

Avklaring i formannskapet.

I løpet av prosessen med planstrategiarbeidet er det fra rådmannen tatt opp forholdet mellom planstrategi, samfunnsplan og arealplan. Spesielt er det forholdet til sentrale temaer som arealbruk, samfunnsutvikling (fokusområder for Haldens utvikling) og regionreformen som rådmannen har ønsket avklart på om det skal tas opp i forbindelse med planstrategiarbeidet, eller varsles inn i samfunnsplanprosessen eller arealplanprosessen.

I forbindelse med planstrategiarbeidet skal man ta stilling til om kommuneplanens arealdel skal rulleres. Rullering skal skje med bakgrunn i de føringer om mål som fremkommer av kommunens samfunnsplan. Rullering av kommunens samfunnsplan er i gang og den forventes ferdigstilt i løpet av året. Denne vil komme med føringer og innspill som kan ha innvirkning på arealplanen.

Fra behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2011 har vi følgende forhold som var uavklart og må avklares før en går i gang med, eller avklares under arbeid med ny arealdel. (Fra vedtak i sak 22. juni 2011.)

12. Tilgang til områder – prosesser rundt fremtidige utbyggingsarealer for fremtiden

a. Arealregnskap

Overordnet myndighet (fylkesmann/fylkeskommune) har i sine uttalelser vektlagt redusert bruk og større arealutnyttelse for nye utbyggingsområder. Det skal i større grad vurderes fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende bebygde arealer. Dette gjenspeiles i fylkesplanen og mulig arealdisponering i et 40 – års perspektiv. I første 12 – års periode utfordrer ikke planforslaget denne målsettingen, men rådmannen ser at i neste periode vil en få større behov for å utfordre grensene.

De overordnede føringene og forskjellig bruk og definisjoner på befolkningsvekst, eksisterende og nye arealer, oppfatning av utnyttelsesgrad skaper behov for at det lages en felles forståelsesramme for kriteriene. Det bør iverksettes et samarbeid med overordnede myndigheter for å få ens oppfatning av kriteriene.

b. Strengere vurdering av områder som har problemer med realisering.

Plan og bygningsloven av 2008, har som forutsetning at en ved revidering av tidligere planer vurderer arealer avsatt til utvikling i tidligere plan. Dette har ikke blitt vektlagt i denne planprosessen og rådmannen vil arbeide med planstrategi og nye rulleringer av kommuneplanens arealdel, gi dette større fokus. Rådmannen erfarer fra høringene at enkelte forhold rundt ønskede utbyggingsområder ikke er avklart. Dette skaper problemer med gjennomføring og realisering av disse områdene.

Overordnet myndighets fokusering på arealregnskap og størrelse på framtidig utbyggingsarealer tvinger frem en mer restriktiv vurdering av avsatte fremtidige

byggeområder i nye rulleringer av kommuneplanen, og en må regne med at ikke igangsatte områder fra denne rulleringen vil bli foreslått tatt ut ved neste rullering.

13. Områder som en skal komme tilbake til i senere prosesser

a. Småbåthavner/strandsone

Områdene avsatt til anlegg for småbåter i gjeldende plan er videreført i forslaget. Det er ikke

forslått mer enn ett nytt område avsatt til anlegg for småbåter, da det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til hvilke områder som er egnet. Inntil en slik samlet vurdering foretas, vil det bli tatt stilling til enkeltprosjekter gjennom reguleringsplan. Arbeidet med utarbeidelse av temaet blir å ta opp i arbeidet med planstrategi som kommunestyret skal igangsette i løpet av 2011. Oslofjordens friluftsråd har i sin høringsuttalelse pekt på behovet for å vurdere friområder langs strandsonen. I forbindelse med dette temaet er det naturlig at friområder langs strandsonen blir vurdert.

b. Fritidsbebyggelse utenfor RPR Oslofjorden

Planforslaget har lagt opp til en restriktiv håndtering av fritidsbebyggelse. Mange områder fra gjeldende plan er tatt ut og planforslaget har få nye områder inn. Høringsuttalelsene tyder på at vi spesielt i områder utenfor RPR Oslofjorden, har lagt lite til rette for slik utvikling. Rådmannen anbefaler derfor at en i arbeidet med planstrategi som kommunestyret skal igangsette i løpet av 2011, tar opp temaet. Temaet er for omfattende at en i denne rulleringen kan finne løsning innenfor tilrådelig tidsskjema.

c. Jernbane

Ved flere anledninger har det vært etterspurt tilrettelegging for jernbane gjennom

Halden. I samråd med jernbaneverket og andre myndigheter har det ikke blitt gitt innspill som en ønsker vektlagt i plan arbeidet. Halden kommune er med i de strategier og utredningsarbeider som er for jernbane i og gjennom Østfold. Disse arbeidene har kommet for kort til at en kan gi klare føringer inn i kommuneplanarbeidet. Når det foreligger mer konkrete planer vil vi måtte ta de inn og behandle i en kommunedelplan eller ved neste rullering av kommuneplanen.

