

UTKAST TIL PLANBESKRIVELSE

Vil videreutvikles etter sjekk av Styringsgruppa

1. Vedtak

Her settes vedtakene fra sluttbehandlingen inn.

2. Innholdsfortegnelse

Innhold

1. Vedtak	1
2. Innholdsfortegnelse	2
3. Forord	5
4. Innledning	6
5. Reguleringsplaner	7
5 Bakgrunn og føringer for planarbeidet	8
5.1 Hensikten med kommuneplanen	8
5.2 Planprogram for kommuneplanens arealdel	8
5.3 Kommuneplanens samfunnsdel	8
5.4 Arealføringer fra samfunnsdelen	9
5.5 Nasjonale arealføringer	10
5.6 Regionale arealføringer	11
6 Langsiktig arealplanlegging	12
6.1 Hvordan har arealplanen for 2011-2023 virket?	12
6.2 Planlegging for 2021-2033	12
6.3 Planlegging for etter 2033	12
6.4 Plangrep, nytt og endringer fra 2011-planen	12
7 Viktige problemstillinger i planarbeidet	13
7.1 Befolkningsutvikling, planreserve og boligbehov	13
7.2 Utvikling av en kompakt by	14
7.3 Langsiktig tettstedsgrense og senterstruktur	16
7.4 Rekkefølgebestemmelser	17
7.5 Fortetting og transformasjon	19
7.5.1 Brødløs	20
7.6 Arealregnskap	21
7.7 Tilrettelegging for næringsområder	23
7.8 Ivaretagelse av Haldens landbruks-, natur- og kulturmiljø	25
7.9 Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft	25
7.10 Planens tilrettelegging for fokusområdene barn og unge, aldersvennlig samfunn og universell utforming	26
8 Planbeskrivelse	26

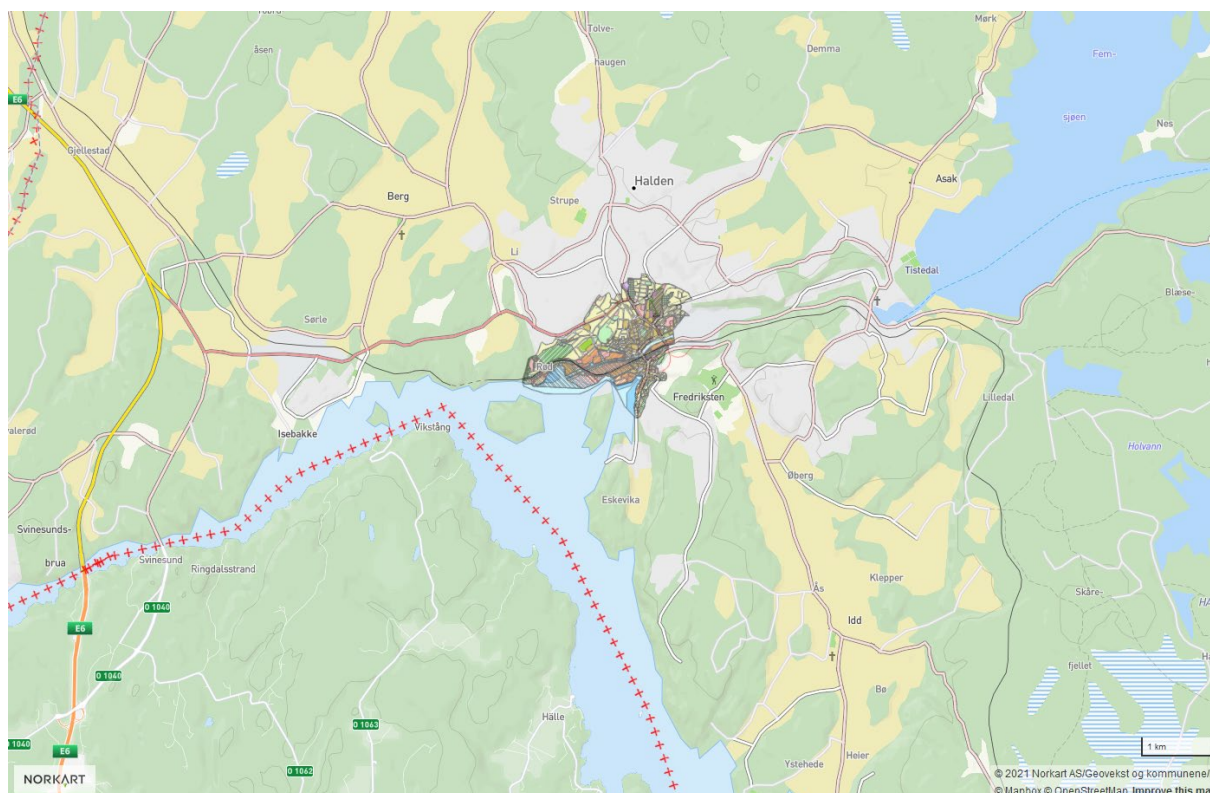
8.1	Generelt	26
8.2	Generelt om plankartet	27
8.3	Arealplanens rettsvirkning	27
8.4	Krav om reguleringsplan	28
8.5	Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	28
8.6	Verdifulle kulturmiljøer og – landskap	29
8.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhørende landområder	30
8.8	Hensynssoner	33
8.8.1	Sikrings-, støy- og faresoner	34
8.8.2	Nedslagsfelt drikkevann (H110)	34
8.8.3	Ras- og skredfare (H310)	34
8.8.4	Flomfare (H320)	34
8.8.5	Sone med særlig angitte hensyn (friluftsliv, landskap, bevaring kulturmiljø)	35
8.8.6	Hensynssone landskap (H550)	36
8.9	Boligbebyggelse	36
8.9.1	Planreserve og boligarealer fra tidligere kommuneplaner	37
8.9.2	Områder med ny spredt bebyggelse	37
8.9.3	Vurdering av nye områder	38
8.9.4	God kvalitet i boligområdene	38
8.9.5	Fritidsbebyggelse	39
8.10	Fritids- og turistformål	39
8.11	Næringsarealer og masseforvaltning	39
8.11.1	Næringsarealer	39
8.11.2	Masseuttak og massedeponier	40
8.12	Transport og samferdselsstrukturer	41
8.13	Grønnstruktur	42
8.14	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	43
8.14.1	LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for eksisterende bebyggelse	43
8.14.2	LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for ny bebyggelse	43
8.14.3	LNF – Spredt næring	44
8.14.4	LNF – Spredt fritidsbebyggelse	44
8.15	Sum endret arealbruk	45
8.16	Jordvern	46
8.17	Arealbruk 2011-2021	48
9	Organisering og ansvar	49
10	ROS-analyse av kommuneplanen	50
11	Konsekvensvurdering av kommuneplanen	50
Vedlegg:		51

