landskapet.

Grønnstruktur – nordvestre hjørne av planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som grønnstruktur. Dette fortsetter nordover og utgjør et sammenhengende grøntareal, Holteskogen, som er regulert til park og avsatt til offentlig friområde. Grøntarealet må sikres i planen og knyttes til overordnet grønnstruktur på stedet. Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes. En rekkefølgebestemmelse vil kunne sikre etablering av utearealer og grønnstruktur før området tas i bruk.

Universell utforming – prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. I plan- og byggesaksbehandlingen skal det rede-gjøres for hvordan universell utforming er løst. Det vises til Miljøverndepartementets temaveileder om universell utforming, til fylkesplanens retningslinjer for energi- og arealbruk og til Husbankens Livsløpsstandard i tillegg til de kravene som stilles i TEK10.

Hensyn til barn og unge – kommunen skal ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen, og deres bidrag må dokumenteres i plandokumentene. Det vises til

rundskriv T-2/08 og Miljødepartementets temaveileder om barn og unge (T-1513), samt plan- og bygningslovens § 3-3.

Leke- og uteoppholdsarealer – det forutsettes at planen innfrir kommunens minimumskrav, jf. § 9 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. En rekkefølgebestemmelse i detaljplanen vil kunne sikre ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket.

Trafikkforhold – trafiksikkerhet må vektlegges gjennom god og sikker atkomst, hensiktsmessig parkering og trafiksikker skolevei. Et utvidet planområde bør vurderes dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikk løsninger.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være (referert punktvis):

Formål og grad av utnytting – må være i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Risiko-/sårbarhet – forhold med betydning og konsekvenser for planlagt utbygging.

Grunnforhold – grunnen må undersøkes og hensyntas i planlegging og utbygging.

Støy – ev. nødvendige tiltak som inkorporeres i utforming av bygninger og utearealer.

Luftkvalitet – tilrettelegge for en utbygging som forebygger/reduserer luftforurensning.

Kollektivtrafikk – området bør betjenes med kollektivtrafikk, avklare ev. busslomme.

Friluftstinteresser – kartlegges og ivaretas i planen.

Naturmangfold – skal beskrives og vurderes i reguleringsplaner.

Parkeringskrav – p-dekning vurderes i forhold til kollektivdekningen og tilgjengelighet.

Ladestruktur for EL-bil – oppfordrer til å inkludere plan for ladeinfrastruktur for bil

Sykkelparkering – tilrettelegge for sykkelparkering innendørs med gode låsemuligheter.

Klima og energibruk – legge gjeldende klima- og energiplan til grunn i planer og tiltak.

Overvann – tette flater bør søkes minimalisert for å unngå mengden overvann.

Kulturminner – fylkeskonservator sender eget brev i saken.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse ved forhåndsvarsling

Estetikkveileder for Østfold legges til grunn for utforming av ny bebyggelse og tilhørende uteområder. I den forbindelse legges det spesielt vekt på forholdet til landskap/vegetasjon og planområdets nære beliggenhet til Holteskogen og skogholtet vest i planområdet.

Boligtilbudet er tilrettelagt for ulike brukergrupper med tanke på alder, helsetilstand og funksjonsevner. I viste illustrasjonsprosjekt er det en overvekt av mellomstore og store leiligheter. Universell utforming av bebyggelse og utearealer ivaretas i henhold til gjeldende lovverk.

Bebyggelsen er redusert i høyde og omfang etter varslingen. Fjernvirkningen med ny bebyggelse er dokumentert i planbeskrivelsen.

Nordvestre hjørne av planområdet, som i kommuneplanens arealdel er vist som grønnstruktur, er i detaljreguleringen avsatt til grønnstruktur – naturområde. Store deler av arealet gis også en hensynssone og båndleggingssone for automatisk fredet kulturminne innenfor planavgrensningen. Etablering av uteareal og grønnstruktur er sikret i rekkefølgebestemmelser før området kan tas i bruk.

Det tas sikte på å bevare 2 store eiketrær på eiendommen.

