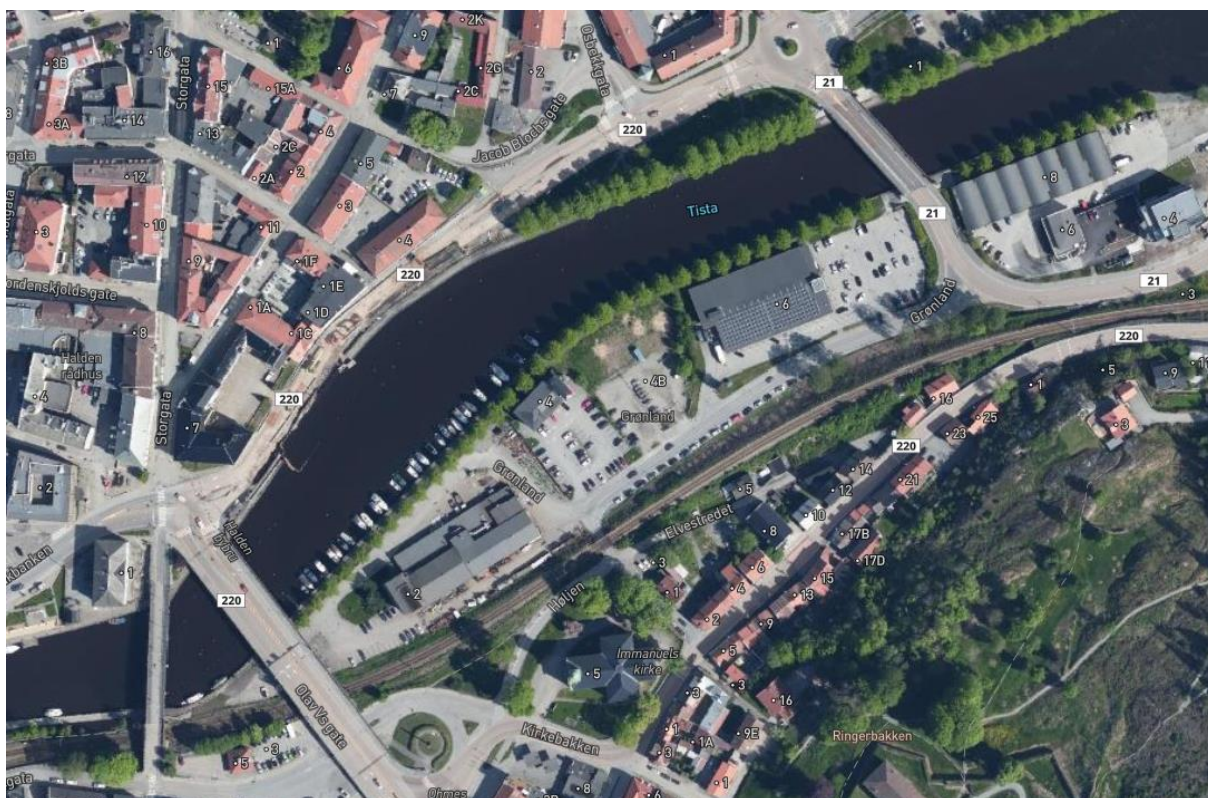


# Områdereguleringsplan for GRØNLAND



## **FORSLAG TIL PLANPROGRAM** for områderegulering og konsekvensutredning

14.07.2023

**HALDEN KOMMUNE**

## Innhold

1	Hensikt og mål.....	3
1.1	Hensikten med planen .....	3
1.2	Bærekraftig boligbygging.....	4
1.3	Forholdet til eksisterende eiendommer.....	4
1.4	Utbyggingsavtaler.....	4
1.5	Mål.....	5
2	PROSESS OG DELTAGELSE .....	6
2.1	Organisering .....	6
2.2	Medvirkning .....	6
2.3	Prosess .....	6
3	PLANOMRÅDET .....	7
3.1	Planområdets avgrensning .....	7
3.2	Eiendommer i planområdet .....	7
3.3	Grønland .....	8
3.4	Føringer .....	10
3.5	Sentrumsplanen .....	11
3.6	Gjeldende reguleringsplaner for Grønland .....	13
4	KONSEKVENsutREDNING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN .....	15
4.1	Vurdering av konsekvensutredningsplikt .....	15
5	UTREDNINGSMETODE.....	17
5.1	Planprogram.....	17
5.2	Generell metodikk for utredningen.....	17
5.3	Tema å vurdere for utredning .....	18
5.4	Risiko og sårbarhet .....	19
5.5	Utredningstema i konsekvensutredning av Grønland.....	20



*Grønland, Immanuelskirken og festningen*

## 1 Hensikt og mål

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med områdeplanen for Grønland er å legge til rette for variert byutvikling i et tidligere industriområde langs Tista i Halden sentrum. Områdeplanen er en direkte oppfølging av sentrumsplanen der arealbruken i området er fastlagt til sentrumsformål. Områdeplanen er også en direkte oppfølging av kommunens mål om å styrke bysentrum gjennom å tilrettelegge for boliger, byliv og arbeidsplasser. Store deler av planområdet omfattes i dag av eldre reguleringsplaner (Grønland 1992 og Grønland brygge 2002). Når planer er mer enn 10 år gamle, skal det vurderes om disse fortsatt er relevante for å ivareta utfordringer og utviklingstrekk som gjør seg gjeldende i kommunen, og at planen fortsatt gir grunnlag for gode løsninger i tråd med kommunens mål og strategier. En slik vurdering vil også forutsette samråd med viktige sektorer om sikkerhet og beredskap, infrastruktur, natur- og kulturmiljø mv. Grønland er allerede under transformasjon. Ombyggingen av den gammel Batterifabrikken i området er et godt eksempel på hvordan transformasjon av eldre bygningsmasse kan gjennomføres. Samtidig ser kommunen at andre byggeprosjekt i området utfordrer gjeldende planverk på viktige områder. Grønland er et område som sett i en helhet kan romme mange boliger. Det er derfor viktig at nødvendig infrastruktur sees i sammenheng, slik at en punktvis utbygging av området ikke er til hinder for gode helhetlige løsninger. I planarbeidet er det et mål at Grønland skal utvikles til å bli en ny boligbydel med god funksjonell og visuell tilknytning til bysentrum. Det er mange tema som aktualiserer en områderegulering for Grønland:

- Bevare og skape nye offentlige rom, plasser og parker
- Områdekarakter og utforming av bebyggelse på Grønland
- Vernehensyn som gir krav om konsekvensutredning
- Behovet for kvartalslekeplass
- Hovedveisystemet og tunneller til Iddeveien og Sørhalden
- Tursti langs Tista, strandpromenaden (blågrønn struktur)
- Sikringszone langs jernbane vurderes redusert ved regulering
- Støy fra jernbane og vei
- Antatt grunnforurensning
- Avklaring av samferdselsnett
- Bilvei
- Gang- og sykkelveier, parkering, etc.

Områdereguleringsplanen skal avklare framtidig arealbruk og organisering av nye formål og funksjoner. Områderegulering er beskrevet i plan- og bygningsloven § 12-2:

*«Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken. Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.»*

Formålet med områderegulering er å planlegge i et litt større perspektiv enn den enkelte eiendom. Noen felles formål må planlegges og etableres i felleskap. Visse tema er hensiktsmessig eller nødvendig å kunne samordnede løsninger for i en felles plan. Områdereguleringen vil også kunne være et nyttig verktøy for eventuelle utbyggingsavtaler som sikrer nødvendig infrastruktur i området herunder grønnstruktur og lekeplass.