3. Forord

4. Innledning

Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen for Halden og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Det skal utarbeides arealplan for hele kommunen, og den er hjemmelsdokument for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

I tillegg til kommuneplanen har Halden en kommunedelplan. Dette er sentrumsplanen som dekker sentrumsområdet. Kommuneplanen reviderer ikke arealer innenfor sentrumsplanens område.



FIGUR 1 SENTRUMSPAN FOR HALDEN 2017-2029 GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN, OG OMFATTES IKKE AV KOMMUNEPLANRULLERINGEN.

Plandokumentet består av planbeskrivelse inkludert konsekvensutredninger, plankart for byområdet som fra denne rulleringen er heldigitalt, samt bestemmelser og retningslinjer. Det er plankartene og bestemmelsene som utgjør de juridisk bindende delene av planen.

Planbeskrivelsen har følgende vedlegg:

- 1...
- 2...
- 3...

5. Reguleringsplaner

Reguleringsplaner utfyller kommuneplanens arealdel ved at de gir mer detaljerte føringer for arealbruken. Reguleringsplaner kan deles mellom tre hovedkategorier:

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen

Disse er listet opp ved et vedlegg til planbestemmelsens § 2.1.2 og planområdene er innarbeidet med hensynssone H910 i plankartet. I disse områdene skal reguleringsplanene legges til grunn.

Reguleringsplaner som ikke gjelder foran kommuneplanen

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanene, men der det ikke er motstrid utdyper reguleringsplanene kommuneplanen. I disse tilfeller skal detaljeringen i reguleringsplanene legges til grunn.

Reguleringsplaner der kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid

Når reguleringsplaner angir arealformål og/eller har bestemmelser som ikke samsvarer med kommuneplanen, gjelder kommuneplanens bestemmelser og/eller arealformål foran reguleringsplanen.