Detaljplanen ivaretar barn og unges oppvekstvilkår ved å legge til rette for gode muligheter til fysisk utfoldelse med et variert tilbud av ulike uteoppholdsarealer for lek og rekreasjon. I

planen er det avsatt arealer til opparbeidelse for lek og opphold. Ferdigstillelse av lekearealene samtidig med tiltaket ivaretas i rekkefølgebestemmelsene.

Planområdet vil få atkomst i det sørlige hjørnet, og vil i prinsipp bli et bilfritt og trafikkikkert område for lekende og gående. Veikryss som omfattes av planavgrensningen foreslås omregulert med tanke på tryggere ferdsel for gående.

Foreslått arealformål innenfor planområdet vil være i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, mens grad av utnytting settes ut fra vist illustrasjonsprosjekt. Ellers vil nevnte temaer bli vurdert og gjort rede for i plansaken.

2. Fylkeskonservatoren, Østfold fylkeskommune

Et automatisk fredet kulturminne/et gravfelt (id 49922, Askeladden) stekker seg inn i det varslede planområdet. Gravene er fra jernalderen og er sannsynligvis aldri blitt undersøkt nærmere. Det er ikke rapportert om flere funn i nærheten. Gravfeltets avgrensning kan være unøyaktig, og må avklares gjennom en arkeologisk registrering. Fylkeskonservatoren forutsetter at det tas hensyn til gravfeltet i den videre planleggingen.

Slik gravfeltet er kartfestet i dag, er det delvis innenfor planområdet. Om dette er situasjonen også etter registreringen, bes det om at hele gravminnet tas inn i planområdet for å sikre det et bedre vern, inklusive i anleggsperioden. Det er etter vurdering potensiale for andre funn i den øvre delen av planområdet, på en gruset parkeringsplass og på øverste deler av gressplanene.

Den arkeologiske registreringen foretas av Fylkeskonservatoren ved hjelp av maskinell sjakting. Det ønskes utført på de to nevnte stedene. Dersom det blir aktuelt med søk også i skogsområdet, vil dette gjøres på en skånsom måte. Registreringen vil bli sammenfattet i en rapport. Budsjett for registreringen er vedlagt uttalelsen. Utgiftene bekostes av tiltakshaver.

Det vises til nye nasjonale retningslinjer f.o.m. 2016 for gjennomføringen av undersøkelsesplikten og budsjettering av arkeologiske registreringer (Klima- og miljødepartementet). Utgravningene gjøres i samråd med tiltakshaver. Budsjettet inkluderer blant annet utgifter til gravemaskin med fører og kabelpåvisning, men kan eventuelt avklares/avtales nærmere dersom Ove Skår AS selv ønsker å ivareta disse forpliktelsene.

Ved omfattende arkeologiske funn, her sett i sammenheng med allerede kjente kulturminner innenfor planområdet, bør disse ivaretas gjennom hensynssoner og bestemmelser i reguleringsplanen. Hvis tiltakshaver ønsker å utnytte arealet der det ligger fredete kulturminner, vil saken bli oversendt Riksantikvaren for vurdering.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse ved forhåndsvarsling

Det automatisk fredete kulturminnet/ gravfeltet sikres i detaljplanen med hensynssone, båndleggingssone og krav i forslag til bestemmelser.

Arkeologisk registrering er utført, slik at gravfeltets avgrensning er avklart.

3. Fylkesmannen i Østfold

Fylkesmannen er positiv til at man åpner for høy arealutnyttelse ved utbygging av slike områder, og viser samtidig til statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det er viktig å tilpasse seg området karakter, og at en fortetting må skje med kvalitet.

Store/hule eiketrær på Kongelunden er registrert i Miljødirektoratets Naturbase. Disse er en prioritert naturtype etter naturmangfoldlovens § 52 og omfattes av forskrift 13.05.2011 om utvalgte naturtyper. Det skal tas særskilt hensyn til store eiker og hule eiker i forvaltningen og arealplanleggingen. Fylkesmannen anbefaler sterkt å legge ny bebyggelse slik at det ikke vil

ramme eksisterende trevegetasjon, og sikre den hule eika i reguleringsplanen, inklusive i anleggsperioden.