## 1.2 Bærekraftig boligbygging

Det er naturlig at når et så sentralt og stort område som Grønland utvikles at kommunens mål for boligpolitikken legger føringer på boligutvikling i området. Halden kommunestyre vedtok i sak PS 2020/159 – Budsjett 2021 og økonomiplan 2021-2024- KS at: *Halden kommune skal ta en aktiv rolle i sentrumsutviklingen i samarbeid med grunneiere, entreprenører og andre partnere. Halden kommune skal jobbe for at det kommer nye boenheter i sentrum innenfor en prisklasse som folk med middels inntekt, eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere har råd til. Kommunen skal også jobbe for en byutvikling som legger til rette for at det er lettest mulig for flest mulig å gjøre klimasmarte valg i hverdagen.*

## 1.3 Forholdet til eksisterende eiendommer

Planområdet omfatter privat grunn og eksisterende boliger/virksomheter. Kommunen har i dette planarbeidet ikke som intensjon å gripe inn i privat eid grunn, uten at det foreligger avtaler på dette med grunneier.

## 1.4 Utbyggingsavtaler

Kommuneplanens arealdel åpner opp for at kommunen kan inngå utbyggingsavtaler der den anser dette for å være hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler skal særlig vurderes der vedtatt plan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følges av bestemmelsene for planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og

offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l. Utvikling av Grønland med boliger og sentrumsfunksjoner utløser behov for ny infrastruktur herunder grønnstruktur og kvartalslekeplass. Planen vil knytte rekkefølge krav til overordnede infrastrukturtiltak. Når det legges til rette for en såpass stor utbygging varsler kommunen at den vil vurdere å bruke utbyggingsavtaler i planområdet. Gjennom utbyggingsavtaler kan utbyggere bidra til et «spleiselag» til nødvendig infrastruktur i området.

I felles planleggingsoppgaver kan man tilrettelegge for at arealene kan disponeres mer hensiktsmessig og gi gode løsninger. Dette kan skje gjennom urbant jordskifte eller andre avtaleformer, som kan frigjøre planformålene fra eksisterende eiendomsgrenser. For at planen skal gi grunnlag for et urbant jordskifte, må dette ligge i planbestemmelsene.

## 1.5 Mål

Halden kommunestyre vedtok i sak PS 2020/159 – Budsjett 2021 og økonomiplan 2021-2024- KS, at Halden kommune skal ta en aktiv rolle i sentrumsutviklingen i samarbeid med grunneiere, entreprenører og andre partnere. Halden kommune skal jobbe for at det kommer nye boenheter i sentrum innenfor en prisklasse som folk med middels inntekt, eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere har råd til. Kommunen skal også jobbe for en byutvikling som legger til rette for at det er lettest mulig for flest mulig å gjøre klimasmarte valg i hverdagen. Å bo i sentrum skal bli mer attraktivt. Sentrumsplanen legger vekt på å tiltrekke familier med barn og unge, å skape gode offentlige rom, plasser, parker og lekeplasser. Veisystemet skal gi bedre tilgjengelighet for gang- og sykkelveier. Gjennomkjøringstrafikk skal reduseres.



Utsnitt av kart over utbyggingsområder i sentrumsplanen

Områdereguleringsplanen skal realisere kommuneplanens hensikt om å innlemme Grønland som en «ny bydel». Grønland er et av flere utbyggingsområder der det historiske bymiljøet er vurdert å ikke ville bli berørt i samme grad. Slike delområder i byplanen kan ha bedre forutsetninger for mer konsentrert bebyggelse. En områderegulering for byutvikling på Grønland utløser likevel krav om *konsekvensutredning med planprogram*.

Konsekvensutredning av *virksomheter på miljø og samfunn* foretas som en del av planarbeidet. Kravet er utløst av kulturmiljøet som omgir Grønland. Vern av historisk kulturmiljø vil innebære begrensninger for byutvikling i nærområdene. Utredningen skal undersøke forutsetninger og definere rammer for byutvikling.



*Grønland langs Tista.*

## **2 PROSESS OG DELTAGELSE**

### **2.1 Organisering**

Halden kommune har vedtatt å lage en *områdereguleringsplan* for Grønland. I en områdeplan er kommunen selv forslagstiller. Planarbeidet vil bli utført av planavdelingen i samarbeid med kommunens fagavdelinger, og i tett dialog med grunneiere. Fagkonsulenter vil benyttes innenfor tema der det er behov for ekstern kompetanse.

### **2.2 Medvirkning**

Alle har rett til å medvirke i konsekvensutredning- og områdereguleringsprosessen, enten de kan bli berørt av eller er interesserte i planen. Ved høring og offentlig ettersyn gis det anledning til å gi innspill. Interessegrupper kan bli invitert til å bidra til å avklare aktuelle tema og forutsetninger for planarbeidet.

### **2.3 Prosess**

#### *Fase 1 Varsel om oppstart og høring og offentlig ettersyn av planprogram*

Planprogrammet sendes på høring og offentlig ettersyn samtidig med at det kunngjøres varsel om oppstart av planarbeidet. Man kan sende innspill til både planen og /eller konsekvensutredningen. Planprogrammet revideres etter innspill og legges fram til politisk behandling. Vedtatt planprogram legges til grunn for planarbeidet og utredninger som skal gjennomføres.

#### *Fase 2 Kommunen lager et planforslag*

Kommunen utformer forslag til områdereguleringsplan. Utredning av virkninger på miljø og samfunn legges til grunn for løsninger i planarbeidet og dokumenteres i planbeskrivelsen.

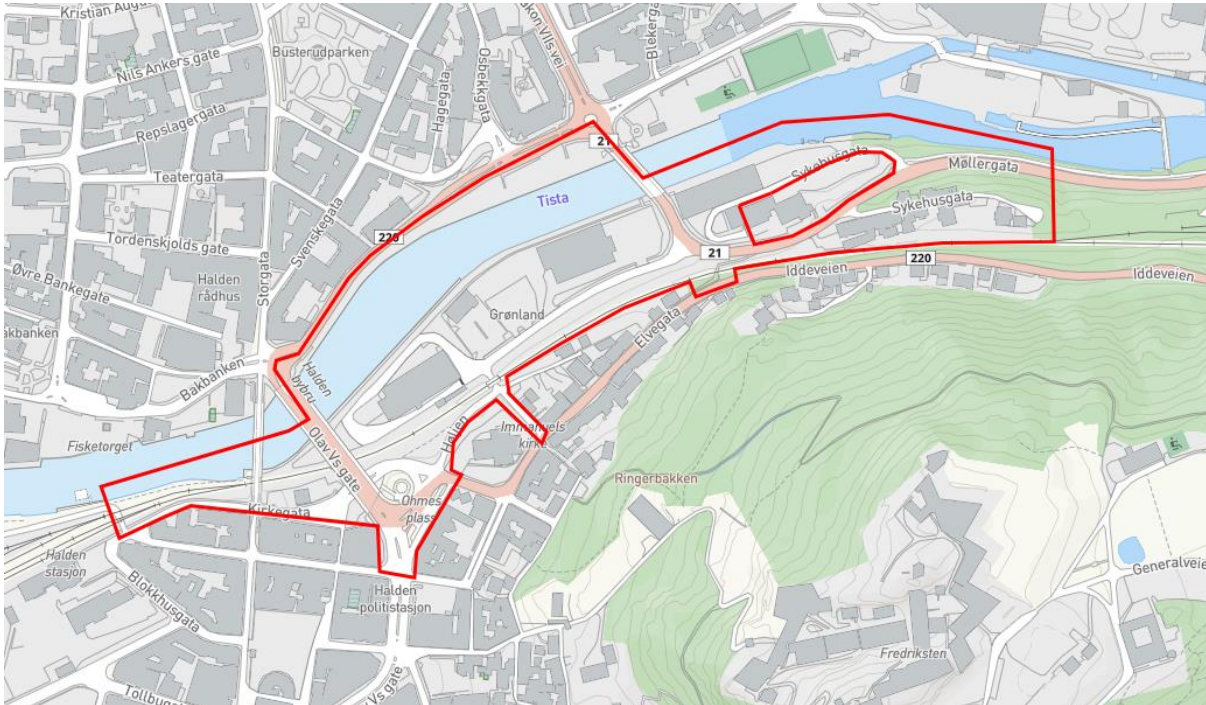
#### *Fase 3 Høring og offentlig ettersyn*

Planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn. Etter behandling av innspill revideres planforslaget og legges fram for kommunestyret for vedtak.

### 3 PLANOMRÅDET

#### 3.1 Planområdets avgrensning

Planområdet er avgrenset av Tista, jernbanen, bybroa og Vaterland bro. Områdeplanen er i varsel om oppstart gitt en «romslig» planavgrensning, som tar høyde for at deler av grenseområdene til Grønland kan være aktuelle å regulere i sammenheng.



Planavgrensning til varslet områdeplanarbeid for Grønland, målestokk ca. 1:5000.

Byggeområdet på Grønland er i henhold til sentrumsplanen 17 daa. Det tidligere industriområdet på Grønland er ca 35 daa. Planområdet ved varsel om planoppstart inkluderer arealer utenfor det som vil bli regulert. Avgrensningen er ca 105 daa, og skal ta høyde for, at veiareal, fortau, gang- og sykkelvei, elvepromenaden og grønnsstruktur i tilgrensende områder kan bli aktuelt å regulere. Endelig planavgrensningen avsettes i planforslaget.

Det pågår reguleringsplanarbeid for eiendommer i Sykehusgata med gnr./ bnr. 160/576, 543, 154 og 501/173. Disse eiendommene er utelatt i områdeplanarbeidet for Grønland, angitt i den indre avgrensningslinjen.

Utredningsområdet for konsekvensutredning er ikke begrenset til planområdet, men avgrenset av virkningen av de forskjellige tema som utredes.

#### 3.2 Eiendommer i planområdet

Varslet planområde omfatter disse eiendommene:

Gårdsnummer/ bruksnummer	Adresse/arealtype:
160/160	Kirkegata 5

160/161	Kirkegata 3
160/162	Veiareal under Bybroa
160/165	Grønland 2
160/167	Grønland 4
160/168	Grønland 6
160/174	Ohmes plass
160/200	Elvegata 4
160/204	Elvegata 16
160/230-232	Sykehusgata 9
160/233	Sykehusgata 11
160/234	Sykehusgata 15
160/235	Sykehusgata 15A
160/236	Sykehusgata 10
160/237	Sykehusgata 17
160/238	Sykehusgata 12
160/239	Sykehusgata 14
160/240	Sykehusgata 19
160/500	Møllergata
160/501	Sykehusgata 21
160/505	Sykehusgata 1
160/524	Kirkegata
160/527	Kasa
160/542	Strandpromenade øst
160/551	Grønland 4B
160/575	Sykehusgata 6
160/114, 204, 209, 515	Jernbanetrase
501/27	Fylkesvei 220
501/95, 173	Fylkesvei 21
Uten gnr./bnr.	Veiene Grønland, Elvestredet, Høljen, Kirkebakken og Strandpromenade vest

### 3.3 Grønland





Tistas hadde tidligere flere løp langs Grønland, med bro fra sørsiden ved Immanuelskirken, der jernbaneundergangen er i dag. En tømmerrenne til sagbruk lenger ned gikk langs det søndre løpet som senere ble fylt igjen, og det ble anlagt jernbane. Grønland ble en landfast slette. Det var en periode tennisbaner, idrettsbane og båtplasser langs elvekanten.



På midten av 1900-tallet ble Grønland et industriområde. Området ble delt i en vestre og østre del av Vaterland bro. Byutviklingsområdet og byggeområdet i sentrumsplanen omfatter industriområdet på Grønland. På den vestre delen er et metallverksted, et tidligere snekkerverksted leies ut til næringsbedrifter og det er en dagligvareforretning. Den østre delen er også et endringsområde med næring, forsamlingshus og boliger. Det er dels industribygg som er omdisponert og dels nybygging.



Dagligvareforretning ved Vaterland bro/fv21

Hovedadkomst med fortau er fra fv21 ved Vaterland bro. Jernbaneundergangen mot Elvegata er smal og innsnevres til ett kjørefelt som deles av personbiler, syklende og gående. For gående kan komme til området på elvepromenaden eller via vindeltrapper til Bybroen og gangbroen.

Rekken av lindetrær på begge sider av elven rammer inn elverommet. Området inngår i verneplan for vassdrag (Haldenvassdraget), men den har ingen merknader for Grønland.

Industrien kan ha medført forurensning til grunnen. Hovedveiene fv 21 og fv 220 og jernbanen er støykilder, som gir gul støysone i de ytre delene av Grønland.



*Industribygg bak trekken - båtplasser*

### 3.4 Føringer

#### Nasjonale:

- SPR Klima og energiplanlegging og klimatilpasning
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Statlig planretningslinje (SPR) for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Medvirkning i planlegging, veileder H-2302 B.
- RPR Vernede vassdrag
- RA Strategi og faglige anbefalinger for by og stedsutvikling
- NB!-registeret Nasjonale kulturlandskap
- Riksantikvaren Strategi og faglige anbefaling for by (2021)

#### Regionale:

- Statsforvalterens forventninger til kommunal planlegging (2023)
- Fylkesplanen Østfold mot (2050)
- Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold, Rapport (2015)

