



Det ble varslet oppstart av planarbeid den 26.03.2020. Det er kommet høringsuttalelser fra 17 instanser. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket med rød skrift i kursiv*.

| Fra                          | Ref.       | Dato       |
|------------------------------|------------|------------|
| Fylkesmannen i Oslo og Viken | 2020/12853 | 08.05.2020 |

### Fylkesmannens innspill

Vi vil innledningsvis minne om § 5 i forskrift om konsekvensutredninger hvor det fremgår at hvis ansvarlig myndighet samtidig [er] forslagsstiller, skal de to rollene så langt det er mulig holdes administrativt adskilt.

**Forslagsstillers kommentar:** *Planforslaget er utarbeidet av uavhengige konsulenter i samarbeid med en kontaktperson i Halden kommune. Saksbehandlingen og arbeidsflyten har foregått på ordinært vis med en egen saksbehandler.*

Områdereguleringen er et resultat av at opprinnelig planlagt næringsareal sør for Halden fengsel, tilsvarende 380 dekar, ble tatt ut ved mekling av innsigelser til kommuneplanens arealdel i 2011. Området ligger forholdsvis langt fra Halden sentrum og i et område med dårlig kollektivtransporttilbud. Vi ser det som positivt at kommunen allerede nå legger ABC-prinsippene til grunn for planleggingen. Vi forutsetter at reguleringsplanen sikrer at det ikke legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter eller forretningsvirksomheter, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fylkesplanens retningslinjer og bestemmelser. Planleggingen av næringsvirksomhet i området må også ses i sammenheng med andre næringsområder i kommunen og regionen.

Ved planlegging av området må det sikres at utbyggingsarealene utnyttes godt, slik at behovet for nye natur- og jordbruksarealer til utbygging reduseres i fremtiden. Dette krever at det tas grep i reguleringsplanen, og særlig i bestemmelsene knyttet til rekkefølgebestemmelser og krav til minimum utnyttelse. Det bør planlegges for arealeffektiv næringsbebyggelse, slik at minst mulig areal går med til parkeringsanlegg og lignende. Noe av parkeringsdekningen bør kunne skje under bygninger.

For å unngå mye transport til og fra planområdet bør massebalanse i området utredes og styres i reguleringsplanen. Vi forutsetter at det settes klare rammer for midlertidig masseuttak og at konsekvensene av dette utredes på linje med næringsbebyggelsen.

Vi legger videre til grunn at det ikke legges til rette for næringsvirksomhet vest for E6. Vi mener det er viktig å ivareta større sammenhengende grønnstruktur, og utbygging på vestsiden av E6 bør derfor ikke tillates. Området på vestsiden av E6 er også kartlagt som friluftsområde.

**Forslagsstillers kommentar:** *Det vil legges opp til plasskrevende virksomheter, framfor mer arbeidsintensive og publikumsrettede virksomheter. Med denne beliggenheten er det heller ikke naturlig å etablere virksomheter som vil konkurrere med sentrum. Det er tatt inn bestemmelser som hindrer at det etableres arbeidsintensive virksomheter som ellers kunne ha ligget i Halden sentrum.*

*Det vil ikke kreves parkering under bygg. Behovet for parkering vil være begrenset, og det vil i mange tilfeller være kompliserende å legge parkering under f.eks. et industribygg. Der forholdene ligger til rette kan det allikevel legges inn parkering i underetasje.*

*Det er gjort vurderinger av massetilgangen i området. På grunn av mye løsmasser og få store volumer med «helt fjell», vil det driftsmessig være lite rasjonelt å ta ut store mengder masser her. Området ligger*

*også tett opp mot boligbebyggelse som vil påføres ulempe fra f.eks. et mobilt knuseverk. Det er derfor ikke ønskelig å ta ut masser. Det legges opp til at byggeområdene formes med stedegne masser. Med massebalanse i området, vil det være lite behov for å transportere masser inn-, og ut.*

*Områdene vest for E6 tas ut av planforslaget.*

## JORDVERN

Nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget både i 2015 og i revidert form i 2018. Det er satt mål om at omdisponering av dyrka jord maksimalt skal være på 4000 dekar per år innen 2020, og det er satt mål om at matproduksjonen skal øke. Jordbruksarealene i Halden er blant de mest produktive i landet. Den nasjonale jordvernstrategien pålegger dermed kommunen å vise et særlig stort ansvar for å sikre at disse ressursene fremdeles vil kunne benyttes til matproduksjon for en økende befolkning og for kommende generasjoner. At det gjennom kommuneplanprosessen er signalisert aksept for utbygging i området fritar ikke kommunen fra dette ansvaret. Vi viser også til føringene i fylkesplanen Østfold mot 2050.

Det inngår store arealer dyrket jord i planområdet. Den dyrkede jorden er i hovedsak klassifisert til å være av svært god jordkvalitet, og således egnet for korn, potet og grønnsaksproduksjon. I tillegg til de fulldyrka arealene inngår det også spredte områder med dyrkbar jord i planområdet. Av hensyn til jordvernet bør en høy arealutnyttelse i resterende deler av planområdet kunne resultere i at den dyrka marka kan utgå av reguleringsplanen og videreføres som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Alternativt at jordbruksarealene sikres ved at de reguleres til landbruksformål i reguleringsplanen. Det bør kunne etableres næring og infrastruktur innenfor planområdet uten nedbygging av jordressurser, og vi mener dette er bør legges til grunn for alternativene som skal utredes.

***Forslagsstillers kommentar:*** *De nordligste delene av det varslede området vil ikke tas med som byggeområde i planforslaget, og følgelig fortsatt ligge uregulert eller regulert som LNF. Jordbruksområdet i den sydlige delen av området, mot Sponvikveien, vil berøres av planen ved at adkomstveien vil krysse over arealet. Her vil matjorden flyttes lokalt ved at deler av jordet heves og utvides. Det vil bli sprenges ned noen åkerholmer som i dag forstyrrer driften. Jorden omdisponeres med dette ikke, men flyttes. Flyttingen vil bidra til større og lettdeve arealer.*

## OVERVANN OG AVLØP

Før alle nye utbygginger planlegges må kommunen vurdere avløpssituasjonen i kommunen. Kommunen må sørge for at alle nye utbygginger er planlagt slik at avløpsinfrastruktur og renseanlegg er dimensjonert og i stand til å ta imot den faktiske belastningen en utbygging vil medføre, dersom den blir fullført i sin helhet. Dette er særlig viktig i store utbygginger som denne. Vi anbefaler at avløpssituasjonen utredes for alle de ulike utbyggingsalternativene. Utredningen vil være viktig for å vurdere utbyggingsmengde, -hastighet og type virksomhet som kan etableres. Dersom kommunen ikke overholder krav til utslipp i avløpssektoren, vil et hvert nytt påslipp av nye abonnenter, private eller næring, bli betraktet som en forsettlig økning i ulovlig utslipp.

***Forslagsstillers kommentar:*** *Som det framgår av planforslaget, legges det ikke opp til arbeidsintensive eller utstrakt publikumsrettede virksomheter. Det vil derfor oppholde seg et begrenset antall mennesker i området, og derfor i et lavt antall PE med tanke på dimensjonering og rensing av avløp. Halden kommune har jobbet aktivt med å utvide kapasiteten og redusere belastningen på Remmen renseanlegg de senere årene, noe som trolig har bedret situasjonen siden Fylkesmannens innspill ble skrevet.*

*Plantypen det legges opp til her, en områderegulering, setter rammer for virksomhetene som skal inn, men legger ingen føringer som berører kapasitetene rundt vann og avløp. Sannsynligvis vil det ikke etableres virksomheter som gjennom sin virksomhet forbruker store mengder vann, men det kan ikke utelukkes. Både vanntilgangen og rensekapasiteten vil kunne være bestemmende for hvilke tiltak som etableres.*

*Både vannkapasiteten og spillvannshåndteringen i nærområdet er god i dag, og vil med enkle grep kunne forbedres. En utbygging i området vil også kunne bidra til leveringsikkerheten gjennom et ringvannsystem. Området er slik sett klart for utbygging.*

Det er videre viktig at regnvann/overvann håndteres uten å belaste avløpssystem og renseanlegg. Klimaendringene gir allerede i dag store utfordringer på kritisk avløpsinfrastruktur. Økte nedbørmengder og -intensitet kombinert med større andel tette flater gir raskere avrenning. Store mengder overvann på avløpsnett fører til at ledningsnett, pumpestasjoner og renseanlegg mottar unødvendige store mengder vann som avløpssystemet ikke er dimensjonert til å ta imot. Dette fører til store utslipp av avløpsvann i overløp, dårligere rensing på renseanlegget, økt kjemikaliebruk, økte utslipp fra renseanlegget og ikke minst at slitasten på avløpssystemet er langt større enn det som ble lagt til grunn da det ble bygget.

Regnvann skal behandles lokalt og skal ikke belaste avløpssystemet. Vi anbefaler [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no) og Miljødirektoratets digitale veileder Hvordan ta hensyn til klimaendringer i plan og særlig punktene om naturbaserte overvannsløsninger.

***Forslagsstillers kommentar:** Det er helt uaktuelt å koble overvannshåndteringen mot avløpsnett. Det vil opparbeides store takflater og manøvreringsarealer i planområdet, som vil kreve egne løsninger for infiltrasjon og fordrøyning av overvann.*

*Forholdene i området ligger godt til rette for lokal overvannshåndtering. Ved styrtregn vil det kunne samles store mengder vann, som igjen potensielt vil kunne føre til store flomtopper i de lokale bekkene. For å avbøte dette, er det lagt inn bestemmelser om at overvannshåndteringen skal dimensjoneres for en klimafaktor på 1,5. Det legges opp til at takvann skal føres til lokale fordrøyningsbasseng, mens vann fra andre overflater f.eks. vil kunne håndteres in situ gjennom en permeabel belegningssten eller forsinkelse og fordrøyning gjennom regnbed og annen grønnstruktur.*

## LANDSKAP OG NATURMANGFOLD

Arealene langs E6 er med i Fylkesmannen i Østfolds rapport nr 1 fra 1993 Østfoldlandskap av regional betydning. Av interesser i rapporten nevnes; en viktig innfallsport til landet og et landskapsbilde tilpasset kjørende i høy hastighet. Av trusler nevnes forstyrrende/skjemmende utbygging. Østfold fylkeskommune vedtok estetikkveileder for Østfold samtidig med fylkesplanen Østfold mot 2050. I estetikkveilederen er et av innsatsområdene landskapet langs hovedveinettet og jernbanen. Det er viktig at landskaphensyn blir godt ivaretatt i planarbeidet, jf. også den europeiske landskapskonvensjonen.