Vurderinger av naturmangfoldlovens prinsipper i § 8-12 skal fremgå. Dersom det eventuelt planlegges å fjerne eller gjøre inngrep i den hule eika, kreves det konsekvensanalyse iht. § 53.

Fjernvirkningen av foreslått bebyggelse skal dokumenteres i detaljreguleringen. Konkrete bestemmelser til utforming, materialbruk og fargesetting bør vurderes slik at landskapstilpasningen blir ivaretatt.

Som forholdsvis sentrumsnært område, bør det tilrettelegges for gående og syklende. Det bør fastsettes et maksimumskrav til parkeringsplasser for biler pr. boenhet, for god arealeffektivitet og økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport.

Planen må i størst mulig grad ta hensyn til barn og unges ulike behov og interesser. Det vises i den forbindelse til statlige retningslinjer og forventninger ellers om universell utforming.

Tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal må sikres i tilknytning til planlagte boliger, jf. bestemmelse § 9b i kommuneplanens arealdel. Det bør i planleggingen tas hensyn til prognosene for et fremtidig klima med intense nedbørsperioder, med vurdering av ulike løsninger for overvannshåndtering med lokal fordrøyning og sikre at tiltak ikke gir uønskete konsekvenser nedstrøms.

Det vises til nasjonale forventninger til kommunal planlegging (av 12.06.2015) for mål, oppgaver og interesser, herunder viktige nasjonale mål for klima, areal og transport. Fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, men det må skje med kvalitet. Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer, samt nasjonale styringssignaler. Det må fremgå om planen utløser krav om konsekvensutredninger. Det vises til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014), klima- og energiplanlegging i kommunene (2009) og til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Følgende generelle temaer vurderes også som viktige i det aktuelle planområdet: Barn og unge, medvirkning og levevilkår; estetisk utforming; universell utforming; blå-grønn struktur; naturmangfold; samfunnsikkerhet og klimatilpasning; støy; klimagassutslipp og energi, med henvisning til lover, TEK10 og spesifikke retningslinjer, bestemmelser, veiledere, rundskriv og håndbok m.m.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse ved forhåndsvarsling

Detaljplanen er i tråd med føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging med tanke på fortetting innenfor en allerede utbygget infrastruktur ved nærhet til bysentrum.

Tomten er i dag bebygd med en institusjonsbygning som fraviker området småhusbebyggelse. Ny bebyggelse skal ha høy kvalitet og tilpasses tomt og topografi der uteoppholdsarealer etableres på ulike nivåer som tar opp terrengforskjellen. Fjernvirkning av ny bebyggelse er dokumentert i planbeskrivelsen.

Leke- og uteoppholdsareal er dimensjonert i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, bortsett fra areal til kvartalslekeplass. Arealdisponeringen til kvartalslek – både størrelse og plassering, er etter forhåndsvarslingen behandlet som egen sak hos planmyndighetene i Halden kommune og løst i samråd med dem. En forutsetning for at et mindre areal til kvartalslekeplass kan godtas er at ballsletta nord i Holteskogen rustes opp. Holteskogen grenser til planområdet, og er for øvrig en stor ressurs for barn og unge og befolkningen generelt i området. Skogen er tilgjengelig fra planområdet via allerede etablerte stier.

Av miljørettet hensyn nevnes at to eiketrær sikres i bestemmelsene, inklusive i anleggsperioden. Overvannshåndtering skal skje med fordrøyning på egen tomt. Mulige tiltak for å redusere bebyggelsens energiforbruk vurderes under planarbeidet. Forholdene legges til

rette for gående og syklende. Parkeringsdekningen fastsettes med maksimumskrav til parkeringsplasser.

I henhold til område- og prosessavklaringen under oppstartsmøte for igangsatt detaljregulering, vurderes planarbeidet ikke å være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Avklaringen av forholdet til forskriften fremgikk av varslingsdokumentene, der det begrunnes med at prosjektet er relativt lite og består av kun boliger. Prosjektet berører ikke nasjonale interesser.

Generelle temaer vurderes og gjøres rede for i plandokumentene.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Det viktigste virkemiddelet kommunen har for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK 10 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar* beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør, mer ekstremvær og økt havnivå.