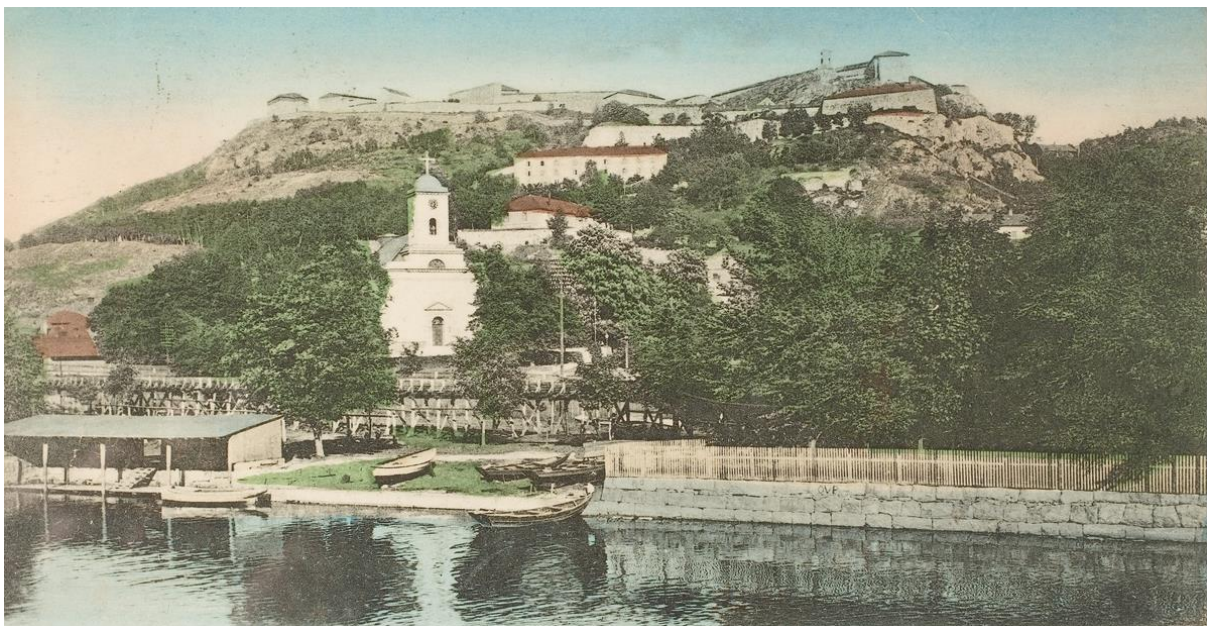
#### Kommunale:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel for Halden kommune 2023 – 2050 (16.02.2023)
- Kommunedelplan for sentrum (sentrumsplanen) 2017 – 2029 (09.03.2017) med vedlegg; 1 Planbeskrivelse, 2 Verneverdige bygningsmiljø, 3 Planbestemmelser, 4 Konsekvensutredning, 5 ROS-analyse
- Kommunedelplan oppvekst 2020-32 (18.06.2020)
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2018-29 (22.03.2018)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur, Underlag for kommuneplanens arealdel
- Sykkelplassen

- Gatenett og gatebruksplan
- Hovedveiplanen
- Konsekvensutredning av enkeltområder, 58-Tunell, Rambøll (2011)
- Støyregistrering i vedlegg til sentrumsplanen, Konsekvensutredning (09.03.2017)
- Vurdering av utbyggingspotensial, Halden sentrum / Nordsiden, Norsk institutt for kulturminneforskning (2016)
- Fortettingsstrategi del 1 og 2, Asplan Viak (2019)
- Mobilitetskartlegging for Halden, Asplan Viak (2021)

#### Forhold til annet lovverk

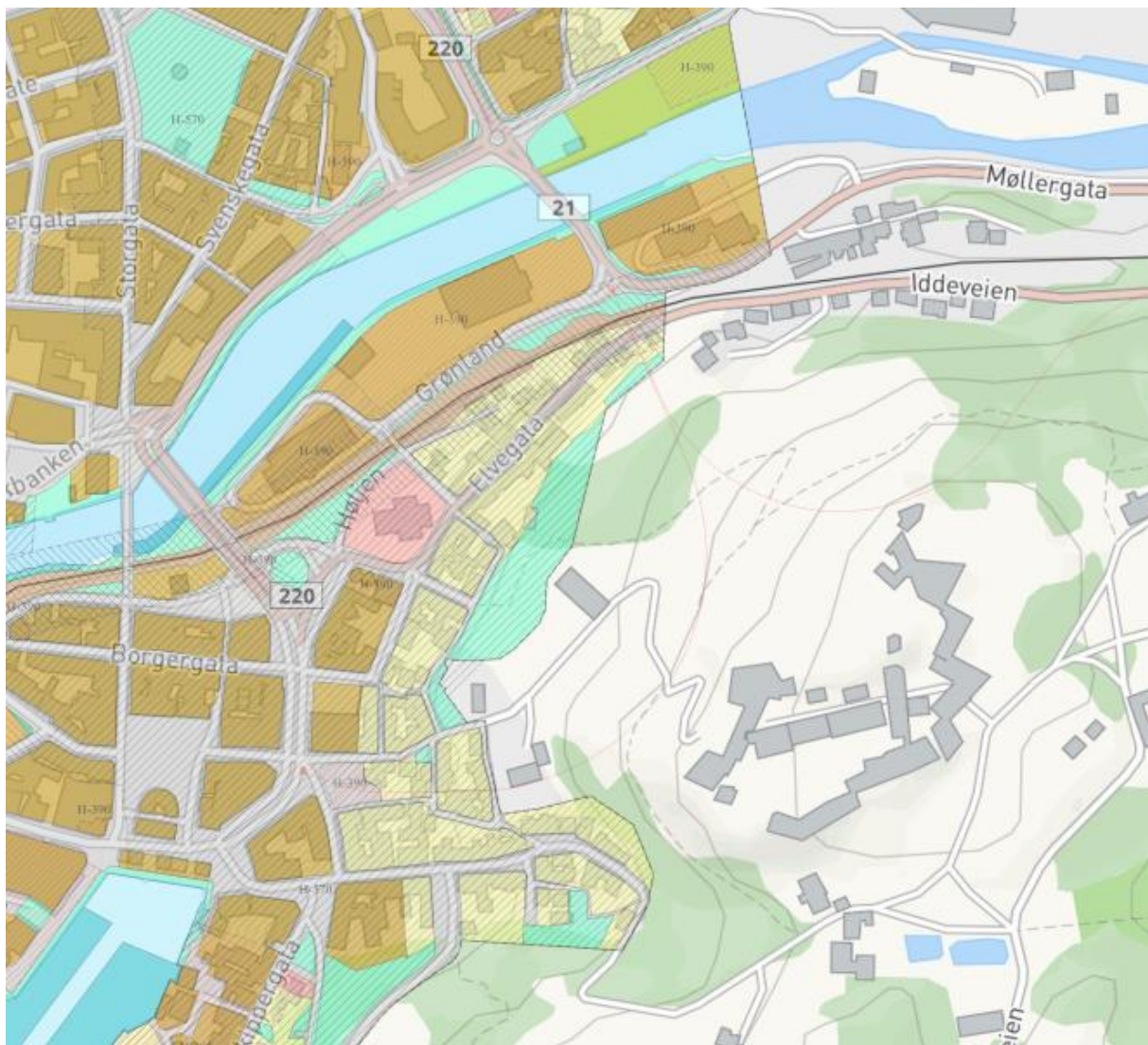
- Forurensningsloven. Om vern av det ytre miljø mot forurensning og avfall.
- Naturmangfoldloven. Om bærekraftig bruk og vern av naturen.
- Kulturminneloven. Om vern av kulturminner og kulturmiljø.



### 3.5 Sentrumsplanen

Sentrumsplanen gjelder foran tidligere reguleringsplaner der den ikke er i overensstemmelse med disse. Grønland er et utbyggingsområde med sentrumsformål, og skal utvikles som boligområde i kombinasjon med næring og forretning. Bysenteret skal styrkes som arena for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser. Sentrumsplanen vektlegger generelt, at ny bebyggelse i hensynssonene skal innordnes eldre bebyggelse. Planens virkemidler er *«klare bestemmelser på at områdekarakter og form skal styre utvikling sammen med føringene som ligger i Aktsomhetskartet «Vernevurdering bebyggelse/område»»*. Sentrumsplanens formål og bestemmelser er premisser for planarbeidet.

Sentrumsplanen vurderer, at utbygging ikke vil komme i konflikt med verneinteresser, dersom området reguleres i henhold til sentrumsplanens intensjoner og bestemmelser. Konsekvensutredningen kan illustrere virkningen av gjeldende plans bestemmelser.