I og med at området er såpass stort og det ikke er kartlagt noen naturverdier i området fra tidligere ser vi det som positivt at naturmangfoldet skal utredes, også gjennom feltundersøkelser. Det bør også vurderes om området har noen verdi som trekkvei for større dyr.

***Forslagsstillers kommentar:** Planen er utformet for å ivareta hensynet til «motorveilandskapet». Bygningene planen åpner for vil ikke bli «usynlige», sett fra E6, men heller ikke dominere synsfeltet slik planen er utformet. Det vil ikke være innsyn fra omgivelsene til bakkeplanet rundt de framtidige byggene, og det vil ikke tillates f.eks. lysreklame eller sterk belysning av fasadene som vender mot E6. Ved rammesøknad skal bygningene visualiseres/analyseres slik at man kommer fram til et fargevalg og volumoppbygging som gir minst fjernvirkning.*

## BOMILJØ OG BARN OG UNGES INTERESSER

Det bør vurderes hvordan en næringsutbygging her vil påvirke bokvaliteten for eksisterende og fremtidig planlagte boliger, samt forholdene for barnehagen i området ved Leiren. Dette gjelder både selve arealinngrepene og støy/støv fra virksomheter og fra anleggsarbeidet. Vi ser positivt på at barn og unges interesser skal utredes.

**Forslagsstillers kommentar:** *Det har blitt arrangert et åpent folkemøte og et eget møte med barnehagen. Barnehagens turområde, og sonen som ligger nærmest boligområdet vil ikke bebygges. Avstanden fra byggeområdet til boligene er 180 m, og barnehagen 270 m. Det vil også ligge en skogkledd høyde mellom boligene og næringsområdet.*

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Videre viser vi til Fylkesmannens forventningsbrev til kommune for 2020 av 29.01.2020 og Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020 av 14.11.2019. Vi anbefaler også nettsidene [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) og [www.miljøstatus.no](http://www.miljøstatus.no).

## Uttalelse til foreslått planprogram

### 3.1 Overordnede rammer og føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging fra 2009 må byttes ut med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning fra 2018. Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre fra 2008 gjelder ikke lenger og bør fjernes fra planprogrammet. Vi minner imidlertid om de regionale bestemmelsene i fylkesplanen om handel og lokalisering av offentlige arbeidsplasser.

**Forslagsstillers kommentar:** *Tas til etterretning. Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesentre er uansett ikke aktuelt, da det ikke tillates detaljhandel innenfor området.*

### 5.1 Naturmangfold

Det bør vurderes om området har noen verdi som trekkvei for større dyr. Vi minner om at det også er mulig å gjennomføre naturtypekartleggingen etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks etter Natur i Norge (NiN).

**Forslagsstillers kommentar:** *Det er gjennomført naturtypekartlegging.*

### 5.7 Forurensning

Vi vil sterkt anbefale at avløpssituasjonen utredes, inkludert avløpsnettets fram til rensestasjon og rensestasjonens kapasitet til å ta mot ytterligere avløpsvann.

**Forslagsstillers kommentar:** *Dette er et forhold som blir ivaretatt av kommunen, og som ligger utenfor området. Dersom det ikke er kapasitet ved rensenanlegget, vil det heller ikke tillates påslipp til anlegget. Planområdet vil uansett ikke romme mange mennesker (PE).*

### 5.9 Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Det går fram av planprogrammet at temaet jordressurser skal inngå i konsekvensutredningen. Det er ønskelig at konsekvensutredningen omfatter vurdering og vektlegging av jordvern, matproduksjon og kulturlandskap som nasjonalt samfunnsviktige hensyn. Det må også utarbeides et arealregnskap som tallfester eventuell avgang av dyrket og dyrkbar jord for de ulike alternativene. Dersom reguleringsplanen legger opp til nedbygging av dyrket eller dyrkbar jord, bør det utredes avbøtende tiltak for å kompensere for dette.

Vi anbefaler også at massebalanse utredes for å unngå unødig transport av masser inn og ut av området.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

*Forslagsstillers kommentar: Det er en del løsmasser og matjord i området. Det vil være mulig å flytte denne matjorda lokalt, kombinert med fjerning av et par åkerholmer.*

*Det er behov for både nedsprenning og oppfylling innenfor byggeområdene for å skape brukbare byggeområder. Området er planlagt, slik at det oppnås massebalanse innenfor planområdet. Det vil ikke være behov for å kjøre masser inn eller ut av området.*

| Fra                 | Ref.                      | Dato       |
|---------------------|---------------------------|------------|
| Viken fylkeskommune | 226990/2020 - 2020/110014 | 15.05.2020 |

Viken fylkeskommune har følgende innspill til planprogrammet og planarbeidet:

### Planavgrensning og formål

I tidligere uttalelser har Østfold fylkeskommune vært svært negative til at områdene vest for E6 tas i bruk til næring, og fastholder dette. Denne delen av planområdet ligger utenfor langsiktig tettstedsgrænse i fylkesplanen. Ifølge planprogrammet er dette arealet tatt inn for å legge til rette for beredskaps- og sekundærveier. Kommunen må redegjøre nærmere for behovet for å ta arealet vest for E6 inn i planen, herunder en konkretisering av behovet for beredskapsveier/sekundærveier. Vi forutsetter at området vest for E6 ikke reguleres til næringsformål, og vil vurdere bruk av innsigelse dersom dette blir foreslått.

*Forslagsstillers kommentar: Områdene vest er i sin helhet tatt ut av planforslaget. Arealet nord for grusveien som omgir byggeområdet, er også tatt ut av planen.*

Vi legger til grunn at næringsarealet som nå reguleres erstatter arealet som ble tatt ut av kommuneplanen etter mekling ved forrige rullering. Vi ber kommunen om å redegjøre for størrelsen på arealet som foreslås i forhold til det arealet som var tema for mekling i 2011.

Det er varslet oppstart for omkring 1590 daa mens det planlegges for 380 daa næringsareal. Arealer utover de som skal vurderes til næringsformål forutsettes satt av til landbruksformål dersom de skal inngå i planen.

*Forslagsstillers kommentar: Av hensyn til nabobebyggelse, kulturminner og jordvern er det mulige byggeområdet redusert til ca. 265 daa.*

### Langsiktige grenser og arealregnskap

Området vest for E6 ligger utenfor fylkesplanens langsiktige grænse for by- og tettstedsområder. Dersom denne grensen utfordres, vil dette få konsekvenser for arealbruk ellers i kommunen. Endelig tettstedsgrænse skal avklares gjennom kommuneplanprosessen. Fordeling og innbytte av arealer utenfor/innenfor langsiktig grænse er derfor i utgangspunktet en kommuneplanvurdering.

Fylkesplanens regionale arealpott definerer hvor store arealer som kan tas i bruk innenfor den langsiktige grensen fram mot 2050. Kommunen skal som hovedregel prioritere en rekkefølge for nye områder som kan tas i bruk i kommuneplanperioden gjennom kommuneplanprosessen. Denne områdereguleringen vil få betydning for en slik rekkefølge og påvirke arealer til annen utbygging i kommuneplanperioden. Vi ber kommunen om å vurdere hva dette betyr for arealregnskapet for delregionen Halden/Aremark, og om noe av arealet ikke skal realiseres før i neste kommuneplanperiode.

Områdereguleringen representerer et strategisk grep om næringsutvikling og arealbruk i kommunen. Forholdet til kommuneplan og til kommende kommuneplanrullering må derfor vurderes i arbeidet med områdereguleringen. I regionalt planmøte 17.04.2012 anbefalte regionale myndigheter kommunedelplan som det best egnede verktøyet for å følge opp fylkesplanens rekkefølgebestemmelser, og for å vurdere behovet for næringsareal mer helhetlig. Kommunen må ta

stilling til om områdereguleringen ivaretar behovet for en helhetlig vurdering eller om dette må vurderes i en kommuneplanprosess eller kommunedelplan.

***Forslagsstillers kommentar:** Arealet er båndlagt for regulering i gjeldende arealdel, som nylig er vedtatt.*

### **Arealbehov og -utnyttelse**

Plankart og bestemmelser må sikre en effektiv arealutnyttelse på området. Ved etablering av et regionalt næringsområde er det viktig å planlegge for et langtidsperspektiv slik at man ikke går tom for næringsarealer. Rekkefølgebestemmelser som styrer utviklingen av området over tid er et godt verktøy for å sikre dette. Planarbeidet må ses i sammenheng med eksisterende næringsområder i delregionen Halden og Aremark og må ta stilling til behovet for næringsareal i en regional sammenheng.

Planbestemmelsene må sikre at arealet utnyttes godt og bør stille krav til bla. utnyttelsesgrad og minimumshøyder. I tillegg bør det legges til rette for felles funksjoner for bedrifter, som felles parkering, kantiner, møterom og liknende.