Når det gjelder stasjonsplassering og linjeføring i gjennom Halden har signalene vært klare på at eksisterende trase gjennom Halden sentrum vil bli benyttet.

d. Næringsområder

Nye næringsområder og tilrettelegging for næringslivet har vært en av hovedgrunnene for å revidere gjeldende plan. Som følge av dette ble 750 da langs Hovsveien tatt ut fra gjeldende plan. Arbeidet med å tilrettelegge for næringsarealer i de områdene som fylkesplanen avsetter til formålet, har vist seg å skape store problemer i forhold til landbruksmyndigheter og kulturminnevern. Halden har behov for slike arealer og ønsker forutsigbarhet i det tilretteleggingsarbeidet kommunen gjør for næringslivet.

Dagens situasjon er uholdbar og rådmannen opplever at overordnet myndighet ikke imøtekommer dette behovet. Det er derfor nødvendig å iverksette en snarlig diskusjon med stat og fylke som forplikter alle parter til å bidra med tilrettelegging. Rådmannen ser at dagens forslag ikke løser denne tematikken på en god måte og er bekymret for de signalene som fylke og stat gir på bruk av områder til formålet næringsområder og infrastruktur i vestlige deler av kommunen.

Tillegg fra meklingen 15.06.2011

Styringsgruppen valgte på bakgrunn av rådmannens saksframlegg å ta opp N11a Svingen og N11b Flington til mekling. Rådmannen la frem sine synspunkter i meklingsmøtet og det ble vist stor forståelse for Haldens situasjon. Meklingsmøtet ble enige om at det må inngås forpliktende samarbeid om dette og protokollførte:

Det er en forutsetning at partene inngår avtale om å avsette alternative arealer til regionalt næringsområde syd for krysset E6/riksvei 21 og nord for Sponvikaveien.

Dette som en kompensasjon for avstått areal til næring i området N11a. Prosessen knyttes opp mot utarbeidelse av den kommunale planstrategien, og det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser i tråd med fylkesplanen.

Rådmannens forslag til vedtak ivaretar dette.

e. Transportanalyse

Statens vegvesen har gjennom sine innspill til planen og høringsuttalelser pekt på en overordnet transportanalyse for Halden. Dette er en forutsetning for planene for ytre ringvei og utvikling av RV 104. Transportanalysen vil og gi grunnlagsmateriale for tunnelløsning under festningen til Vaterland bro og andre interne veiprosjekter i Halden. Arbeidet med transportanalysen iverksettes snarest.

f. Masseuttak og pukkverk

Planrevideringen har hatt som mål å avklare tilrettelegging for ett nytt pukkverk i Halden. Dette fordi anlegget på Svingen i løpet av planperioden vil mangle råstoff og kan bli nedlagt. Anlegget på Bakke er ønsket avvirket over tid og har heller ikke en ønsket plassering i kommunen for å kunne erstatte anlegget på Svingen. I høringsforslaget har det vært lagt ut to områder og en skulle bruke denne prosessen for å velge hvilket område en skal satse på. Anlegget ved Røssnes (R1a) vil møte problemer i forhold til innsyn til området fra landskapsvernområdet Viksletta, fra innfartsåren til Norge og plassering av et anlegg tett inntil store områder med fritidsbebyggelse og viktige friluftsområder, gjør at rådmannen anbefaler at en ikke går videre med dette området.

Også rundt forslaget til anlegg på Bobergåsen/Åsekjær (R1b) er det interessekonflikter. Både i forhold til bebyggelse og kulturminner. Rådmannen har i samtaler med fylkesmannen og fylkeskonservatoren signalisert ønsket om å gå videre med dette området og prøve å løse konfliktene ved regulering. Fylkeskonservatoren har undersøkt området i ettertid av høringsprosessen og varsler at han ikke vil godkjenne frafall av innsigelsen på grunnlag av de funn som er gjort. En opprettholdelse av området som masseuttak/pukkverk vil derfor bli oversendt riksantikvaren for videre innsigelsesprosess. Fylkesmannen vil ikke være organet for denne meklingen. Dette vil medføre at planen ikke kan få rettsvirkning før denne konflikten er løst.