Utsnitt av sentrumsplanen

Sentrumsplanens vedlegg 3 Konsekvensutredning vurderer Grønlands potensiale slik: *«Området ligger sentrumsnært til all privat og offentlig tjenesteyting. Genererer lite økt belastning på eksisterende infrastruktur, kollektivtransport og tjenester. Området kommer ikke i konflikt med verneinteresser eller landbruksarealer. Området ligger i et landskap der det kan åpnes for høyere bebyggelse enn i øvrige deler av sentrum. Området mot Tistaelva skal bevares som friområde og ha en funksjon i forhold til stisystemet i sentrum. Forholdet til Immanuelskirken må vektlegges ved regulering.»*

Konklusjonen i utredningen av Grønland er: *«Utbygging av dette området til bolig og næringsformål får positiv virkning for sentrum. Området ned mot Tistaelva må ivaretas som friområde. Grønnstruktur kan videreføres i den «nye» bydelen på Grønland og som parkområde i sammenheng med kvartalslekeplass for uteopphold og lek.»*

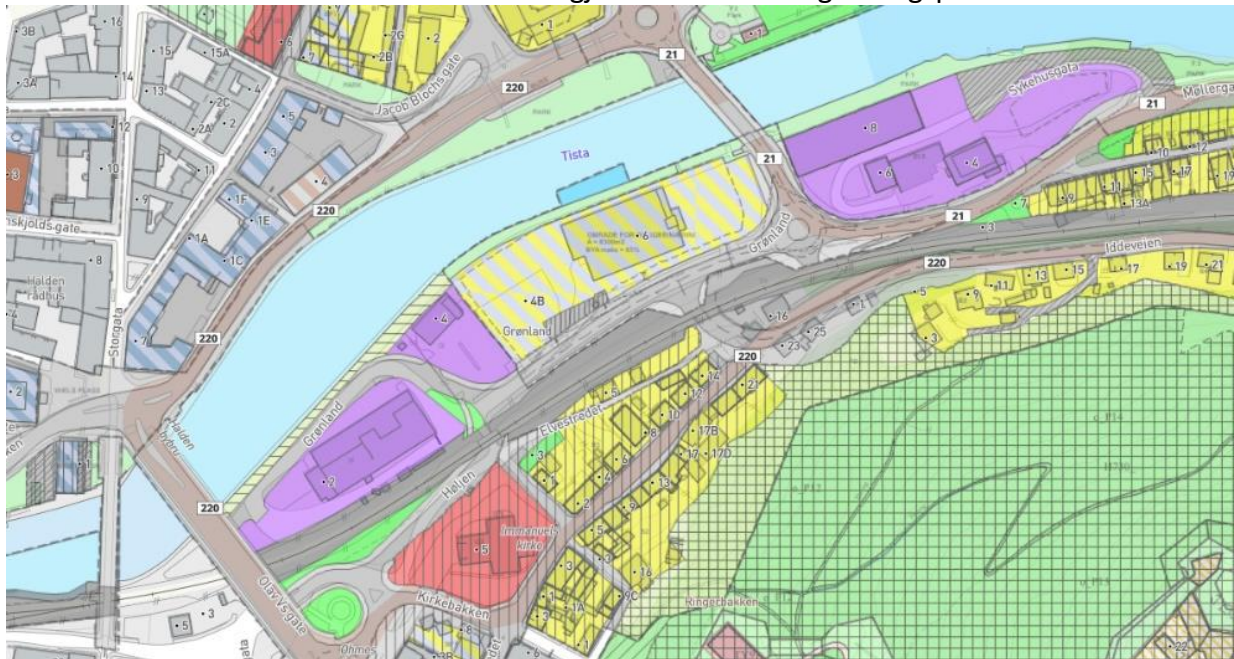
For å bygge ut boliger på Grønland må sentrumsplanen krav om kvartalslekeplass oppfylles. På Grønland må denne etableres helt eller delvis på privat grunn. Dette vil innebære behov for felles planlegging og samarbeid om gjennomføring.

Det er en framtidig plan om å legge hovedvei fv220 i tunell fra Vaterland bro til Iddeveien. Likeledes kan en ringvei inn til sørsiden av sentrum også redusere biltrafikk gjennom sentrum og over Bybroen. Trafikken i fv 21 over Vaterland bro vil øke. I gjeldende regulering og sentrumsplanen er det satt av areal til en rundkjøring i krysset der avkjøringen til Grønland ligger, med en fjerde veiarm som leder inn i tunnelen.

### 3.6 Gjeldende reguleringsplaner for Grønland

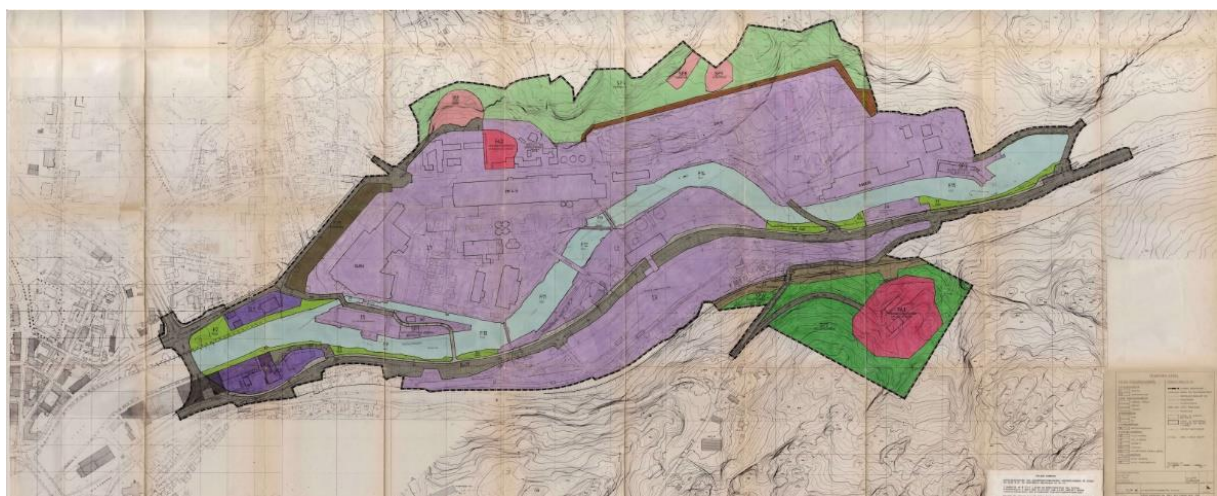
#### Reguleringsstatus på Grønland

Kartutsnittet av Grønland viser formål som gjelder i de ulike reguleringsplanene.