***Forslagsstillers kommentar:** Det er knapphet på næringsarealer av denne typen, og en høy arealutnyttelse vil tvinge seg fram. Utbyggingen vil skje gjennom et langt tidsrom, noe som også innebærer at bedrifter skal ha muligheten til å ekspandere. Ved etableringen av en ny bedrift, er ikke de endelige behovene for bedriften kjent. Det må derfor være mulig å etablere bygningsmasse på bare deler av en tomt – med mulighet for ekspansjon. Samtidig krever planen at det ved søknad om rammetillatelse skal markeres framtidig bebyggelse.*

### **Nærings sammensetning**

Planområdet ligger et godt stykke utenfor Halden sentrum og har dårlig kollektivtilknytning. Dette har betydning for hvilke typer næring som er egnet for området, og dette må vurderes i planarbeidet. Det er positivt at planprogrammet legger ABC-prinsippet til grunn. Hvilke typer næring som tillates, eller ikke tillates, må presiseres i planbestemmelsene for at planen skal bli et godt verktøy for å styre utviklingen. Det er positivt at konsekvensutredningen skal utrede konsekvensene av tiltaket for ulike typer næring.

Nærings sammensetningen på området må ses i sammenheng med sentrumsutvikling, og må ikke konkurrere med handel og andre virksomheter i Halden sentrum. Fylkesplanens regionale planbestemmelser for lokalisering av handel og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter fastholder at slike formål skal etableres i sentrum. Planbestemmelsene må tydeliggjøre at slike virksomheter ikke kan etableres på området.

Ifølge planprogrammet skal konkurranseforhold for næring ikke utredes i KU. Vi mener at utviklingen av området i utgangspunktet er en kommuneplanvurdering, og må ses i en større sammenheng. Planforslagets virkning på arealutviklingen og muligheter for næringsutvikling i Halden by må derfor utredes i KU.

***Forslagsstillers kommentar:** Det er lagt inn en formålsparagraf som sikrer at bedriftsetableringene skjer i tråd med ABC-prinsippet ved at planen krever at det ikke skal tilrettelegges «...for arbeidsplassintensive kontorbaserte foretak, andre næringstyper som ellers kunne vært lokalisert i sentrum, eller virksomheter som på annen måte utarmer eller bremser arbeidsplassvekst i bykjernen».*

*Forholdet til konkurranseforhold mellom ulike næringer og bysentrum er belyst i konsekvensutredningen, kapittel 7.4.18.*

### **Jordvern**

Større deler av det varslete arealet er dyrket og dyrkbar mark. Fylkesplanen har som mål at den årlige omdisponeringen av dyrka mark reduseres til et absolutt minimum. Jordvern må tillegges stor vekt i vurderingen av alternative plasseringer innenfor planområdet. En høy arealutnyttelse for næringsarealene tilsier at dyrket mark innenfor planområdet kan reguleres til jordbruksformål i



reguleringsplanen eller videreføres som LNF i kommuneplanens arealdel. Vi viser til fylkesplanens retningslinje (1.1.11) som sier at dyrket mark ikke skal tas i bruk til utbygging. Det må redegjøres for hvordan planen forholder seg til dette. Viken fylkeskommune vil vurdere bruk av innsigelse dersom dyrket mark tas i bruk til utbygging.

**Forslagsstillers kommentar:** Planområdet har blitt redusert etter varsel om oppstart av planarbeid, og planen legger ikke opp til at dyrket mark skal utnyttes som byggeområde. Det vil imidlertid bli behov for å omdisponere/flytte dyrket mark i forbindelse med opparbeidelse av adkomstvei. Det er blitt utredet ulike adkomstløsninger, for å unngå å berøre dyrket mark. På grunn av behov for avstand til både eksisterende rundkjøring ved E6, og til eksisterende boligmiljø ved Leiren, vil avkjøring til området måtte ligge sentralt langs Sponvikveien. Løsningen som vil kreve minst omdisponering av dyrket mark, vil da være å krysse rett over jordet. Veien er lagt der det i dag stikker opp et par åkerholmer og ellers er grunt til fjell.

Matjorden som ligger i vegtraséen vil tas vare på og flyttes til arealene vest for veien, der det vil tilrettelegges for et større dyrket areal. For å bevare mest mulig sammenhengende jorder, og for å få en bedre arrondering av arealet, vil en åkerholme sørvest på jordet også omgjøres til dyrket mark. Totalt sett vil ikke arealet dyrket mark reduseres. De vestre delene av jordet vil også heves og gis en mer lettdreven arrondering.

### Massehåndtering

Det kan bli aktuelt med uttak av masser i området. Vi viser til fylkesplanens retningslinjer for masseforvaltning.

**Forslagsstillers kommentar:** Forholdet til masseuttak har blitt vurdert. Området består av et terreng med småkoller som omgir mindre arealer dekket av løsmasser. Topografien i området gjør det vanskelig å etablere et masseuttak der det kan tas ut tilstrekkelig store volumer på en bærekraftig måte. For å legge til rette for et råstoffuttak og knuseverk, er det nødvendig med en driftshorison på flere tiår. Et permanent masseuttak vil også berøre beboere i området ved massetransport, rystelser, støy og støv.

Planen legger opp til at det skal være massebalanse i området, uten behov for å kjøre masser inn eller ut.

### Estetikk og landskap

Utnyttelse og plassering av næringsarealer må veies opp mot landskapshensyn. Landskap og estetikk skal utredes i KU. Vi viser til estetikkveileder for Østfold.

Det må utarbeides gode illustrasjoner av tiltaket ved maksimal utnyttelse. Illustrasjonene må vise fjernvirkning og landskapstilpasning fra ulike vinkler og ståsteder. Plassering av ferdig regulert næringsareal innenfor det varslete området, og plassering av vegetasjonsskjermer vil påvirke hvordan landskapsvirkningen av tiltaket vil bli. I tillegg til at boliger i nærområdet må skjermes, vil det være viktig å ivareta opplevelsen av landskapet fra E6 ved ankomsten til Norge. Bestemmelser om nedtrapping av høyder, utforming, fargebruk, reklame/skilt og belysning kan brukes for å redusere fjernvirkningen. Planavgrensningen gir rom for at planen kan sikre vegetasjonsskjermer mot omgivelsene og dette må følges opp i det videre arbeidet. Vi ber om at det tas inn bestemmelser i planen som sikrer tiltak for å redusere fjernvirkning, og som sikrer tilpasning til det omkringliggende landskapet.

**Forslagsstillers kommentar:** Planen gir rammer for hvordan bygningsvolumer innenfor planen kan utformes og plasseres. Det er også gitt bestemmelser om f.eks. materialvalg, belysning, reklame mm., samt stilt krav om at framtidige bygg skal visualiseres og analyseres i byggesak. Det stilles også krav om at det skal plantes ny skog i randsonene av byggeområdet når tomtearealene er etablert.

I planbeskrivelsen/konsekvensutredningen er det tatt inn visualiseringer som viser en maksimal utnyttelse av bebyggelsen. Denne er utformet som en bygningsmodell som er tatt inn i en

*landscapsmodell som delvis viser et framtidig landskap. Arealene som omgir planområdet er gjengitt i form av en «punktsky», og gir derfor et realistisk bilde av hvordan den eksisterende vegetasjonen i området vil dekke bebyggelsen. Vegetasjonsdekket vil endres over tid, som følge av hogst. I den sammenheng må det nevnes at skogsområdet nord for planområdet nå er flatehugget, og dermed ikke gir noen god skjerming. Allikevel vil annen vegetasjon i området, og nyplantede trær rundt planområdet gi god skjerming.*

### **Barn og unges interesser**

Det er positivt at konsekvenser for barn og unge skal utredes i KU. Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og Fylkesdelplan for Barn og unge (Østfold 2009). Ved omdisponering av areal som brukes som lekeareal skal det skaffes fullverdig erstatning, og det må derfor kartlegges hvorvidt planområdet brukes av barn og unge i dag. Blant annet må bruken av området som nærturterreng for boliger og doremi-barnehagen ved Leiren kartlegges.

***Forslagsstillers kommentar:** Leke- og friluftsområder er kartlagt som en del av planarbeidet. Do-re-mi barnehage har blitt kontaktet i forbindelse med planarbeidet. Barnehagen har et turmål nordvest for barnehagen, i retning byggeområdet planen åpner for. Her er det i planen lagt inn et stort sammenhengende grøntdrag.*

### **Nyere tids kulturminner**

Vi er ikke kjent med nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Nyere tids kulturminner kan være bygningsmiljøer, veifar, eller andre spor etter menneskelig virksomhet som er yngre enn 1537. Vi ber om at dette temaet inngår i planprogrammet, og undersøkes nærmere i planprosessen.

***Forslagsstillers kommentar:** Den Fredrikshaldske kongevei berøres i de østligste delene av planområdet, Denne er underlagt en hensynssone, og det er gitt bestemmelser om bruken. Det er ellers ikke registrert kulturminner i området.*

### **Hensynet til automatisk fredete kulturminner Planprogrammet**

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø er godt i varetatt i planprogrammet. Vi vil påpeke at det allerede er kjent flere automatisk fredete kulturminner innenfor området, i tillegg til at en må regne med at det vil finnes flere. En bør vente med å konsekvensutrede dette temaet til fylkeskommunen har gjennomført ny registrering i planområdet.

Planområdet er stort, noe som vil gjøre arkeologisk registrering av området til et omfattende prosjekt. Planområdet berører også (lengst i sør) et regionalt viktig kulturmiljø (Svinesund). De mange steinalderboplassene er noe av grunnen til at området regnes som et viktig kulturmiljø. Mange av boplassene ble gravd ut og fjernet i forbindelse med bygging av E6 og ny bru. Av hensyn til kulturarven må det arbeides med å avgrense planområdet og tilpasse arealformålene slik at ikke unødig mange steinalderboplasser blir berørt. Det er også viktig at det fremdeles er igjen landskap som er lesbart og forståelig som kontekst for steinalderboplassene.

Det går fram av planprogrammet at kommunen ser for seg offentlig ettersyn av planen kommende høst/vinter, og at planen skal vedtas vår 2021. Om en slik framdrift skal være reell, er det viktig at arkeologisk registrering bestilles raskest mulig (se også nedenfor).