På bakgrunn av dette foreslår rådmannen at området tas ut av planen. Rådmannens kommentarer under pkt d næringsområder vil være gjeldende for etablering av masseuttak og pukkverk.

Tillegg fra meklingen 15.06.2011

Styringsgruppen valgte på bakgrunn av rådmannens saksframlegg å ta opp R1b til mekling. Partene kom ikke frem til enighet.

På bakgrunn av Haldens behov for å løse spørsmålet om masseuttak/pukkverk i perioden varslet rådmannen at han ville anbefale Halden kommunestyre at en gikk videre til departementet for å få avgjort saken. Rådmannen ser at det for en rekke områder som har vært vurdert er det interessekonflikter. Dette gjør det svært vanskelig å få til masseuttak/pukkverk vest for sentrum. En bør derfor prøve saken for overordnet myndighet. Planen kan vedtas (jfr pb-loven §11 – 16) med forbehold at dette spørsmålet løses av departementet og endelig planforslag endres i forhold til denne avgjørelsen. (Dette ble ikke en del av vedtaket)

Som det fremgår av saksfremlegget til arealplan i 2011 er det en del forhold som skal avklares i forbindelse med planstrategiarbeid og i forkant av rullering av arealplanen.

Dette er spesielt de forholdene som inngår under pkt. 12 i kommunestyrets vedtak.

Spesielt gjelder dette misforholdet mellom de utlagte områdene til bebyggelse i eksisterende kommuneplan (3.9 km²) og det areal som kommunen er stilt til rådighet for fremtidig utbygging fra fylkesplanen (3 km²) frem til 2040.

Hvis ikke planstrategigruppa selv ønsker å avgjøre om dette skal behandles hos nå, anbefaler rådmannen at gruppa får dette avgjort hos formannskapet. Mulighetsrommet er avgjørelse i planstrategigruppa, i arbeidet med samfunnsplan eller i forbindelse med arealplanarbeidet som kommer senere.