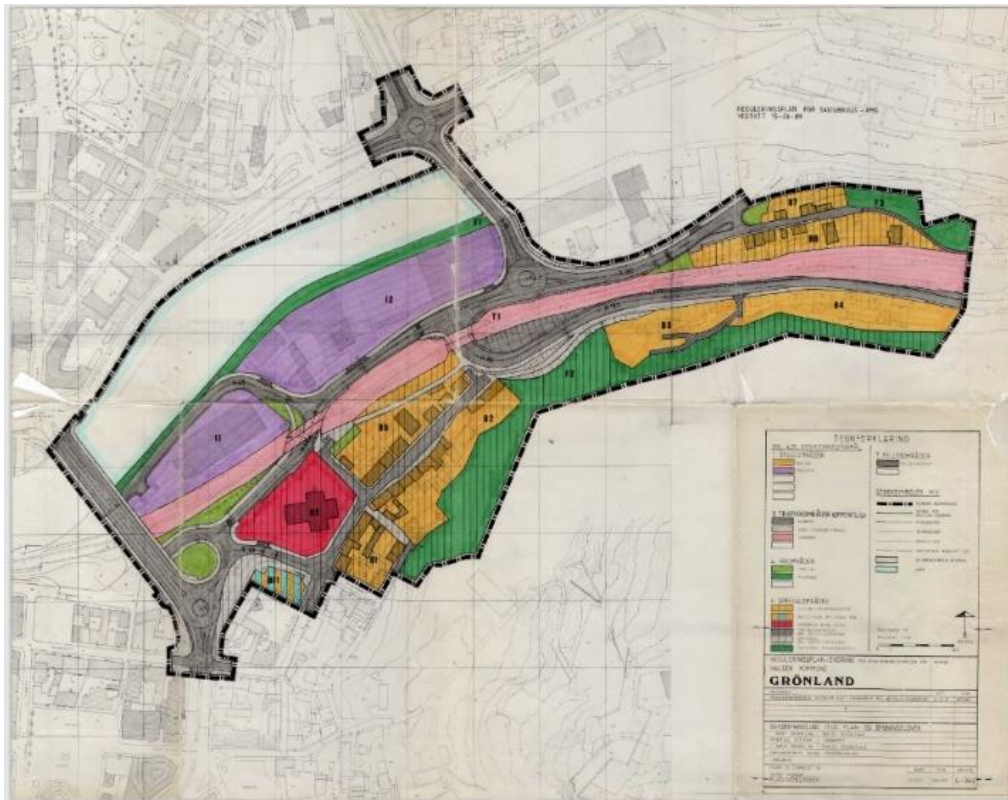
Reguleringsstatus på Grønland

Reguleringsplanen for Saubrugsforeningen industriområde på Kaken, og Kasa m.m. og arealer for omlegging av riksvei (15.06.1989). Industriplanen regulerer også rv 22 med rundkjøring for avkjøring på hver side av Vaterlandbroa (under).



Reguleringsplanen for Saubrugsforeningen industriområde på Kaken, og Kasa m.m.

Reguleringsplanen for Grønland (17.09.1992). Planen regulerer Grønland mellom broene til industri. Veiplaner for forbindelse i ny jernbaneundergang til Iddeveien og i tunell (under).



Reguleringsplanen for Grønland

Reguleringsplanen for Grønland Brygge, G-569 (28.11.2002). Omregulering av den østre delen av planen Grønland fra industri til bolig og næring (under).



Reguleringsplanen for Grønland Brygge,

Plan for ny bybro i fire felt, (1964) er inngår i rv.22, Iddeveien. Planen viser gatestruktur og bebyggelse på hver side av elven. Den gamle bybroen over Tista, som lå i forlengelsen av Storgata, ble revet i 1964 (under).



Plan for ny bybro i fire felt

## 4 KONSEKVENsutREDNING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### 4.1 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Ved oppstart av et reguleringsplanarbeid skal man vurdere om hvorvidt planen skal konsekvensutredes etter plan og bygningsloven. En konsekvensutredning skal undersøke om tiltak etter planen vil kunne gi *vesentlig virkning på miljø og samfunn*. Tiltak i planen vurderes opp mot listede tema, tiltak og beskrivelse av omfang i *Forskrift om konsekvensutredning* med vedlegg og veiledere.

Kommunen har vurdert en områdeplan for Grønland.

Aktuelle tiltak i planen finner vi i forskriftens vedlegg II. Disse er:

**Nr. 10 INFRASTRUKTURPROSJEKTER, b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.**

**Nr. 11. ANDRE PROSJEKTER**

j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

En områdeplan med tiltak i vedlegg II sorterer både under forskriftens:

**§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**  
og

**§8 planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.**

Områdeplaner under §6 og reguleringsplaner generelt under §8, skal begge vurderes i henhold til §10. Her går det fram at tiltak i nr. 10 Infrastrukturprosjekter og nr. 11 Andre prosjekter kan gi vesentlig virkning på miljø og samfunn.

Utslagsgivende kriterier i veilederen er Lokalisering og påvirkning på omgivelsene (tredje ledd), som omfatter tre punkter:

**a) Objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven:**

«Dersom en plan eller et tiltak er lokalisert helt eller delvis innenfor kulturminner eller kulturmiljø som er fredet, midlertidig fredet eller foreslått fredet etter kulturminneloven, vil det normalt utløse konsekvensutredning.»

**b) Verdifulle landskap:**

«Dersom en plan eller et tiltak helt eller delvis er lokalisert innenfor 12 verdensarvområder, helhetlige kulturlandskap, utvalgte kulturlandskap i jordbruket, kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse, nasjonalt/regionalt sjeldne og representative landskap med særlige kvaliteter, landskap med særlig lokal verdi, vil dette normalt utløse konsekvensutredning.»

**b) Verdifulle kulturminner / kulturmiljø:**

«Dersom en plan eller et tiltak helt eller delvis er lokalisert innenfor områder regulert til bevaring gjennom plan- og bygningsloven, er omfattet av hensynssoner, arealformål eller bestemmelser for å ivareta verdier, eller er helt eller delvis innenfor områder som er omfattet av NBI-registeret (register for nasjonale kulturhistoriske bymiljøer), statlig listeførte landsverneplaner, vil dette normalt utløse konsekvensutredning.»

Konklusjon på vurdering etter forskriften er, områderegulering for byutvikling på Grønland medfører plikt til konsekvensutredning med planprogram.





*Industrien, jernbane og Immanuelskirken*

## 5 UTREDNINGSMETODE

### 5.1 Planprogram

Planprogrammet skal beskrive hensikten med reguleringsplanen og foreslå prosess og metode for en konsekvensutredning. Planprogrammet revideres etter høring, og vedtas politisk. Innspill til plantema tas med inn i planarbeidet. Utredning av vesentlige virkninger på miljø og samfunn er en del av planarbeidet. Utredningen dokumenteres i plannforslaget.

### 5.2 Generell metodikk for utredningen

Planarbeidet skal konsekvensutredes etter reglene i forskrift om konsekvensutredning. Utredningene skal ta utgangspunkt i foreliggende dokumentasjon og kjent kunnskap, med mindre annet fremgår av beskrivelsen nedenfor. Detaljeringsgraden i utredningene skal tilpasses hva som er gjenstand for beslutning.

Følgende skal utredes og beskrives for hvert enkelt tema:

- **Dagens situasjon** - referansealternativet.
- **Utredning av tiltakets virkninger** - type virkning og omfang av endring
- **Vurdering av konsekvensgrad** - med bakgrunn i vurderinger av referansealternativet skal det vurderes i hvilken grad endringene som følge av tiltakene i de ulike alternativene vil gi positive eller negative konsekvenser for det aktuelle temaet. Det vil benyttes en skala som går fra meget stor negativ konsekvens til meget stor positiv konsekvens.

Utredningen skal undersøke virkning/virkningsgrad for aktuelle tema i ulike alternativ og sammenstille disse.

#### **Avbøtende tiltak**

For tema der dette er aktuelt, kan det beskrives avbøtende tiltak og hvordan de vil redusere en eventuell negativ virkning.