Uttalelse til varsel om oppstart – behov for arkeologisk registrering



Det er kjent en rekke arkeologiske kulturminner innenfor planområdet (vist i tabell nedenfor):

| Askeladden id | Type                | Status i Askeladden | Kommentar   |
|---------------|---------------------|---------------------|---|
| 13238         | Gravfelt            | Aut. fredet         | Ikke gjenfunnet – må lokaliseres.   |
| 100061        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         |   |
| 100062        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         |   |
| 146270        | Steinalderlokalitet | Fjernet             | S1. Disp. i forbindelse m/E6, men ikke arkeologisk utgravd. Kun delvis innenfor planområdet. Må avklares. |
| 146284        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S3. Fjernet? Disp. i forbindelse m/E6, men er ikke arkeologisk utgravd. Usikkert om den er fjernet.       |
| 146294        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S14. Ikke arkeologisk utgravd. Bevart.  |
| 146296        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S15. Disp. i forbindelse med E6, men ikke arkeologisk utgravd. Usikkert om den fremdeles finnes.          |
| 146309        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S23. Ikke arkeologisk utgravd. Bevart.  |
| 146310        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S24. Ikke arkeologisk utgravd. Bevart.  |
| 146312        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S25. Skadet. Ikke arkeologisk utgravd.  |
| 146315        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S26. Skadet. Ikke arkeologisk utgravd.  |
| 146318        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S27. Ikke arkeologisk utgravd. Bevart.  |
| 146332        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet         | S29. Skadet, ikke arkeologisk utgravd.  |
| 146370        | Steinalderlokalitet | Uavklart            | S41. Kun ett flintavslag, og mange negative prøvestikk. Må avklares.                                      |
| 146371        | Steinalderlokalitet | Aut. fredet.        | Svinesund40 (NB ≠S40). Heller. Ingen gjenstandsfunnfunn. Må avklares.                                     |
| 146379        | Groper              | Aut. fredet.        | S51. Må avklares  |
| 146380        | Groper              | Fjernet             | S52. Fjernet? Ikke utgravd. Må avklares.  |
| 146382        | Groper              | Aut. fredet         | S54. Må avklares.   |
| 156952        | Grop                | Aut. fredet         | Må avklares.  |

I tillegg er det stort potensial for å finne flere kulturminner. Det varslete planområdet omfatter et betydelig større område enn hva som ble registrert i forbindelse med E6-planen (id G-641). Det er all grunn til å anta at her kan være langt flere steinalderlokaliteter enn hva som er kjent i dag. Det er derfor nødvendig med en omfattende arkeologisk registrering hvor det graves prøvestikk (hull på ca. 40 x 40 cm som graves med spade). Dette vil i all hovedsak skje i utmarksområder.

Planområdet som nå er varslet omfatter også dyrket mark, og det er nødvendig med registrering også der. Dette innebærer at det åpnes sjakter ved hjelp av gravemaskin.

Det framgår av planprogrammet at planområdet mest sannsynlig blir innskrenket gjennom det videre arbeidet. Vi har derfor avklart med deres Erik Vitanza (i telefonsamtale) at vi venter med å sette opp kostnadsoverslag for arkeologisk registrering til plangrensene er vurdert på nytt. Når dere har kommet fram til plangrenser dere mener er realistiske, ber vi dere sende dem til oss slik at vi kan sette opp budsjett. Kommunen må selv dekke utgiftene til arkeologisk registrering, jf. kulturminneloven §§ 9 og 10.

Vi understreker at dersom dere ønsker å få gjennomført arkeologisk registrering i år, haster det å få avklart planområdet og bestille arbeidet.

Gjennom planarbeidet må det tas stilling til hvordan en ønsker å forholde seg til de kulturminnene som er i planområdet – både dem som allerede er kjent, og dem som kan bli oppdaget gjennom nye registreringer. I utgangspunktet skal automatisk fredete kulturminner reguleres til vern, gjennom bruk av hensynssoner i plankartet og tilhørende bestemmelser. Dersom noen kulturminner er i konflikt med ønsket utbygging i området, må kommunen søke om dispensasjon fra fredningen. Dersom dispensasjon innvilges, skjer dette normalt mot at tiltakshaver (kommunen) betaler for arkeologisk utgraving av de lokalitetene det gjelder. Jf. kulturminneloven § 10.

Den gamle ferdselsveien fra Svinesund og nordover, er i gjeldende reguleringsplan id G-600 er markert som spesialområde – bevaring. Dersom dette kulturminnet blir liggende innenfor det varslete planområdet, ber vi om at det også i fortsettelsen ivaretas som et lokalt verdifullt kulturminne. Det kan markeres som hensynssone i kartet, med tilhørende bestemmelser/retningslinjer.

Vi viser for øvrig til fylkeskonservatorens uttalelse fra forrige gang det ble varslet reguleringsarbeid for dette området, datert 05.03.2015.

***Forslagsstillers kommentar:** Det er gjort arkeologiske registreringer i planområdet. Avgrensningen av byggeområdet og hensynssoner rundt registrerte kulturminner er gjort i samarbeid med fylkeskonservatoren.*

## INFRASTRUKTUR

### Trafikkanalyse

Planområdet inkluderer fylkesvei 118 Sponvikveien i syd og fylkesvei 118 Gamle Svinesundsvei i øst. Området inkluderer også E6 og riksvei 204, som Statens vegvesen har ansvar for. Krysset mellom riksvei 204 og fylkesvei 118 nord i planområdet er inkludert. Dette er i dag et kanalisert T-kryss med venstresvingefelt. Det må vurderes om et større areal rundt krysset må inkluderes i tilfelle det avdekkes behov for å gjøre tiltak i krysset. I krysset Sponvikveien/Gamle Svinesundsvei er det i dag et T-kryss med høyresvingefelt fra Gamle Svinesundsvei. Det må også i dette området vurderes om det er inkludert tilstrekkelig areal for eventuelle tiltak i krysset.

Det må utføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser. Analysen må inkludere en vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen kan også gi grunnlag for vurdering av luftkvalitet og støy. Analysen må vise dagens trafiksituasjon på fylkesveiene og i kryss, og endring i trafikk tall som følge av utbygging planen skal legge opp til. Det må omtales hvordan trafikken forventes å fordele seg på veinettet. Dette er nødvendig for å avdekke eventuelle kapasitetsproblemer i veinettet og danne et grunnlag for å bestemme riktig dimensjonering av kryss og avkjørsler. Vi ber spesielt om en vurdering av kapasitet og sikkerhet i kryssene med fylkesveier (Langkaskrysset, Sponvikveien/Gamle Svinesundsvei og fv 118/rv 204).

***Forslagsstillers kommentar:** krysset ved riksvei 204 (Svinesundveien) ligger ikke innenfor planområdet, og berøres i liten grad av planen. Planinitiativet legger ikke opp til tiltak med høy sysselsetting eller publikumskontakt. Det forventes derfor ikke at virksomhetene vil produsere mye lokal trafikk. Virksomheten vil rette seg mot virksomheter som ønsker tilknytningen mot E6 og riksgrensen. Trafikkveksten vil da skje via et nytt kryss i Sponviksveien, med tilknytning til rundkjøring mot E6.*

Trafikkanalysen må også omtale trafikkendringen som følger av uttak av masser knyttet til forberedende arbeider på næringsarealene. Det må lages tydelige planbestemmelser som styrer bruken av området som et midlertidig masseuttak.

Vi forutsetter at trafikkanalysen kan ta utgangspunkt i at området skal utbygges i tråd med ABC-prinsippet, statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, planbestemmelser i Fylkesplan for Østfold og kommuneplanens arealdel i Halden. Det er bra at transportbehov er tatt med som aktuelt utredningstema i planprogrammet.

*Forslagsstillers kommentar: Det legges opp til massebalanse i planområdet, slik at behovet for massetransport minimaliseres. Planen legger ABC-prinsippet til grunn gjennom bestemmelsene.*

### **Teknisk plan og byggeplan**

Dersom trafikkanalysen anbefaler tiltak som berører fylkesveinettet, ber vi om at Viken fylkeskommune involveres tidlig i planprosessen og i god tid før planen skal legges ut på høring. Eventuelle nødvendige endringer på fylkesveinettet må innarbeides i plankartet og bestemmelser, herunder rekkefølgekrav om utbygging. Det må settes av tilstrekkelig areal i plankartet til riktig formål. Vi ber derfor om at det utarbeides teknisk plan for alle eventuelle tiltak på fylkesveiene, som skal godkjennes av Viken fylkeskommune før planforslaget sendes på høring. På den måten kan vi bidra til å kvalitetssikre at det blir satt av tilstrekkelig areal og at tiltak er gjennomførbart.

Det må tas med en bestemmelse om at Viken fylkeskommune skal godkjenne en byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveinettet, før arbeid kan starte opp.

*Forslagsstillers kommentar: Planforslaget har blitt presentert i regionalt planmøte. Det er tatt inn bestemmelse om at fylkeskommunen skal godkjenne byggeplan før tiltak som berører fylkesvegnettet kan igangsettes.*

### **Trafikksikkerhet**

Internt trafikksystem bør ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikantgrupper. Vi anbefaler at adkomstvei og andre offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker.

### **Kryss- og avkjørsler**

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming, kapittel D.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttekant, se for eksempel kapittel D.1.1.5 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes). Den delen av sikttekanten som eventuelt kommer utenfor regulert veiareal, reguleres som hensynssone. Innen sikttekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærveiens kjørebaneivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttekanten, men kan ikke hindre sikt. Slike krav må settes i planbestemmelsene.

### **Byggegrense mot fylkesveier**

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafikksikkerheten, vedlikeholdet og driften av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen, og miljøet langs vegen. Reguleringsplanen må angi byggegrense mot fylkesvei 118. Grensen skal vises og målsettes på kartet og inngå i planbestemmelsene.