Det vises også til NVEs sjekkliste som gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare.

Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. NVE vil bare uttale seg til planer der vi mener vesentlig flom- og skredfare eller andre vesentlige hensyn under NVEs forvaltningsområder ikke er tilstrekkelig ivaretatt. NVE kan fremme innsigelse til planer som er i strid med nasjonale mål, rammer og retningslinjer innenfor NVEs forvaltningsområder.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse ved forhåndsvarsling

Det er gjort en geoteknisk vurdering av planområdet. På bakgrunn av topografiske og geotekniske forhold, er Rambølls vurdering at planområdet ikke ligger innenfor faresone for skred, og at tiltaket ikke vil berøres av et potensielt områdeskred. På bakgrunn av lokale grunnforhold og topografi inngår heller ikke tomten i et potensielt løsnemråde.

5. Statens vegvesen

Vegvesenet er enig i at planområdet bør ha høy utnyttelse pga. sin nære beliggenhet til Halden sentrum. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging bør ligge til grunn for planarbeidet.

Ifølge rapporten om parkeringstilbudets effekt på bilhold og bilbruk fra TØI, Transportøkonomisk institutt, vil parkeringstilgang ved boliger påvirke det å eie og bruke bil, samt ha betydning for valg av transportmiddel og derfor påvirke folk til å velge gange, sykkel og kollektivtransport.

Valg av parkeringsløsninger bør beskrives i planarbeidet. Dersom parkeringstilbudet samles på ett sted innenfor planområdet, vil trafikksikkerheten ivaretas internt i boligområdet.

Det bør stilles maksimumskrav til antall bilparkeringsplasser og minimumskrav til antall sykkelplasser i planen. Bestemmelsene bør også stille kvalitetskrav, som at de bør være under tak med gode låsemuligheter, nær inngangspartier og med lademuligheter for el-sykler.

Det anbefales gode og sikre internveier og skoleveier. Ved eventuelle behov for tiltak langs skoleveier mellom planområdet og skolen(e), bør det stilles rekkefølgekrav til gjennomføringen i planbestemmelsene.

Det bør utarbeides en trafikkanalyse som beskriver hvordan kryssene i planområdet bør utformes og eventuelle behov for tiltak i kryssene Jotunveien x BRA-veien (fv. 921) og

Båstadlundveien og BRA-veien som tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Krysset Konglelundveien x Frøyas vei bør strammes opp. Rekkefølgebestemmelsene må også omfatte byggeplan som skal godkjennes av vegvesenet for alle byggetiltak som berører fylkesvei 921. Frisiktsoner i kryss, inkl. kryss for gående og syklende, samt avkjørsler skal tegnes inn og målsettes på plankartet. Det må tas inn en bestemmelse som sier at frisiktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers høydenivå. Det vises til håndbok N100 Veg- og gateutforming og V122 Sykkelhåndboka.

Det må fremgå av planbeskrivelsen hvordan området skal betjenes med kollektivtransport, med gangforbindelser, avstander til relevante stoppesteder og avgangsfrekvenser.

Alle anlegg for gående og syklende skal ha universell utforming. Dette skal sikres i planen.

Det vises til retningslinjene T-1442/2012 for støy og T-1520 for luftkvalitet, som skal legges til grunn i planen.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse ved forhåndsvarsling

Planområdet vil få en relativ høy tomteutnyttelse, og er i tråd med føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging siden eiendommen ligger nær Halden sentrum og i et etablert område med en allerede utbygget infrastruktur.

Parkering anordnes helt eller delvis under terreng med innkjøring i tomtens sørlige hjørne. Vegvesenets ønsker for parkeringsdekning m.m. er tatt til følge med et maksimumskrav for biler og et minimumskrav for sykkelparkering.

Vedlagte trafikkanalyse gjør rede for trafikkavviklingen og trafiksikkerheten i eksisterende veianlegg, og gir forslag til mulige tiltak i krysset Konglelundveien x Frøyas vei (T-kryss), krysset Jotunveien x Frøyas vei (innsnevres i geometrien og gangfelt med ny skilting og oppmerking), samt krysset BRA-veien x Jotunveien x Båstadlundveien (kanalisering i Jotunveien). Frisiktzone i krysset Jotunveien x BRA-veien inngår på plankartet. Bestemmelsene stiller krav til fri sikthøyde på minimum 0,5 meter. Universell utforming av utearealer ivaretas i henhold til gjeldende lovverk.