### 5.3 Tema å vurdere for utredning

Byutvikling og kulturvern er tema som har utløst konsekvensutredningsplikt. Forskriftens §21 foreslår tema, som skal utredes dersom de er aktuelle for planen. Listen er ikke endelig.

Tema / vurdering	Skal utredes
<b>Naturmangfold</b> Området ligger langs Tista.	JA
<b>Økosystemtjenester</b> Rekreasjonsverdier som utsikt, elvepromenade, byturterreng kulturmiljø.	JA
<b>Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål</b> Intensjonene i planarbeidet bygger opp under fastsatte miljømål. Temaet utredes bare dersom planforslaget vurderes å være overveiende positivt eller negativt. Forhold som dekkes under andre punkter vil ikke utredes under dette temaet.	NEI
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b> Planområdet ligger i den historiske bykjernen i Halden sentrum.	JA
<b>Friluftsliv</b> Elvepromenaden er del av lengre tursti til turområder langs Tista.	JA
<b>Landskap og estetikk</b> Tema landskap og estetikk sees i sammenheng med arkitektonisk og estetisk utforming. Ny bebyggelse vil bli synlig fra nordsiden av Tista, Bybroen, Vaterland bro og Festningsfjellet.	JA
<b>Forurensning</b> Forurensning som støy, luftkvalitet og forurensning i grunnen er faste tema i risiko og sårbarhets(ROS)analyse, som den vil avklare og beskrive kriterier og framgangsmåte for å håndtere i tiltaket.	Utredes i ROS-analyse.
<b>Vannmiljø</b> Tiltaket kan til en viss grad påvirke vannmiljøet i Tista.	Utredes i ROS-analyse.
<b>Jordressurser</b> Ikke aktuelt.	NEI
<b>Samisk natur- og kulturgrunnlag</b> Ikke aktuelt.	NEI
<b>Transportbehov</b> Strukturell organisering av området og tilgjengelighet mellom bydeler for gående, syklende og for persontrafikk, varetransport, parkering og manøvreringsareal.	JA
<b>Energiforbruk og energiløsninger</b> Kommunen skal legge til rette for byutvikling med blandet bruk av bolig, næring og forretning og uteområder. Utviklingen vil påvirke kommunens totale energiregnskap både gjennom ambisjonene for hvert enkelt bygg og valg av energiløsninger for området som helhet.	JA
<b>Virksomheter som følge av klimaendringer</b> Flom kombinert med stormflo kan påvirke vannhøyden i Tista. Flom og overflatevann er generelle tema i planarbeidet, der det ikke er behov for en egen utredning.	NEI
<b>Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen</b>	NEI

God kvalitet og funksjonelle løsninger kan bidra til å skape trivsel i gode offentlige og private byrom og et godt sosialt bomiljø. Temaet er integrert i planarbeidet.	
<b>Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett</b> Et mest mulig sammenhengende nettverk av gang- og sykkelveier, turveier og uteoppholdsareal, skal være tilgjengelige for alle. Bygninger og anlegg skal være universelt utformet. Dette gjelder generelt ved utforming av planen.	<b>NEI</b>
<b>Barn og unges oppvekstvilkår</b> Barn og unges interesser skal vektlegges i all planlegging. Planen skal legge til rette for familieboliger, kvartalslekeplass og gang- og sykkelforbindelser.	<b>JA</b>
<b>Kriminalitetsforebygging</b> Området vil bli mer åpent og tilgjengelig, og «befolkes» med boliger, nærings- og forretningslokaler. Forebygging er en del planarbeidet men ikke tema for utredning i denne planen.	<b>NEI</b>
<b>Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet</b> Temaet arkitektonisk og estetisk utforming må ses i sammenheng med temaet landskap og estetikk. Verdifulle landskap kan være både naturlandskap, bylandskap og kulturlandskap.	<b>JA</b>
<b>Konkurransforhold</b> Tiltaket kan bedre konkurranse- forholdene for byens handelstand ved økt befolkning og en «ny bydel» som tilskudd til bysentrum. Hvilke forutsetninger som gjelder for forretning og næring i sentrumsbebyggelse på Grønland avklares i planarbeidet.	<b>NEI</b>
<b>Beredskap og ulykkesrisiko</b> Beredskap og ulykkesrisiko blir registrert og vurdert i risiko og sårbarhetsanalyse, som alltid er påkrevd i reguleringsplaner.	Utredes i ROS-analyse.

#### 5.4 Risiko og sårbarhet

Alle reguleringsplaner skal ha en *risiko- og sårbarhetsanalyse*. Analysen skal avdekke risiko, vurdere sannsynlighetsgrad og alvorlighetsgrad, foreslå mottiltak eller redusere virkninger dersom de skulle inntreffe. Tema foreslått i i konsekvensutredningsforskriftens §21 som sammenfaller med faste tema i risiko og sårbarhetsanalysen, og som vil bli behandlet uavhengig av andre tema, er ikke tatt inn i konsekvensutredningen.



Jernbaneundergangen til Grønland

## 5.5 Utredningstema i konsekvensutredning av Grønland

Med bakgrunn i tema fra forskriften som er vurdert over, har vi definert disse utredningstema som aktuelle ved en områdeplan for byutvikling på Grønland:

### 1 UTREDNINGSTEMA: Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

#### Situasjonsbeskrivelse

Grønland er et tidligere industriområde mellom Tista og jernbanen, avgrenset, men eksponert langs elven og sett fra festningen. Området er vurdert å ha et potensiale for høyere utnyttelse enn i den karakteristiske sentrumsbebyggelsen. I omgivelsene er Immanuellskirken, hensynssone for Fredriksten festning med fredede anlegg (H 730) og for bybebyggelse som bevaringsverdig kulturmiljø (H570).

#### Eksisterende utredninger/ registreringer

- Sentrumsplanen, vedlegg 2 Verneverdige bygningsmiljø.
- *NB!*-registeret (register for nasjonale kulturhistoriske bymiljøer)
- Analyser og registreringer fra kommunens planarbeid

#### Behov for utredninger/ registreringer

- Stedsanalyse/ Kulturhistorisk stedsanalyse (Dive).
- Innvirkning på kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap – alternativstudier til referansealternativet (dagens situasjon)
- Utrede faktorer som vil innvirke som reduksjon av synlighet og utsyn, volum, høyde, bredde (kvantitet) og arkitektoniske virkemidler som organisering, estetikk, form, materiale, osv. (kvalitet)

#### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Ny bebyggelse på Grønland skal ikke redusere Haldens karakter, bylandskap og kulturmiljø, men gi byen et meningsfullt tilskudd til sentrumsbebyggelsen som oppfyller dagens behov .

## 2 UTREDNINGSTEMA: Kulturlag og bebyggelse fra industriperioden

### Situasjonsbeskrivelse

En industrihall med metallverksted og et tidligere snekkerverksted fra industriperioden på 1940-50 tallet stå på den vestre delen. Bygningene er ikke vernet. Grønland øst for Vaterland bro har også industribbyggelse. Det pågår en reguleringsprosess for bolig/næringsbygg på ubebygde områder her, som ikke omfattes av områdeplanen.

### Eksisterende utredninger/ registreringer

- Sentrumsplanens konsekvensutredning av Grønland

### Behov for utredninger/ registreringer

- Stedsanalyse/ kulturminneanalyse (Dive)
- Bygningenes historiske egenverdi, miljøverdi, gjenbruksverdi og arkitektoniske og funksjonelle muligheter i et bydelsprosjekt.

### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Avklare verdipotensial. Bygningene kan dokumenterer en aktiv periode i Haldens nære industrihistorie.

## 3 UTREDNINGSTEMA: Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

### Situasjonsbeskrivelse

Planområdet vest på Grønland har bebyggelse langs veien Grønland. En promenade følger Tista. Området er klart avgrenset. Byggegrenser er definert av bane, vei, bro og elven. Sentrumsplanen foreslår at boliger og næring organiseres etter prinsippet «næring nedenfra og opp – bolig ovenfra og ned». Boligutbygging i sentrum forutsetter at det er en kvartalslekeplass på minst 1,5 daa innenfor 150 meter fra bolig.

### Eksisterende utredninger/ registreringer:

- Fortettingsstrategi del 1 og 2, (Asplan Viak, 2019)
- Vurdering av utbyggingspotensial, Halden sentrum / Nordsiden, Norsk institutt for kulturminneforskning, 2016

### Behov for utredninger/ registreringer

- Stedsanalyse/Kulturminneanalyse (Dive)
- Hensyn til vern – hvilke premisser det gir for ny bebyggelse.

### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Halden bys arkitektoniske kvaliteter.
- Arkitektoniske kvaliteter i ny bebyggelse, og organisering av formål og funksjoner.
- Gode boforhold og godt utemiljø.
- Grønland integreres i bysentrum.

- Samordne i planen premisser fra andre utredningstema.

#### 4 UTREDNINGSTEMA: **Veier, adkomst og parkering**

##### Situasjonsbeskrivelse

Adkomsten til utbyggingsområdene er fra fv 21. Veien Grønland er en «blindvei» for større kjøretøy. Undergangen slipper mindre kjøretøy gjennom. Virksomhetene har god parkeringsdekning på mark. Sentrumsplanen forutsetter at nye parkeringsarealer innenfor sentrumsområdet blir lagt til kjellere eller underetasjer på nybygg. Hovedveien fv 220 til Idd og innfartsvei til sentrum er planlagt lagt i en framtidig tunnel fra Grønland.

##### Eksisterende utredninger/ registreringer

- Hovedveiplanen
- Samferdsel og teknisk infrastruktur, Underlag for kommuneplanens arealdel
- Konsekvensutredning av enkeltområder, 58-Tunell, Rambøll (2011)
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2018-29 (2018).
- Gatenett og gatebruksplan

##### Behov for utredninger/ registreringer

- Trafikkanalyse - virkning ved å stenge jernbaneundergang for biltrafikk.
- Trafikkanalyse –trafikkbilde, trafikkmengde og arealbehov for en tunnell løsning.

##### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Hensiktsmessig organisering av trafikkarealer, biltilgjengelighet og parkering.

#### 5 UTREDNINGSTEMA: **Gang- og sykkelveinett**

##### Situasjonsbeskrivelse

Grønland ligger mellom sykkelrute 1 (fv21 over Vaterlandsbroen) og rute 2 (fv220 gjennom sentrum) til Elvegata.

Gående og syklende mangler fortau og fotgjengerfelt ved fv. 21 og Vaterland bro. Langs Tista er Vaterland bro en hindring over elvepromenaden. Fra Grønland til «sentrum» kan gående og syklende følge veien under jernbaneundergangen. Det går også vindeltrapper opp til bybroen og gangbroen. Området er nokså flatt, men (flom)krav til inngangshøyder kan påvirke terrenghøyder.

##### Eksisterende utredninger/ registreringer

- Sykkelplan
- Gatenett og gatebruksplan

##### Behov for utredninger/ registreringer

- Tilknytning til andre bydeler - utrede gang- og sykkelforbindelser
- Utrede en ny gangbro mellom Grønland og nordsiden.

##### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Gående, syklende og andre trafikanter på fortau, gang- og sykkelveier.
- Kryssingsforhold for gang- sykkelvei over bilbaner.

- Skjermede, bilfrie arealer.
- Universell tilgjengelighet.

#### 6 UTREDNINGSTEMA: **Friluftsliv – elven, elvepromenaden og turstier**

##### Situasjonsbeskrivelse

Strandpromenaden er en del av turstien langs elvekanten. En tursti fra Elvegaten til festningen kan man ta fra Grønland jernbaneundergangen og forbi Immanuelskirken. Tista gir muligheter for fiske og båtaktiviteter.

##### Eksisterende utredninger/ registreringer

##### Behov for utredninger/ registreringer

- Elvepromenaden som del av tursti langs Tista og tilknytning til sentrum forøvrig.
- Grønland og friluftaktiviteter.

##### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Potensialet for friluftsliv i byutviklingsplanen.
- Universelt tilgjengelig Grønland mellom byliv og friluftsliv.

#### 7 UTREDNINGSTEMA: **Grønne strukturer, park, plass, naturmiljø og naturmangfold**

##### Situasjonsbeskrivelse

Trerekker på Grønland og Strandaparken omkranser elverommet og promenadene på hver side. Vegetasjonen for øvrig på Grønland er en trerekke langs avkjørselen fra fv 21, spredte enkelttrær og kantvegetasjon.

##### Eksisterende utredninger/ registreringer

##### Behov for utredninger/ registreringer:

- Grønnstruktur og byromskvaliteter på Grønland og i tilleggende områder.
- Egnet plassering av kvartalslekeplass/park i sammenheng med grønnstruktur.

##### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Elvepromenaden og trerekken.
- Sammenhengende grønne byrom, parker og plasser i sentrum.
- Generelle krav og retningslinjer for lekeplasser.

#### 8 UTREDNINGSTEMA: **Barn og unges oppvekstvilkår**

##### Situasjonsbeskrivelse

Kommunen har en målsetting om å tiltrekke familier til sentrum. En følge av dette målet er at det stilles krav om kvartalslekeplass ved boligutbygging i sentrum. Kvartalslekeplass på minst 1,5 daa per pr.150 boenheter, maksimum 150 m fra bolig. Generelt har barn og unge også et behov for et godt nettverk av veier for gående og syklende, slik at barn og unge kan ferdes fritt og trygt. Barn og unges oppvekstvilkår er et tema som kan sees i sammenheng med mange andre og skal være gjennomgående i planlegging.

#### Eksisterende utredninger/ registreringer

- Kommunedelplan oppvekst 2020-32 (18.06.2020)

#### Behov for utredninger/ registreringer:

- Avklare barn og unges interesser i denne områdeplanen.
- Utrede egnet plassering av kvartalslekeplass/park i sammenheng med grønnstruktur, gang- og sykkelveinett, mm..

#### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet:

- Barn og unges oppvekstvilkår påvirkes gjennom løsninger innenfor andre tema i utredning og planarbeidet.

### 9 UTREDNINGSTEMA: **Energiforbruk og energiløsninger**

#### Situasjonsbeskrivelse

Redusere energiforbruk og energiløsninger i bymiljø, bygninger, transportmidler, mm. er et gjennomgående tema i byutvikling.

#### Eksisterende utredninger/ registreringer

- Kommunedelplan for klima og energi 2019-30.

#### Behov for utredninger/ registreringer:

- Hensiktsmessige tiltak for å redusere energiforbruk og energiløsninger.

#### Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet:

- Redusere energibehov og energiforbruk.
- Benytte egnede og rene energiløsninger.
- Redusere transportbehovet gjennom en god bystruktur.
- Skape gode bomiljø i bysentrum .
- Gjeldende krav i teknisk forskrift, mm..



*Grønland sett fra Strandaparke*