*Forslagsstillers kommentar: Planforslaget åpner ikke for byggeområder som ligger nær fylkesveinettet.*

### **Kollektiv, gange og sykkel**

Det bør vurderes hvordan planen kan bidra til at det kan oppleves attraktivt å komme seg til området på andre måter enn med personbil. Eksempelvis bør det beskrives hvordan kollektivtransport betjener området. Det må redegjøres for gangavstander fra området til nærmeste kollektivholdeplasser og

hvordan det skal tilrettelegges med gangsystemer ut av planområdet og til holdeplassene. Gangtraseer til holdeplasser bør være mest mulig direkte, slik at gående ikke opplever at de må ta «omveier».

Det bør vurderes om det kan etableres snarveier (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) som kan fungere som supplement til resten av gangveinettet. Gående har tendens til å velge snarreste vei til sitt mål. Riktig utforming av fysiske omgivelser kan bidra til at flere opplever gåing som attraktivt. I dette området er det spesielt viktig å forsøke å tilrettelegge for gode gangtraseer til kollektivholdeplasser. Snarveiløsninger eller egne arealer tiltenkt gående bør ha egne rekkefølgekrav til gjennomføring. Tilrettelagte traseer må være sikre, men også oppleves trygge og logiske å bruke. Spesielt gjelder det der gangtraseer leder til kryssing av kjøreveier. En bør unngå at gående selv oppdager mer direkte og effektive snarveier som ikke nødvendigvis er like trafikksikre som de tilrettelagte traseene.

Det bør settes minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser i en planbestemmelse. Bestemmelsen bør stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringen, eksempelvis at det er mulighet for sikker låsing av sykkelen, at de er i nærheten av inngangspartier og under tak. Plassene bør bli plassert på en slik måte at det oppleves enkelt å velge sykkelen som transportmiddel. På grunn av områdets beliggenhet, bør det settes av plasser spesielt tilrettelagt for parkering av el-sykler, som eksempelvis har mulighet for lading.

***Forslagsstillers kommentar:** Det har blitt vurdert å legge fortau mot bussholdeplass langs nordsiden av Sponvikveien, men hastigheten (60 km/t) er for høy. Det er ikke plass til gang-, og sykkelveg. Planen krever at det opparbeides sykkelparkering mm. For syklende som kommer fra nord (fra Halden) vil det være mest naturlig å følge eksisterende gang-, og sykkelveier øst for Gamle Svinesundvei og sør for Sponvikveien, for så å krysse ved innkjøringen til planområdet. Gående fra bussholdeplassen vil finne raskeste vei til planområdet via kongeveien. Det vil*

### **Parkering**

Det bør settes krav til maks antall parkeringsplasser for personbil, i tråd med bestemmelsen til kommuneplanens arealdel § 11 om krav til parkering utenfor Halden sentrum. Dersom all bilparkering blir samlet på ett eller få steder i planområdet, vil trafikksikkerhet i større grad ivaretas internt, det vil kunne stimulere til økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Det vil også kunne bidra til å hindre dårlig arealutnyttelse.

***Forslagsstillers kommentar:** Planen har satt et lavere minimumskrav til parkering enn arealdelen legger opp til fordi det åpnes for plasskrevende virksomheter som ikke er publikumsrettede. Lokaliseringen av parkering må vurderes ved hvert enkelt byggetrinn. Planen krever at det utformes en utomhusplan hver gang det opprettes en ny grunneiendom.*

### **Universell utforming**

Vi viser til kommuneplanens arealdel i Halden og den generelle bestemmelsen om at universell utforming skal legges til grunn for alle reguleringsplaner. Offentlig transportsystem må være universelt utformet.

### **Oppsummering**

Planarbeidet må vurdere utviklingen av næringsområdet i en større sammenheng, og utrede forholdet til næring i Halden sentrum og til den regionale arealpotten. Disse temaene må inngå i planprogrammet og behandles i KU.

Fylkeskommunen vil vurdere innsigelse dersom dyrket mark tas i bruk til utbyggingsformål og dersom det legges til rette for utbygging vest for E6.

Vi ber kommunen om å melde inn saken til regionalt planforum før offentlig ettersyn.

| Fra              | Ref.       | Dato       |
|------------------|------------|------------|
| Statens vegvesen | 20/65950-3 | 20.05.2020 |

### Uttalelse til foreslått planprogram

#### Overordnede rammer og føringer

Blant de nasjonale føringene som ikke er ført opp, vil vi nevne følgende som relevante for planarbeidet:

- Nasjonal transportplan 2018–2029
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 - Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel!
- Nasjonal gåstrategi
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Retningslinje for behandling av luft i arealplanlegging (T-1520)

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre er ikke lenger gyldig, men den nasjonale politikken ligger fast, og de hensynene den rikspolitiske bestemmelsen ivaretok, dekkes nå av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene er opphevet og erstattet av Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Blant regionale og lokale føringer som ikke er ført opp, vil vi nevne følgende som relevante for planarbeidet:

- Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål – riks- og fylkesveger i Østfold - Estetikkeveileder for Østfold
- Regional plan for klima og energi i Østfold 2019-2030
- Regional plan for næringsutvikling
- Regional plan for kulturminner i Østfold 2010-2022

Av Halden kommunes egne planer bør følgende nevnes:

- Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2018 - 2029
- Strategi for universell utforming
- Nærings- og sysselsettingsplan
- Strategisk næringsplan
- Plan for hovednett for sykkeltrafikk i Halden
- Reguleringsplan for E6 Riksgrensen - Svingenskogen

### Landskap og estetikk

Vi vil fremheve at planprogrammet forutsetter at det skal legges særlig vekt på eksponering og skjerming mot E6 og eksisterende bebyggelse på Leiren.

I Estetikkeveileder for Østfold fremgår av retningslinjene for næringsbygg og næringsarealer at «av trafikkmessige og estetisk grunner bør ikke industri- og næringsområder eksponeres mot motorveilandskapet.» I veilederen er det på side 24 listet opp en del punkter med hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker.

Vi viser også til reguleringsplan for E6 Riksgrensen-Svingenskogen hvor regulert byggegrense i stor grad er 100 m fra midtlinjen i vegen. Vi siterer fra planbeskrivelsen:

*«I Fylkesplanens delrapport om arealbruk og lokal agenda 21, er det et eget kapittel om transportkorridorer (kap 7). Her beskrives tendensen med stadig flere næringsområder eksponert mot E6 og E18, noe som virker forstyrrende og visuelt forsøplende.»*

Målsettingen er formulert slik: "Transportkorridorene utvikles til visuelt og økologisk fungerende naturområder." Strategier for å nå målet er bl.a. landskapsplaner for transportkorridorene, en overordnet plan for opprydding og utvikling av "transportlandskapene" og felles regler for skilting m.m.»

**Forslagsstillers kommentar:** Byggegrensen på 100 m er videreført i planen. Planen krever at det byggeområdet skal omkranses av skjermende skog.

### Transportbehov

Utredning av parkering er nevnt. Vi vil presisere at parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2011-2023, § 11 om krav til parkering utenfor Halden sentrum.

**Forslagsstillers kommentar:** parkeringsdekning vil fastsettes i planen som et maksimumstall. Området er forholdsvis bilbasert, men det legges ikke opp til arbeidsintensiv-, eller publikumsrettet virksomhet som bidrar til stor trafikkvekst eller parkeringsbehov. Det går gang- og sykkelvei fra Halden sentrum mer eller mindre fram til området. I tillegg vil det være mulig å nå den nordligste delen av planområdet via eksisterende skogsveier.

| Fra | Ref.        | Dato       |
|-----|-------------|------------|
| NVE | 202003749-2 | 27.03.2020 |

**Forslagsstillers kommentar:** NVE har ingen konkrete innspill til saken, men minner generelt om gjeldende lovverk og aktuelle veileder som omhandler grunnforhold, flom og ras/skred. Både flom og geoteknikk er utredet av uavhengige konsulenter.

| Fra                                 | Ref.       | Dato       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Direktoratet for mineralforvaltning | 20/01578-2 | 08.05.2020 |

### Svar fra DMF

Det foreslåtte planområdet ligger langs registrert forekomstområde for pukk ved Svingen pukkverk<sup>1</sup>. På grunnlag av stort volum og god kvalitet på produsert pukk til en rekke formål i Halden og nabokommuner, er forekomstområdet vurdert til regionalt viktig. Det er gjort prøver i østlig del av det foreslåtte planområdet som tilsvarer samme kvalitet.

Til informasjon har NGU i vestre del av planområdet gjort registrering av berylliummineraler<sup>1</sup>. I området vest for planområdet er det også en punktregistrering av Beryllium og en punktregistrering av feltspat. Det foreligger imidlertid ingen ytterligere informasjon om disse registreringene.

<sup>1</sup>NGU sin industrimineraldatabase;

[http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres\\_deposit\\_fakta.Main?p\\_objid=8857&p\\_spraak=N](http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_deposit_fakta.Main?p_objid=8857&p_spraak=N)







| Fra        | Ref.        | Dato       |
|------------|-------------|------------|
| Kystverket | 2019/4034-5 | 30.11.2020 |

Kystverket sørøst har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering*

| Fra      | Ref.        | Dato       |
|----------|-------------|------------|
| Bane NOR | 202003307-2 | 07.05.2020 |

Planområdet har ikke nærføring til jernbanen og ligger ca 500 meter fra Haldenterminalen (Berg). Det er startet opp et utredningsarbeid for vurdering av eventuell utvidelse av dagens terminal.

På nåværende tidspunkt i planprosessen har vi ingen vesentlige merknader

*Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering. Plangrensen er trukket ytterligere tilbake fra Berg etter planoppstart.*

| Fra          | Ref.            | Dato       |
|--------------|-----------------|------------|
| Forsvarsbygg | 2019/4694-3/315 | 07.12.2020 |

Vi kan ikke se at Forsvarets arealbruksinteresser blir berørt av dette og har derfor ingen merknader til planforslaget.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering*

| Fra                         | Ref. | Dato       |
|-----------------------------|------|------------|
| Naturvernforbundet i Halden |      | 14.15.2020 |

#### Bakgrunn for innspillet

Naturvernforbundet i Halden ønsker å presisere viktighet av kjernesaker som angår alle i samfunnet med tanke på miljø, naturvern og beskyttelse av vårt biologiske mangfold. Vi har alle et ansvar for å hindre ytterligere nedbygging av dyrket mark og naturområder.