I tillegg angir kommuneplanen forslag til eldre reguleringsplaner som i planperioden er utdatert og bør oppheves. I etterkant av at kommuneplanen er vedtatt vil det bli igangsatt og varslet oppheving av disse reguleringsplanene. Halden har ikke opphevet eldre reguleringsplaner tidligere, men vil med dette legge til rette for å redusere konflikter rundt saksbehandling i områder med utdaterte planer.

5 Bakgrunn og føringer for planarbeidet

5.1 Hensikten med kommuneplanen

Rullering av kommuneplanens arealdel ble bestilt gjennom vedtak i planstrategien for Halden kommune 2016 – 2019.

Målet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en arealforvaltning som gir en god, levende og mangfoldig kommune med variert tilbud og mangfoldig bymiljø. Samtidig skal distriktene ha mulighet for utvikling. Planen skal gi tydelige rammer for de som vil bygge og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal gi forutsigbarhet i arealforvaltningen for næringslivet og innbyggerne. Videre legges det vekt på at plandokumentene skal være lett forståelige.

Det er lagt opp til å ha god dialog med berørte parter for å avdekke interessekonflikter på et tidlig stadium av planleggingen.

5.2 Planprogram for kommuneplanens arealdel

Planprogrammet er den vedtatte planen for planen, en beskrivelse av planarbeidets rammer, prosess og innhold. Det ble vedtatt i Halden kommunestyre i november 2018. Arealdelens planprogram er bygd opp rundt arealføringene i kommuneplanens samfunnsdel. Prioriterte tema er blant annet arealpott, tettstedsgrense og utviklingsretning, tilrettelegging for næringslivet, og jordvern. I tillegg til arealføringene peker planprogrammet på behov for enkelte forbedringer og endringer ut fra erfaringene med arealdelen fra 2011.

5.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens viktigste strategiske styringsdokument.

Samfunnsdelen sier hvilken retning kommunen skal utvikle seg i og gir mål og satsingsområder som skal følges opp i kommunens arbeide. Arealdelen er samfunnsdelens realisering innenfor areal- og utviklingsstrategier. Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 har følgende visjon, hovedmål og satsingsområder innenfor arealplanleggingen:

Visjon:

Halden - forberedt for omstilling

Målene for planperioden fram til 2050:

- I Halden skal arbeid, kunnskap og klima være viktigst, og det gir også disse målene for planperioden.
- En attraktiv kommune basert på bærekraftig utvikling.
- En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet.
- Omstilling og innovative løsninger gir økt sysselsetting og etableringsattraktivitet.
- Utdanningsnivået skal heves og resultatene i skolen forbedres.

5.4 Arealføringer fra samfunnsdelen

Halden kommune skal ha en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune. Halden skal ta sin del av ansvaret for klimamålet i Parisavtalen. Dette medfører at bærekraft som prinsipp også blir førende for arealpolitikken til kommunen. Vern av dyrket mark blir sentralt, og dyrket mark skal i planperioden i størst mulig grad skjermes for nedbygging. Halden har et svært rikholdig naturmangfold. Dette skal ivaretas i planleggingen.

De langsiktige målene er:

- Utvikling av en kompakt by.
- Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/ næringsutvikling i regionen.
- Legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling.
- Legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier.
- Ivareta kommunens rike kulturlandskap.
- Ivareta den historiske arven som byen og kommunen er svært rik på.

Føringer for arealdelen som har arealrelevans:

MÅL	Strategier – føringer for arealplanleggingen.
Halden kommune skal ha bærekraftig areal og transportplanlegging.	Bruke kommuneplanen som et aktivt styringsverktøy for areal og transportplanleggingen. Forvalte fremtidig arealressurs (4 km ²) på en slik måte at det bygger opp under fortetting av bysentrum. Innveksling og utveksling av områder skjer etter prinsippet nye sentrale områder veksles ut mot arealer i randsonen. Dagens tettstedsgrænse (Fylkesplanen fra 2011) vurderes i forhold til hensiktsmessighet og foreslås endret i kommuneplanens arealdel. Fremtidig arealressurs ligger fast. Endringer i tettstedsgrænsene skal vurdere opp mot påvirkning av «bymarkene» som ligger rundt bysentrum. Ved lokalisering av nye og utvidelse av eksisterende byggeområder skal en vurdere støy som et av lokaliseringskriteriene.
Arealplanleggingen skal ha fokus på å utvikle Halden som en miljøvennlig by med framtidsrettet transport og logistikkssystemer.	Halden kommune skal legge til rette for at den største andelen av veksten i kommunen skal skje innenfor byens tettstedsgrænser. Haldens kollektivsystem skal bygge opp under, og ut fra at Halden stasjon er det sentrale kollektivknutepunktet. Utbyggingsområder skal planlegges med tanke på at fremtidens transportløsninger skal kunne ivaretas. Spesielt skal gang og sykkel prioriteres i planleggingen. Vegsystemet mellom E6 og Halden sentrum må planlegges med tanke på at det skal ha høy effektivitet og kunne betjene dagens og fremtidens boligområder nord for Tista på en best mulig måte. Handlingsplaner for gang, sykkel og trafiksikkerhet oppdateres jevnlig. Vurdere alternative traseer for jernbaneføring gjennom Halden byområde i samarbeid med BaneNor.
Halden fortsetter utvikling av en kompakt by.	Det skal legges til rette for fortetting innenfor tettstedsgrænsen. Fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse. Arbeide opp mot BaneNor for å få frigitt sentrale sentrumsområder fra båndlegging.

Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/ næringsutvikling i regionen.	Avsatt område mellom E6 og fylkesvei 118 Utvikles som regionalt næringsområde. Nye områder på begge sider av E6 fra Sponvikaveien og nordover skal vurderes inn i planen. Områdene rundt Svingenskogen og opp mot Torpum utvikles for næringsvirksomhet. Tilrettelegging for Berg Jernbaneterminal vil ha prioritet i arealdisponering innenfor dette området. Halden kommune skal ha en aktiv og offensiv eiendoms- og næringspolitikk.
Legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier.	Jordvernet skal stå sterkt i arealplanleggingen Naturlandskap, biologisk mangfold, dyrka mark og naturverdier ivaretas i all planlegging og sikres som verdier for hele befolkningen Sikre god utvikling av distriktene og lokalsentrene.
Ivareta kommunens rike kulturlandskaper i Berg og Idd, og ivareta kommunens rike rekreasjonsområder.	Områdene langs Tistaelva frem til Femsjøen, tilrettelegges for «elvepark» med stier og rekreasjonsområder for kommunens innbyggere. Stisystemer i utmark og langs Haldenkanalen utvikles til felles beste. Bynære stisystemer gis prioritet i planperioden. Målet er å øke bruken av disse i et folkehelseperspektiv.
Tilrettelegge for utvikling av lokalsentrene Prestebakke og Sponvika.	Legge til rette for at det gis anledning til vedlikeholdsutbygging rundt lokalsentrene. Utvikle gang og sykkelnett i lokalsentrene for å øke trafiksikkerheten i disse sentrene. Sponvika skal knyttes til overordnet gang- og sykkelveisystem inn mot Halden sentrum. <u>Det skal i arealplanen utredes innføring av boplikt i Sponvika.</u>
Gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-B områder.	Kommuneplanens arealdel skal gi bestemmelser for utbygging som bygger opp under at grender og nabolag kan opprettholdes.
Strandsonen skal defineres i planen.	Definere Strandsonen i forhold til byggeområder og LNF. Arealplanen skal se på byggegrenser inn mot vassdrag og ferskvann i arealplanarbeidet og fastsette særskilte grenser der dette er formålstjenlig.
Skal planlegge med tanke på trygghet for naturfarer.	Gjennom fremtidsrettet arealplanlegging skal Halden tilpasse seg framtidens klimaendring og skape trygghet for innbyggerne.
Klimamål	Halden skal unytte de positive virkningene et endret klima har for Halden (eks. lengre vekstsesonger, dyrking av nye arter, muligheter det gis for besøksnæring o.l.). Utvikle nye boområder som ikke medfører økt utslipp. Utslippsreduksjon av klimagasser lik nasjonale føringer. Legge til rette for innovative løsninger og fremtidsrettede næringer som bygger opp under endringer til et bærekraftig næringsliv.

5.5 Nasjonale arealføringer

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2019-2023 legger 4 hovedutfordringer til grunn for de regionale og kommunale planprosesser. Dette er:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Styrket knutepunktutvikling, levende sentrumsområder og kvalitet i våre fysiske omgivelser trekkes blant annet fram som en del av løsningen til disse utfordringene. Kommuneplanen må ivareta dette, og føringer fra mange sektorlover og retningslinjer, for eksempel innen jordvern (nasjonal jordvernstrategi), klima, folkehelse eller kulturminner. Planleggingen skal baseres på FN's 17 bærekraftsmål.