Detaljplanen inneholder en redegjørelse av luftkvaliteten i området.

6. Furutoppen brl., Konglelunden brl. og Bjerkely terrasse brl.

Borettslagene er generelt litt urolig for fritt og nært utsyn fra ny bebyggelse til boligene i nærområdet, der det er flere kommunale borettslag for brukergruppe med psykiske helseproblemer. Tross nasjonalt mål om å integrere alle i et ordinært bomiljø, stilles det spørsmål om i hvilken grad nye naboer vil tåle støy og annen sjenanse fra deres beboere, og hvordan et betydelig omfang av nye naboer vil påvirke og berøre botilbudets brukere. I sin ytterste konsekvens kan det medføre at kommunen måtte tilpasse sin tildelingspraksis pga. frykt for naboklager.

Det foreslås at ny bebyggelse må modereres ved å senkes, flyttes bakover og avkreves skjermingstiltak mot eksisterende boliger. Erfaringsmessig kan det bli vanskelig med å få etablert nye boligfelt til deres brukere av hensyn til sterke naboprotester, og legger til grunn at hensyn må tas ved vurdering av nyetableringer som i denne planen.

Gjennomgangstrafikk i BRA-veien utgjør med sin økte trafikkbelastning et betydelig støyproblem. Nytt boligfelt reiser spørsmål om krav om ytterligere støyavskjerming og trafikkregulerende tiltak. Lokalveien inn til feltet må også oppgraderes, samt krysset BRA-veien /Jotunveien som i tillegg er en farlig skolevei. Spørsmål om det blir for mange boliger i prosjektet, færre vil avhjelpe disse problemene.

Skogsområdet brukes av mange barn fra området, med atkomst over planområdet.

Allmennheten bør fortsatt sikres ferdselsrett til friluftsområdet over denne eiendommen.

De berørte borettslagene har engasjert eksternt faglig råd (Halden Arkitektkontor as) som en kvalitetssikring. Vurderingen herfra gir uttrykk for at prosjektet kan virke noe urbant og overdimensjonert i forhold til stedets karakter, og det kan visuelt og følelsesmessig komme til å virke dominerende for den eksisterende småhusbebyggelsen rundt – ikke minst i forhold til den type boliger/bruk som er nærmeste naboer. Imidlertid svarer prosjektet på dagens politiske trend om fortetting/flere boliger på minst mulig areal, og utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Generert trafikkmengde fra prosjektet blir langt fra optimal for atkomstsituasjonen og krysset BRA-veien x Jotunveien pga. kryssende skolebarn. Kort historikk om utbyggingspolitikk og utbygging i området inngår i notatet.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse ved forhåndsvarsling

Ny bebyggelse er etter varsling redusert i antall etasjer og i antall boenheter. Antall blokker er redusert fra fem til to, og bebyggelsen er mer sentralisert på utbyggingstomten. Utsyn fra ny bebyggelse til eksisterende nabobebyggelse blir noe mindre. Tiltakshaver registrerer borettslagenes bekymring med tanke på mulig fremtidige klager på støy og annen sjenanse fra deres beboere, og vil vurdere eventuelle tiltak eller alternative løsninger i utbyggingsprosjektet. Endringene så langt antas å redusere negative virkninger for de forholdene som er nevnt i uttalelsen fra borettslagene.

Reduksjonen av nye bygningsvolum vil påvirke trafikkavviklingen, og medføre mindre belastning på lokalveiene. Krysset Konglelundveien x Frøyas vei foreslås omregulert til et vanlig T-kryss, og to kryss videre mot Låby skole foreslås omregulert for større trafiksikkerhet.

Detaljplanens relativt høye tomteutnyttelse vil for øvrig være i tråd med føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging siden eiendommen ligger nær Halden sentrum og i et etablert område med en allerede utbygget infrastruktur.