Naturvernforbundet mener at det kunne være tydeligere miljøambisjoner i planbeskrivelsen om utviklingen av Svinesundplatået. Halden kommune bør gå foran i sine egen utarbeidede planbeskrivelser og reguleringsplaner med fokus på miljø og bærekraftig utvikling i tråd med nasjonale retningslinjer

Det skisserte planområdet er til dels uegnet som et næringsområde, blant annet på grunn av fem momenter: LNF, turområde, dyrket mark og kulturminner og plassering.

Planområdet ligger i et område som i all hovedsak er regulert til LNF-formål. Dette er også dagens anvendelse, da det er et turområde for beboere i området, et sted for flere kulturminner samt et rikt dyre- og planteliv.. Til dels er store områder i planområdet dyrket mark, og disse områdene må beholdes som jordbruksformål slik sentrale føringer er tydelige på. Nedbygging av matjord til fordel for næring er neppe en formålstjenlig politikk for Norges selvforsyningsgrad. Dersom den nasjonale politikken skal lykkes, er det viktig at Halden tar sin del av dette ansvaret. Videre er det flere kulturminner i området, som vises i den nåværende arealdelen til kommunen. En liten del av området er for øvrig en del av en sone der særlige hensyn skal tas for bevaring av kulturmiljø (H570).

Vi vil også stille spørsmål ved plasseringen av næringsområdet, da det er mangelfull kollektivtransport her. Nå som «arbeidsplassintensive» er tatt ut av planprogrammet, legges det opp til næring der det skal være mange arbeidsplasser. Hvordan skal disse komme seg til arbeidsplassen, dersom det ikke finnes kollektivtransport, og hvordan er dette forenlig med «Nullvekstmålet» (persontransportveksten i byområdene skal tas av kollektivtransport, sykkel og gange)?

Når det gjelder hvilke typer næringer som vil være egnet her, er vi enige i at det bør være næringer som ikke er «publikumsintensive», for eksempel levering med tungtransport dersom dette kan føre til at dette ikke går innom sentrum.

På grunn av disse momentene, ser vi frem til en større konsekvensutredning (KU) slik planprogrammet legger opp til.

Videre har vi følgende konkrete innspill til planprogrammet.

#### **pkt. 5.9 Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser.**

Naturvernforbundet mener at arealer i planområdet som er dyrka mark eller dyrkbar mark bør tas ut av plankartet, uavhengig av tidligere forhandlinger som har resultert i at arealene er å anse som akseptert og avsatt til næringsområder igjennom mekling. Naturvernforbundet mener det ikke er fremtidsrettet i 2020 å bygge ut et næringsområde på dyrket eller dyrkbar mark. Naturvernforbundet er kjent med at det skal tas utgangspunkt i gjeldende planer, men mener at det i dette tilfelle bør tas hensyn til rulleringen av den nye arealplan som er på vei, både fordi denne er helt i sluttfasen og fordi hovedbegrunnelsen for rulleringen er behov for å oppdatere planen i tråd med en strengere nasjonal politikk for arealbruk. Vi mener også at målene i planen må realiseres i henhold til

Parisaravtalens klimamål og et restriktivt jordvern. Med bakgrunn i dette ser Naturvernforbundet det som en selvfølge at jordvern blir i fokus og tatt til følge ved større planer som denne, hvor dyrket mark blir vernet for en mer bærekraftig utvikling og i tråd med fremtidsrettede fokusområder i nyere planer. I det vedtatte planprogrammet for den nye arealdelen er det verdt å nevne at det ytterligere er beskrevet som mål under Landbruks-natur og friluftsområder at: *Jordvernet skal stå sterkt i arealplanleggingen. Naturlandskap, biologisk mangfold, dyrka mark og naturverdier ivaretas i all planlegging og sikres som verdier for hele befolkningen.*

***Forslagsstillers kommentar:** Byggeområdet omfatter ikke dyrket mark. Plangrensen er også trukket inn gjennom planprosessen. Det er foretatt arkeologiske registreringer som har medført ytterligere reduksjoner av det mulige byggearealet.*

#### **Hensyn til regional og nasjonal transportutvikling over tid.**

Naturvernforbundet vil her minne om at det pågår en utbygging av togtraséen mellom Oslo og Halden, og at det i så måte har blitt drøftet hvor toget bør fortsette videre mot Göteborg på mest effektiv måte. Det bør derfor klargjøres om en togforbindelse over Svinesund er et aktuelt alternativ eller ei, og om denne i så fall er tenkt over det planområdet som er skissert. Man bør med andre ord vurdere den fremtidige togtraséen før man igangsetter en stor næringspark som potensielt kan ligge i veien.

***Forslagsstillers kommentar:** Fagmyndigheten BaneNor, som burde ivareta disse interessene, har ikke kommet med signaler om at det er ønskelig å båndlegge Svinesund for en framtidig jernbanetrase. Hvor en framtidig trase vil måtte ligge, må sees i sammenheng med topografi, grunnforhold, hvor en framtidig stasjon skal ligg osv. På grunn av høydeforskjellene i området, vil det kanskje ikke være optimalt å legge en trase gjennom det aktuelle planområdet.*

#### **Type næringer.**

I den nye arealdelen har Halden kommune fremlagt klimamål som inneholder ønske om å «Legge til rette for innovative løsninger og fremtidsrettede næringer som bygger opp under endringer til et bærekraftig næringsliv.».

I planprosessen videre bør man derfor undersøke hvilke innovative løsninger og fremtidsrettede næringer som kan passe inn i det skisserte området. Det bør jobbes spesifikt med hvordan det nye næringsområdet kan bidra til et bærekraftig næringsliv. Et eksempel kan være ASKO på Vestby, der solceller, elektrifisering, biogass og hydrogen er rådende. Aktører i Halden som kan bidra positivt i den videre planprosessen kan for eksempel være Saugbrugs (biogass), IFE (energiforskning) og Smart Innovation (AI). Det er viktig at infrastruktur for bærekraftig drivstoff er tilgjengelig dersom det skal drives transportvirksomhet. Hydrogenprosenten NEL er derfor enda et eksempel på en aktør som kan bidra positivt til hvordan området kan tilrettelegges for fremtidige drivstoffalternativer. Vi vil understreke viktigheten av at man i en så tidlig fase som mulig undersøker muligheten for innovative næringer og løsninger. Da slipper man å havne i en situasjon der arealet og viktig infrastruktur blir bestemt av en eller flere aktører som ikke har hatt hensyn til fremtidsrettede løsninger og som derfor også rammer Halden kommune negativt.

***Forslagsstillers kommentar:** En reguleringsplan kan ikke bestemme hvilke aktører som skal etablere seg i området, men noe av hensikten med planen er å kunne legge til rette for at fremtidsrettede bedrifter skal kunne etablere seg. Planen legger også opp til at det skal kunne fanges solvarme/solcellestrøm innenfor planområdet. Det vil kunne plasseres ut solfangere på byggetomtene før det bygges. Etter utbyggingen vil solanleggene kunne flyttes opp på tak.*

| Fra                      | Dato       |
|--------------------------|------------|
| Ali Aminy, Kongefaret 3. | 02.04.2020 |

Vi har kjøpt tomt og er i gang med husbygging på Kongefaret. Onsdag 5. februar ser vi i HA at det planlegges etablering av et gigantisk næringsområde rundt byggefeltet. Dette er et område som pr. i dag er regulert som natur/skog område.

Vi mener det er helt unaturlig å bygge dette rundt et nyetablert boligfelt. Det er også meget uheldig for barnehagen DoReMi og barna som bor i feltet, som mister naturareal og turområder. I artikkelen vises det til arbeid over over flere år for å få til en avtale med grunneier, noe vi ikke tror noen av tomtekjøpene her har blitt opplyst om. Vi forstår at dette foreløpig kun er et forslag, men det gjør oss opprørt og bekymret. I følge artikkelen skal kommunen og grunneier møtes allerede 11 februar for å ta stilling til områdereguleringen og høring av planprogrammet, noe som er opprørende.

Dette vil i tillegg være en ulempe for videre salg av tomter og boliger i området og kan føre til mer sentralisering i Halden. Vi hadde neppe kjøpt tomt og investert millioner av kroner på dette om vi var klar over planen. Vi har allerede satt husbygging på vent på grunn av denne saken. Vi mener at tilliten til Halden kommune er svekket.

Vi forstår at Halden kommune trenger flere næringstomter. Det bør likevel ikke planlegges i takt med et nytt byggefelt. Hvordan ville for eksempel Brekkerød, Ystehede eller Brattås boligfelt reagert, om dette ble deres realitet?

***Forslagsstillers kommentar:** Næringsområdet er trukket vekk fra de eksisterende boligene, og det vil ligge en god buffer med skog mellom områdene. Skogsområdene mot E6, som delvis fungerer som nærturområde, vil imidlertid bygges ned.*

| Fra                   | Dato       |
|-----------------------|------------|
| Espen Kasbo Svendsen. | 02.04.2020 |

Hei. Vi har nå fått brev om planområdet kongefaret.

Vi er sterkt uenig i at det skal reguleres til næringsområde der.

Vi driver og bygger hus på kongefaret, hadde vi visst om dette hadde vi ALDRI vurdert og bygge en gang, dessverre er huset snart ferdig.

Naboene har stoppet byggingen pga. Dette og vet ikke hva de skal gjøre.

Snakket med flere beboere på kongefaret som føler seg oppriktig lurt.