Planlegging skal ivareta føringene som ligger i plan- og bygningslovens formålsparagraf om bærekraft, samordning, åpenhet og forutsigbarhet, samt ivaretagelse av universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. I tillegg er en rekke sektorlover styrende, deriblant klimaloven, folkehelseloven, forurensingsloven, sivilbeskyttelsesloven, vannressursloven, naturmangfoldloven, kulturminneloven, energiloven med flere.

Gjeldende nasjonal transportplan (NTP) er for perioden 2018-2029. I 2021 legges det fram en stortingsmelding om ny NTP, som vil gjelde perioden 2022-2033. Nasjonal transportplan styrer investeringene på riksvei. For øyeblikket er ingen prosjekter i Halden inne i nasjonal transportplan.

Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer med forskriftstatus gir også føringer for arealplanleggingen:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

5.6 Regionale arealføringer

Fylkesplan for Østfold *Østfold mot 2050* (vedtatt 21.06.2018) har en arealstrategi som bygger på prinsippet om transporteffektivitet. Byene skal styrkes. Det skal tilrettelegges for miljøvennlige transportløsninger og naturinngrep skal minimaliseres. Fylkesplanen har tre hovedtema: klima og miljø, verdiskaping og kompetanse, levekår og folkehelse. I tillegg blir et trygt Østfold, frivilligheten og samfunnsfloker – sammensatte utfordringer, vektlagt. Et nytt grep i fylkesplan for 2018 er to regionale planbestemmelser, som gjelder foran gjeldende kommunale og regionale planer. De regionale planbestemmelsene gir sterke føringer til kommuneplanarbeid når det gjelder lokalisering av handel og arbeidsplassintensive virksomheter.

Kommunene er også i Fylkesplanen gitt føringer for ny arealbruk. Det defineres en arealstrategi for Østfold, og regionale strategier for Halden og Aremark som delregion. I henhold til retningslinje 1.1.20 i fylkesplanen skal Halden kommune i rulleringen av kommuneplanens arealdel gjøre en ny vurdering av:

- Dagens tettstedsgrense (fylkesplanen fra 2011)
- Utviklingsretning
- Langsiktig grense
- Rekkefølgebestemmelser

Arealpott som ble gitt i fylkesplan fra 2009 skal fortsatt ligge til grunn. Det innebærer at Halden og Aremark har 4 km² til framtidig tettstedsareal for perioden 2009-2050. Maksimalt 5% av boligbyggingen i Halden kan skje som spredt utbygging.

Også andre regionale planer gir føringer for kommuneplanarbeidet, spesielt regional kystsoneplan som gir retningslinjer for planlegging og forvaltning, og regional transportplan som styrer investering og forvaltning av det regionale vegnettet.

Regionale planer for Østfold gjelder fram til Viken fylkeskommune vedtar nye planer. Når dette skrives gjelder et midlertidig plan- og styringssystem som baseres på FNs bærekraftmål. Det er utarbeidd et omfattende kunnskapsgrunnlag som del av fylkessammenslåingen, og regional planstrategi for Viken er i skrivende stund på høring.

6 Langsiktig arealplanlegging

Arealdelen av kommuneplan følger samfunnsdelens planhorisont helt frem til 2050. Tradisjonelt er planperiodene over 12 år, der behovet for evaluering av rullering følger kommunestyreperiodene hvert 4. år. Planen kan deles inn i tre perioder. Den første perioden frem til 2033 vil være den perioden der vi har mest oversikt over hva som kan komme til å skje. Perioder etter dette vil være mere usikre. For disse periodene vil planen vise til strategier og utviklingsretninger for arealbruken.

6.1 Hvordan har arealplanen for 2011-2023 virket?

Erfaringene med arealplanen for 2011-2023 har vist at planbestemmelsene har vært til dels ustrukturerte og tvetydige, til dels har det også manglet noe mer detaljerte bestemmelser som kan gi bedre styring i plan- og byggesaker. Videre har utbyggingen i større grad skjedd sørøst i kommunen, mens prinsippene for arealstrategien var at Halden byområdet skulle ta hovedtyngden av befolkningsveksten, og utviklingsretning vestover skulle prioriteres.

6.2 Planlegging for 2021-2033

Her kommer essensen for det som skal bli gjort i denne perioden

6.3 Planlegging for etter 2033

Her kommer essensen for det som skal bli gjort i denne perioden

6.4 Plangrep, nytt og endringer fra 2011-planen

Her følger en kortfattet beskrivelse av hva som er nytt i kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Dette er nærmere utredet i de respektive kapitler.