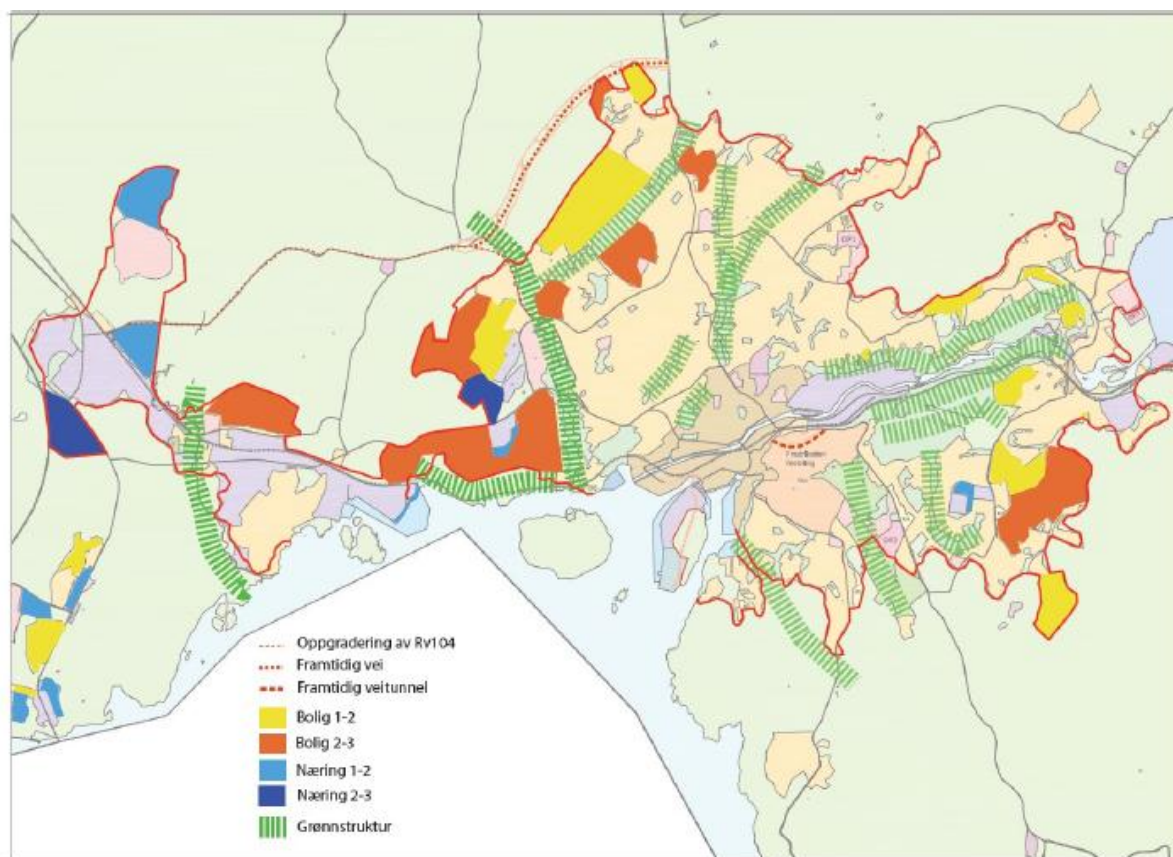
Spørsmål 1

Planstrategigruppa ber formannskapet komme med en vurdering på om misforholdet mellom utlagt areal i fylkesplanen for Halden (3.0 km²) og det som faktisk er utlagt i arealplanen fra 2011 (3.9 km²) skal behandles i forbindelse med planstrategiarbeidet, vurderes i forbindelse med rullering av samfunnsplanen eller kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet for samfunnsplan har ikke tatt inn i seg at dette skal drøftes der.

I forbindelse med arealdelen ble det lagt ut en rekke nye områder for bebyggelse. Erfaringen med planforslaget er at det er svært få nye områder lagt ut i planperioden. Allerede i 2011 varslet kommunestyret at man vil se på eksisterende områder og vurdere om noen områder skal tas ut av planen og dermed åpne for nye områder som det er større ønske om å realisere.

I kommuneplanens arealdel fra 2011 har en slik strategisk arealutnyttelse:



Figur 7: Langsiktig arealstrategi. Tallene viser i hvilken kommuneplanperiode arealene vil bli tatt i bruk. Den røde linjen viser langsiktig tettstedsqrense.

Kartforklaring

Bolig:

- I første kommuneplanperiode (2011-2023) utnyttes i hovedsak utbyggingsområder for bolig fra eksisterende arealreserve. Utbygging vil finne sted på Brekkerød, Remmen, Sentrum, innfyllingsområder på nord- og sørsiden av Tistedalen, Sponvika og Leiren.
- I andre kommuneplanperiode vil boligområdene på Strupe og Bæringen realiseres.
- I tredje periode realiseres resten av de nye boligområdene.

Næring:

- I første kommuneplanperiode utnyttes utbyggingsområder fra eksisterende arealreserve. I tillegg legges det ut et nytt næringsområde i tilknytning til Svingen/Svinesundsparken.
- I andre periode utnyttes resterende utbyggingsområder fra eksisterende arealreserve. I tillegg utvides næringsområdene på Remmen.
- I tredje periode tas resterende næringsområder i bruk.

Samferdsel

- RV 104 utvides i eksisterende trase
- Ny veilenke realiseres mellom RV 22 og RV 104
- Tunnel i sentrum
- havneutvidelse

Hvis ikke planstrategigruppa selv ønsker å avgjøre om dette skal behandles hos nå, anbefaler rådmannen at gruppa får dette avgjort hos formannskapet. Mulighetsrommet er avgjørelse i planstrategigruppa, i arbeidet med samfunnsplan eller i forbindelse med arealplanarbeidet som kommer senere.

Spørsmål 2

Planstrategigruppa ber formannskapet komme med en vurdering på om det i forbindelse med planstrategiarbeidet skal varsles og forberedes en prosess på vurdering (utveksling/sletting) av fremtidige utbyggingsområder, om dette skal vurderes i forbindelse med rullering av samfunnsplanen eller kommuneplanens arealdel.

For forhold som fremkommer av pkt. 13 i kommunestyrets vedtak som:

Småbåthavn/strandsone	egen utredning i forhold til ny arealplanprosess
Fritidsbebyggelse utenfor RPR Oslofjorden	egen utredning i forhold til ny arealplanprosess
Jernbane	inngår i samfunnsplanprosessen
Næringsområder	inngår i samfunnsplanprosessen og regulering
Transportanalyse	inngår i samfunnsplanprosessen
Masseuttak	egen utredning i forhold til ny arealplanprosess

Dette er forhold som rådmannen ikke anbefaler skal inngå i planstrategiarbeidet.