Hva med den eksisterende nærings tomten på Sponvikaveien? Ser ikke ut som det er noe etterspørsel på den? Er det da virkelig behov for å bruke masse penger på dette området? Bare tull, jeg mener att skal dere gjøre noe mer der må dere i det minste sørge for att di nåværende næringstomtene er solgt først?

Vi beboerne på kongefaret kommer til å bli ringet inn av næring, vil føles som å bo midt i ett industrielt. Når jeg ser det "monstret" av ett bygg dere har godkjent på svinesundsparken tør jeg ikke tenke på hva dere kan finne på å godkjenne her. Føles oss også rimelig maktesløse i dette, då vi vet at kommunen kommer til å trumfe igjennom det di vil uansett. Når jeg ser på området dere har avsatt til næring og hvordan terrenget er formet der, ser jeg at det bland annet kommer til og blir år med anleggsarbeid, sprenging, støv og bråk! Det Blir ikke holdbart for beboerne på kongefaret. I tillegg vil vi miste den grønne lunga vi har med jord og skog inn til kongefaret mellom kongefaret og e6. då blir det bare asfalt og bråk

Dessuten bør det absolutt tas hensyn til dyrket mark i området.

Vi fikk beskjed når vi kjøpte tomt att her var det fint med skog og jorder rundt, og det skulle heller ikke bli noe der. sannheten er at vi er lurt.

Fordi dette må ha vært planlagt i kommunen lenge. Å vi vet at selgeren av tomtene på kongefaret, har en finger med i denne prosessen.

Dette er bare tull. Om det er så viktig med ett næringsområde, hvorfor ikke ta av området på Sponvika siden av e6 da? Altså Sydskogen? Er ikke noe mer krevende terreng der. I tillegg er det mindre bebyggelse i nærheten og ta hensyn til.

Vi kommer ikke til og gi oss uten kamp i dette, og vi krever og få være med i prosessen, og jeg mener vi beboerne på kongefaret absolutt skal få ha en finger med i dette.

Vi håpet og få flere naboer der oppe, men virker som vi blir ganske alene, ingen kommer til å bygge hus der nå. Hilsen Espen Kasbo Svendsen.

*Forslagsstillers kommentar: I etterkant av varsel om oppstart av planarbeid, ble det holdt et åpent folkemøte, der det ble informert om planarbeidet og gitt anledning til å komme med innspill og meninger. Flere av temaene som Svendsen trekker fram, ble diskutert i dette medvirkningsmøtet. Som det endelige planforslaget viser, er innspillene delvis innarbeidet i planen slik at det ligger sone med skog og fjell mellom utbyggingsområdet og boligbebyggelsen. Det legges heller ikke opp til f.eks. massetak eller annen støyende virksomhet. Se ellers kommentar over.*

| Fra          | Dato       |
|--------------|------------|
| Arne Norsted | 30.04.2020 |

Jernbane over Svinesund vil komme før eller senere enten vi vil eller ikke. Jeg har tegnet inn den mest sannsynlige trace` for dobbeltspor over Svinesund til Gøteborg og Europa.

Det er derfor viktig å ta hensyn til dette i planen og eventuelt båndlegge trase`n ved utarbeidelsen av planprogrammet. Området ville også bli bedre med jernbane med forbindelse, spesielt direkte til Gøteborg. Dette går også på MILJØ, gods på jernbane.

Ved Svinesund kan Trase`n legges mellom Børseåsen og Hjelmkollen, eller gjennom disse i tunnel. Broen bør være den gamle broen eller en kopi av Lysekilbroen, belyst og synlig fra Halden.

Dette ville være en fin anledning til å presse på for GODS PÅ JERNBANE direkte Gøteborg-Halden med behandling og videre forsendelse til NORGE. Halden er innfallsporten til Norge. Området burde utvides til hele

Svinesundsplatået når man første konsekvensutredder. Dette kan bety mange nye arbeidsplasser for Halden Det nærmer seg en menneskealder siden PER GULLENHAMMAR var på Park Hotell i Halden og viste direkte linje over Svinesund fra Oslo til København. Jeg synes det er på tide at Halden tar standpunkt nå til dette i Konsekvensutredningen.



**Forslagsstillers kommentar:** *Se kommentar til naturvernforbundet.*

| Fra                  | Dato       |
|----------------------|------------|
| Jon- Ottar Mellevoid | 11.05.2020 |

Det vises til brev fra Halden kommune v/ planavdelingen datert 26.03.2020, Varsel om oppstart av planarbeid og høring av Planprogram for regionalt næringsområde på Svinesundplatået.

Som eier av eiendommen Alsrød, gnr.22/ bnr.1 har jeg følgende anmerkninger til det forelagte planprogrammet.

Min eiendom blir berørt av en eventuell reguleringsplan langs eiendomsgrensen mot syd og øst.

Jeg deler mine anmerkninger i to, en del med generelle anmerkninger til det foreslåtte planprogrammet og en del med anmerkninger om det som direkte vil berøre min eiendom.

I plankartet til kommuneplanens arealdel fra 2011, er store deler av det foreslåtte planområdet avsatt til formål for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). I gjeldene reguleringsplan G-600, reguleringsplan for områdene langs tidligere E6 fra Svinesund til Hellekleiva, er store deler av det foreslåtte planområdet regulert til jord- og skogbruk.

Generelle anmerkninger:

- Jeg er imot at dyrka mark reguleres til næringsområder. Det er i dag fire større områder med dyrkamark i det foreslåtte planområdet, både øst og vest for nye E6. Vi må ta vare på matjorda vår. Det er svært viktig for fremtidige generasjoner at mulighetene for å dyrke mat blir ivaretatt.

- Nytt boligområde på Kongefaret kommer i skvis – plankartet til kommuneplanens arealdel har siden kommuneplanen ble rullert i 2011 vist at området mellom boligområdet på Kongefaret og nye E6 er avsatt til LNF-område. Gjeldene reguleringsplan viser at samme område er regulert til jord- og skogbruk.
- Viktige tur- og skogsområder kan bli ødelagt. Nærturområdet for Kongefaret boligfelt står i fare for å bli ødelagt.
- Kyst- og kulturlandskapet på sjøsiden (vest for nye E6) av nye E6 gjennom Halden kommune bør forbli urørt i størst mulig grad.

*Forslagsstillers kommentar: Planen legger ikke opp til at dyrket mark omdisponeres. Byggeområdene er trukket vekk fra boligeområdet på ved Kongefaret, slik at det blir stående igjen et forholdsvis bredt skogsområde som kan fungere som nærturterreng.*

Konsekvenser for min eiendom spesielt:

- Store terrenginngrep som kan få konsekvenser for landbruksområdene i form av økt avrenning og mulig økt forurensning av bekker og sjø.
- Større terrenginngrep i det foreslåtte planområdet kan føre til økt avrenning til- og erosjon i de to bekkeløpene som renner inn på min eiendom i syd, ned til Lamansbekken. Økte vannmasser tar med seg verdifull matjord ut i Røsneskilen via Stordiket og dette igjen kan føre til økt forurensning av bekker og sjøområder i nærmiljøet. De siste 5-10 årene har bestanden av sjøørreten tatt seg opp i det samme bakkedraget. Ørreten går nå helt opp i Lamansbekken fra Røsneskilen hver høst.
- Videre nedbygging og masseuttak mellom min eiendom og nye E6.
- Jeg er kjent med at det for eiendommene 12/4, 13/1 og 12/1 er levert innspill til kommuneplanarbeidet som nå pågår, om et vesentlige masseuttak (pukkverk) syd og øst for min eiendom fram til nye E6. Dersom planområdet vest for nye E6 reguleres/tilrettelegges med infrastruktur og /eller næringsområde, er jeg er redd for at det i fremtiden vil gjøre det enklere å få igjennom planene om pukkverk av hele østsiden av Vetatakollen. Dette vil i så fall få store konsekvenser for min eiendom.
- Turområder ødelegges. Med økende bolig- og fritidsbebyggelse i Berg- og Svinesundområdet ser jeg at skogsområdene på og rundt min eiendom i økende grad brukes som turområder. Fjelltoppen Vetakollen og det spesielle Gørrtjern er, for mange, et yndet turmål i nærområdet.
- Støy- og lysforurensning. Økt nedbygging av regulerte jord- og skogbruksområder nær min eiendom fører til økt støy- og lysforurensning.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Planområdet er trukke inn, slik at den ikke berører Mellevold's eiendom vest for E6. Rekreasjonsområdene i dette området berøres derfor ikke direkte.*

*En utbygging i området vil ikke føre til økt avrenning. Vann i byggeområdet vil fordrøyes og infiltreres lokalt. I forbindelse med planarbeidet har sakkyndige uttalt seg om mulighetene for forurensning til bekkeløpet. Faren ansees ikke som stor, da det er lite vannføring. Førre var – åpner planen for at det legges inn et sedimentasjonsbasseng som kan fange opp eventuelle sedimenter/forurensning som kan oppstå ved sprengning og knusing av fjell.*

*Planen inneholder bestemmelser som begrenser lysforurensning.*

| Fra                     | Dato       |
|-------------------------|------------|
| Anna Elisabeth Unneberg | 11.05.2020 |

Jeg ønsker å trekke ut min eiendom 6/1 fra områdereguleringen for Svinesundsplatået næringsområde: G-726



Med vennlig hilsen

Anna Unneberg

**Forslagsstillers kommentar:** *Innspillet tas delvis til følge. Gnr.6/Bnr.1 omfatter flere teiger i nærområdet. Den østligste av disse, nord for barnehagen og boligbebyggelsen langs Gamle Svinesundsvei, tas ut av planforslaget. Den vestligste teigen, langs E6, nord for brua, inngår fortsatt i planforslaget som vegetasjonsskjerm mot E6. Dette er en videreføring av gjeldende plan for området.*

| Fra                 | Dato       |
|---------------------|------------|
| Ingelin Kristiansen | 12.05.2020 |

Vi viser til brev fra planavdelingen i Halden kommune datert 26. mars 2020: Varsel om oppstart av planarbeid og høring av Planprogram for regionalt næringsområde på Svinesundplatået.