Fylkesplanen for Østfold fra 2009 og 2018 gir føringer for arealbruk som også omfatter Halden kommune. I denne kommuneplanrulleringen er langsiktig grense definert, og arealpott 4 km² for Halden og Aremark legges til grunn fram til 2050. Utviklingsretning er snudd inn mot sentrum og utviklingen av en mer kompakt by.

Det har blitt utarbeidet og bestilt en rekke utredninger av ulike tema, som grunnlag for prinsipielle avklaringer. I prosessen har det blitt lagt vekt på en bred politisk diskusjon om viktige grep og helhetlige samfunnsvurderinger.

Det er gjort mange oppdateringer og rettelser i plankartet, og hensynssoner er i større grad tatt i bruk som et viktig plangrep. Byggegrense mot sjø og vassdrag er definert i kartet. Bestemmelsesområder er et nytt grep som er tatt i bruk i denne planen.

Bestemmelsene er i større grad tematisk oppbygd og skal gi et bedre og mer forutsigbart grunnlag for plan- og byggesaksbehandling.

7 Viktige problemstillinger i planarbeidet

7.1 Befolkningsutvikling, planreserve og boligbehov

Siden planprogrammet ble utarbeidet har SSB kommet med oppdaterte befolkningsframskrivninger. Planarbeidet er basert på disse, og for Halden baseres framskrivningen på en modell med lav innvandring.

TABELL 1 BEFOLKNINGSFRAMSKRIVNING FORDELT PÅ ALDERSGRUPPER OG FEMÅRSPERIODER

Lav nettoinnvandring (MMML)							
ÅR	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0 år	256	264	281	299	301	289	277
1-5 år	1543	1413	1440	1524	1592	1565	1500
6-12 år	2554	2360	2148	2139	2241	2336	2324
13-15 år	1117	1143	1055	947	949	992	1037
16-19 år	1518	1568	1518	1395	1300	1320	1376
20-44 år	9508	9423	9630	9577	9314	9062	8870
45-66 år	9292	9438	9518	9527	9460	9486	9545
67-79 år	4074	4559	4585	4991	5421	5610	5462
80-89 år	1224	1444	2094	2366	2461	2703	3112
90 år eller eldre	287	294	323	442	695	770	897
SUM	31373	31906	32592	33207	33734	34133	34400

Ser en på aldersgruppene som kan forventes å utgjøre et boligbehov vil de ha en utvikling som følger:

TABELL 2 BEFOLKNINGSFRAMSKRIVING RELATERT TIL BOLIGBEHOV

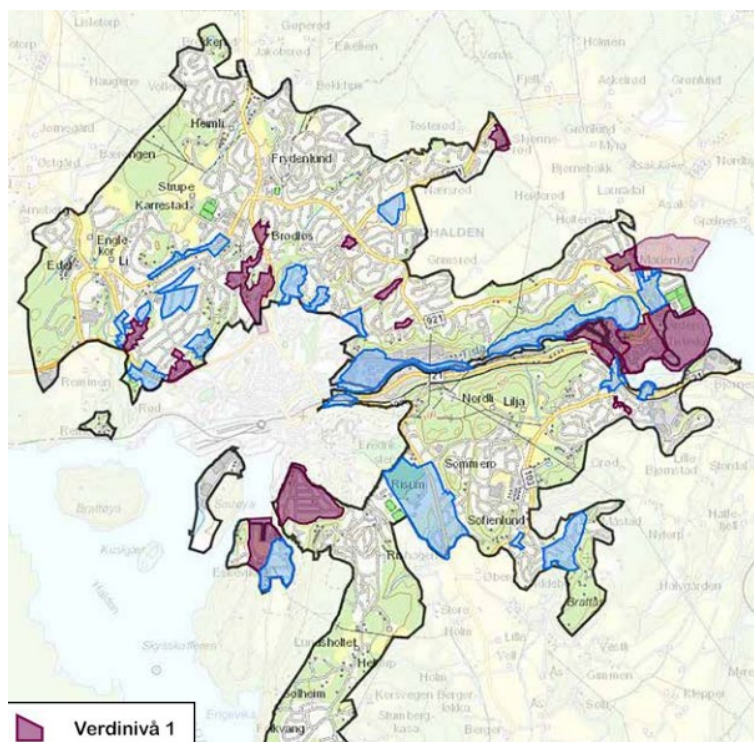
Lav nettoinnvandring (MMML)							
ÅR	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
20-44 år	9508	9423	9630	9577	9314	9062	8870
Økning i tall		-85	207	-53	-263	-252	-192
45-66 år	9292	9438	9518	9527	9460	9486	9545
Økning i tall		146	80	9	-67	26	59
67-79 år	4074	4559	4585	4991	5421	5610	5462
Økning i tall		485	26	406	430	189	-148

Boligbehovet i årene framover er kalkulert til om lag 150 boenheter i året. Dette tilsvarer det som har vært middelet for boligbygging i forrige planperiode. Behovet vil fordele seg likt mellom eneboliger, småhus og leiligheter. Behovet for småhus og leiligheter er større enn tidligere.

7.2 Utvikling av en kompakt by

Overordnede myndigheter på nasjonalt og regionalt nivå har bestemt at planlegging av framtidig vekst og arealbruk skal bygge på FNs 17 bærekraftsmål. Dette medfører at arealbruken skal begrenses, og vi skal utvikle mere kompakte byer og samfunn som skal basere sine interne behov for mobilitet på gang, sykkel og kollektivtrafikk. Dette gjenspeiles i nasjonale mål for vekst i biltrafikken. Halden har ikke målsetting om nullvekst, men økningen i biltrafikk skal reduseres. Dette skal arealplanen bygge opp under.

Samfunnsplanen er basert på de nasjonale og regionale føringene, og føringen fra denne er at Halden i planperioden skal utvikles til en mere kompakt by. Arealplanen skal bygge opp under dette og det skal legges til rette for dette. Fylkesplanen har gitt føringer for arealbruken i årene framover til 2050. Det er gitt en arealpott på 4,0 km² for planperioder fram til 2050. Arealbehovet er beregnet ut fra forventet befolkningsøkning for samme periode. Overstiger man denne beregningen vil det være mulig å utvide arealbehovet. Dette vil i så fall skje ved revideringer av arealbehovet.



FIGUR 2 OVERSIKT OVER VERDIOMRÅDER 1 OG 2. FRA ASPLAN VIAKS RAPPORT OM FORTETTINGSSTRATEGIER.

Som underlag for denne innstramming i bruk av nye arealer ble det i arbeidet laget en egen rapport for å se på fortettingsmuligheter innenfor eksisterende tettstedsgrense. I og med at Halden har mange kulturhistoriske miljøer i eksisterende bebyggelse ble det samtidig foretatt en kulturhistorisk stedsanalyse av eksisterende tettsted utenfor sentrumsplanens grenser. Dette var ikke gjort tidligere, og det var behov for å se denne analysen opp mot et mulig fortettpotensial.

Analysen delte inn i verdinivå 1 og 2. Det ble i alt identifisert 16 områder med verdi 1 og 21 områder med verdinivå 2.

Rapporten har vurderinger av handlingsrom og muligheter innenfor verdiområdene.

Rapporten har vært diskutert politisk, og føringen er at i kommuneplanarbeidet skal 15 av områdene ivaretas som bestemmelsesområder.

Andre del av rapporten er en analyse av fortettpotensialet og mulighetene som ligger innenfor tettstedet. Rapportens konklusjon er at Halden har et fortettpotensial, og arealplanen bør ha strategier for det. Asplan Viak har beregnet at utenfor sentrumsplanområdet er det et potensiale for 1140 nye boenheter gjennom fortetting med småhus i småhusområder (250), transformasjon fra småhus til leilighetsbygg/ rekkehus o.l. i småhusområder (70) og transformasjon og fortetting rundt bydelssentrene Brødløs og Risum (820).