Som eiere av eiendommen Solberg, gnr.34/ bnr.4 ser vi at en eventuell reguleringsplan vil berøre eiendoms grensene våre mot syd og øst.

Store deler av det foreslåtte planområdet er siden 2011 avsatt til LNF-formål, altså landbruk, natur- og friluftsmål. Dersom Halden kommune velger å gjennomføre planen om å bygge dette ut til et næringsområde, vil det være på bekostning av naturen, miljøet, landbruk, friluftsliv og den generelle trivselen for alle som bor og ferdes i området.

Vi har følgende innsigelser til planprogrammet:

- Vi er imot at dyrket mark reguleres til næringsområder. Dyrket mark er en knapp ressurs i Norge. Kun tre prosent av landarealet vårt er dyrket mark – og av dette er det kun en tredjedel som egner seg til å dyrke matkorn. Ingen andre EU-land har en lavere andel. Det er fire store områder med dyrket mark i det foreslåtte planområdet. I en tid med økende fare for pandemier og nedstengning av grenser, er det viktig å sikre et bærekraftig landbruk.
- Vi er imot rasering av populære tur- og skogsområder. Vi er også bekymret for at den foreslåtte reguleringen vil ødelegge mulighetene for jakt og friluftsliv i området, som blant annet er et populært område for elgjakt.
- Vi er bekymret for den potensielle skaden større terrenginngrep vil føre med seg for miljøet og for dyrelivet. Spesielt risikoen for erosjon og økt avrenning til bekkene som renner gjennom vår eiendom og ut i Røsneskilen, hvor man i de siste årene har sett en økende bestand av sjøørret.
- Vi er bekymret for den uunngåelige støy- og lysforurensningen som områdereguleringen vil føre med seg.

For å konkludere er vi imot den foreslåtte reguleringsplanen av ovenfor nevnte grunner.

**Forslagsstillers kommentar:** *Eiendommen Solberg, 36/4 inngår ikke i planområdet. Se for øvrig kommentarer til innspillet over (Mellevold).*

| Fra                                   | Dato       |
|---------------------------------------|------------|
| Tom Unneberg, Gamle Svinesundsvei 117 | 15.05.2020 |

Undertegnede er huseier og beboer i området straks utenfor planprogrammet, altså direkte grensende til det planlagte næringsområdet.

Området har tidligere vært gjenstand for planarbeid i løpet av de ca. 30 årene jeg og min familie har bodd her. I flere planer, brev og møter har vi blitt forespeilet alt fra istandsetting og forskjøvning av områdene langs gamle E6 til bevaring av landskapsformasjoner og trær på toppen av bakken, av estetiske hensyn når man kom kjørende på nye E6 (landskapsarkitektene Sundt og Thomassen i forbindelse med ny E6).



Det ble omsider regulert en del områder til boliger her ute, og sågar bygget en del boliger også.

Når vi nå forelegges en ny plan, denne gangen for utvikling til næringsområder, av allerede regulerte boligområder, hvor kommunen altså tverrvender og vil gjøre stikk motsatt av det som ble vedtatt for få år siden, må jeg si vi er overrasket. At de først går for bosetting, barnehage, lekeplasser og bevaring av friluftsområder og kulturminner som er her, for så å gjøre store deler av området som allerede er regulert til boliger, og som direkte grenser til boligområder og barnehage, om til næringsområde, gjør oss som bor her ute forvirret og irriterte. Dette medfører at kommunen har lite troverdighet når de sier at det skal vurderes avbøtende tiltak i form av vegetasjonsskjermer. Lastebiltrafikk, som et næringsområde nødvendigvis vil genere, er ikke akkurat det man ønsker seg i hagen. Det synes meningsløst å regulere det området som er tettest opp til boligene her ute for næring, utelat det heller fra planen.

Boligområdet på toppen av Hellekleiva og på Leiren området er allerede belemret med mye og stor trafikk på så vel gamle som nye E6, i det vi ligger midt mellom. Til og med aktiviteten ved tollstasjonen høres godt hit, og også trafikken på Sørlikeveien og toget bærer med seg mye lyd hele døgnet.

Deler av området som tenkes benyttet til næring er i dag våre turområder for rekreasjon og friluftsliv. Dette er viktige kvaliteter i et boligområde. Beboerne må sikres trygg tilgang til turveier.

Gamle Kongevei går gjennom planområdet. Denne må bevares.

Om tilgrensende område omreguleres til næring vil verdien på boligene forringes.

***Forslagsstillers kommentar: Gamle Svinesundsvei 117 grenser ikke mot planområdet. Det vil legges en bred sone med skog og fjell mellom boligområdet på Leiren og det nye næringsområdet. Gamle Kongevei vil ikke berøres av utbyggingen. Se øvrige kommentarer.***

| Fra      | Dato       |
|----------|------------|
| Gplan AS | 15.05.2020 |

Det vises til mottatt varsel om oppstart av områdereguleringsplan for Svinesundplatået næringsområde og høring av planprogram. Svinesund næring AS er grunneier av eiendommen vist med grønn markering i figur 1. Halden Boligutvikling AS er grunneier av eiendommen markert i figur 2. Selskapene har samme eier og kan behandles som én varslingspart.



Figur 1



Figur 2

Vi har følgende merknader til det videre planarbeidet.

### Medvirkning

Planarbeidet er varslet igangsatt 26.03.2020. Planprogrammets punkt 1.5 om planprosess og medvirkning angir «dialog med berørte grunneiere» og «åpent møte i høringsperioden for planprogrammet» som aktiviteter i konsekvensutredningen. Vi kan ikke se at noen av disse aktivitetene er gjennomført. Som en av de mest berørte grunneierne forventer varslingspartene å bli involvert i planarbeidet.

**Forslagsstillers kommentar:** *Intensjonen var ved varslingspunktet å innkalle til medvirkningsmøte i løpet av høringsperioden for planprogrammet. Gjennom det etterfølgende året har det som følge av koronaviruset vist seg vanskelig å arrangere et fysisk folkemøte. I forkant av fastsettelse av planprogram ble det arrangert et åpent møte der representant for Svinesund næring AS/ Halden boligutvikling AS møtte.*

### Varslet planområde

Det varslede planområdet omfatter store deler av Halden Boligutviklings eiendom langs Gamle Svinesundsvei. Arealet er under opparbeidelse til næringsareal i tråd med gjeldende reguleringsplan. Halden Boligutvikling AS motsetter seg at arealet inngår i områdereguleringsplanen. Vi bemerker at det ved varsling av reguleringsplanarbeid på naboeiendommer er normal praksis å opplyse grunneier særskilt om dette og at hensikten ved slik varsling tydeliggjøres i varslingsmateriellet eller gjennom direkte henvendelser før varslingsfristens utløp.

**Forslagsstillers kommentar:** *Det er vanlig å varsle et planområde som omfatter mer areal enn aktuelle byggeområder, noe Gplan AS er kjent med. I dette tilfellet dreier det seg også om en kommunal områdeplan. Hjemmelshavere i området er varslet på vanlig måte. Planområdet er i ettertid redusert, og berører i liten grad de aktuelle eiendommene..*

### Skjerming av eksisterende og fremtidig boligbebyggelse

Etablerte boligområder i Gamle Kongevei og regulerte boligareal nord for barnehagen (boligområdet leiren) forutsettes hensyntatt i planarbeidet og sikret tilstrekkelig skjerming mot innsyn, støy og luftforurensing. Det forutsettes at skjermingstiltak i sin helhet etableres på tiltakshavernes eiendommer. Foreslåtte næringsetablering mot vest (uteoppholdssiden) forventes å ha vesentlig negativ konsekvens for eksisterende og nye boliger dersom skjermingstiltakene ikke gis tilstrekkelig oppmerksomhet. For skjerming av ny næringsbebyggelse vil det være nødvendig med en kombinasjon av voller og vegetasjon. Skjermingstiltakenes konsekvens for sol/skygge på boligens uteoppholdssoner må fremgå av konsekvensutredningen. Krav om skjermingstiltak forventes sikret i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgekrav med krav til etablering før masseuttak igangsettes. Dette begrunnes med at opparbeidelsen av området vil foregå over flere 10-år og representere et betydelig masseuttak. Skjermingstiltakene er nødvendig for støy og støvflukt fra pukkverksvirksomheten som vil foregå i forbindelse med opparbeidelsen av området og kan derfor ikke knyttes til brukstillatelse eller rammesøknad for bebyggelse.

***Forslagsstillers kommentar:** Det er lagt inn et bredt belte med skog mellom de aktuelle byggeområdene og eksisterende boligbebyggelse. Boligene vil derfor ikke få innsyn til næringsområdet. Solforholdene berøres heller ikke, noe konsekvensutredningen viser.*

#### **Utredning av støy- og luftforurensing**

Planprogrammet beskriver støy og luftkvalitet som eget utredningstema. Det er i kapittel 5.7 i planprogrammet sagt at støvflukt i forbindelse med opparbeidelse av området vil være en begrenset periode. Vi stiller spørsmål ved denne påstanden, da utvinning av steinressursen før næringsareal kan opparbeides er kommunisert som et betydelig element i prosjektøkonomien. Områdets størrelse tilsier en driftstid på steinuttak på flere 10-år avhengig av hvilken kotehøyde ferdig planert næringsnivå skal planeres til. Konsekvensutredningen må utrede ulike alternativer for steinuttak slik at konsekvensen av ulike uttaksdybder fremgår av planen. Maks uttaksdybde fra eksisterende terreng må fastsettes i bestemmelsene. Krav til støyskjerming av knuseprosess og tiltak som begrenser støvflukt må fremgå av planen.

***Forslagsstillers kommentar:** Planen legger opp til at det skal være massebalanse innenfor planområdet. Det vil være behov for sprengning og knusing av fjell (ikke pukkverk) i forbindelse med planering av tomtearealene, men det legges ikke opp til uttak av byggeråstoff.*