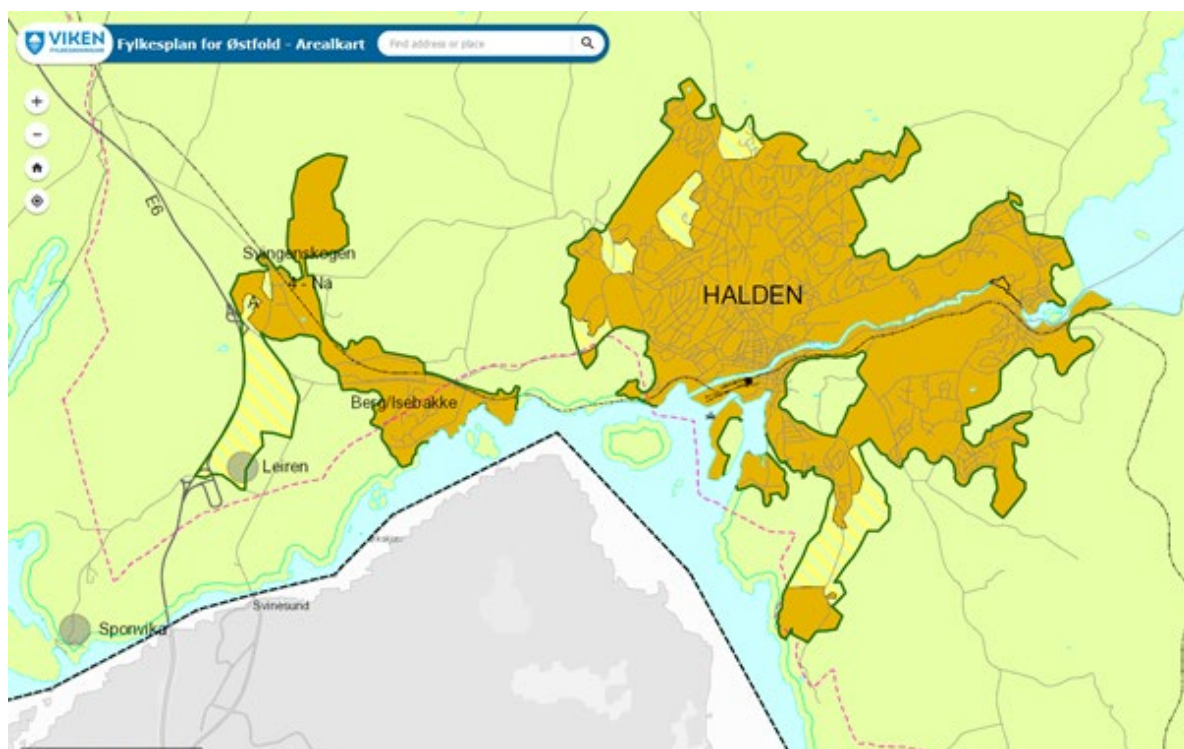
Sentrumsplanen for Halden 2017 – 2029 har en målsetting om å tilrettelegge for 1000 nye boliger/boenheter i planperioden, og peker på et mulig potensiale på 1600 boenheter på nye utbyggingsområder/transformasjonsområder. Dette er vurdert i forhold til hva som har skjedd så langt i planperioden og hvilke prosjekter som er under planlegging. Antallet mulige boliger som vil bli realisert er nedjustert til om lag 500 frem til 2030. Dette er det tatt hensyn til i arbeidet med tilrettelegging for nye utbyggingsarealer.

I vurderingen av omfanget og lokalisering av framtidige boligområder som skal legges ut, er det gjort en beregning av planreserven som ligger i kommuneplanen fra 2011. Det er et potensiale for ca. 820 boenheter på tomter som er regulert til bolig, men som ennå ikke er utbygd. Areal avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2011 som ikke er detaljregulert og utviklet utgjør ca. 1200 daa. Fradelte tomter, tomter i LNF-områder og tomter som ligger utenfor tettstedsgrensen utgjør vel 120 tomter.

Haldens arealplan fra 2011 har hatt en klar målsetting om vekstretning og utvikling mot E6. Ser en på utviklingen i perioden 2011 – 2020 samsvarer denne ikke med arealplanens intensjoner. Hovedsaken av utbygginger har skjedd innenfor det som er gamle Idd kommunes grenser sør for festningen. Det er også i dette området det ligger mest klare byggearealer ved revisjon av arealplanen. Arealplanen legger til rette for at det skal være en mere lik utvikling av byen både nord og sør for elva.

7.3 Langsiktig tettstedsgrense og senterstruktur

Et grunnprinsipp for dette planarbeidet er at utbygging mot sentrum prioriteres foran bygging i randsonen. I fylkesplan for Østfold 2018 ble det definert en ytre grense for tettstedsarealet fram til 2050. Byutviklingen skal skje innenfor tettstedsgrensen, og kun arealene innenfor tettstedsgrensen inngår i arealregnskapet. Det innebærer likevel ikke at alt areal innenfor tettstedsgrensen kan bygges ut. Utbyggingen innenfor tettstedsgrensen er begrenset av arealpotten som for Halden og Aremark er på maksimal 4 km² ny tettbebyggelse fram til 2050. Se også kapittel 9.15 om arealregnskap.



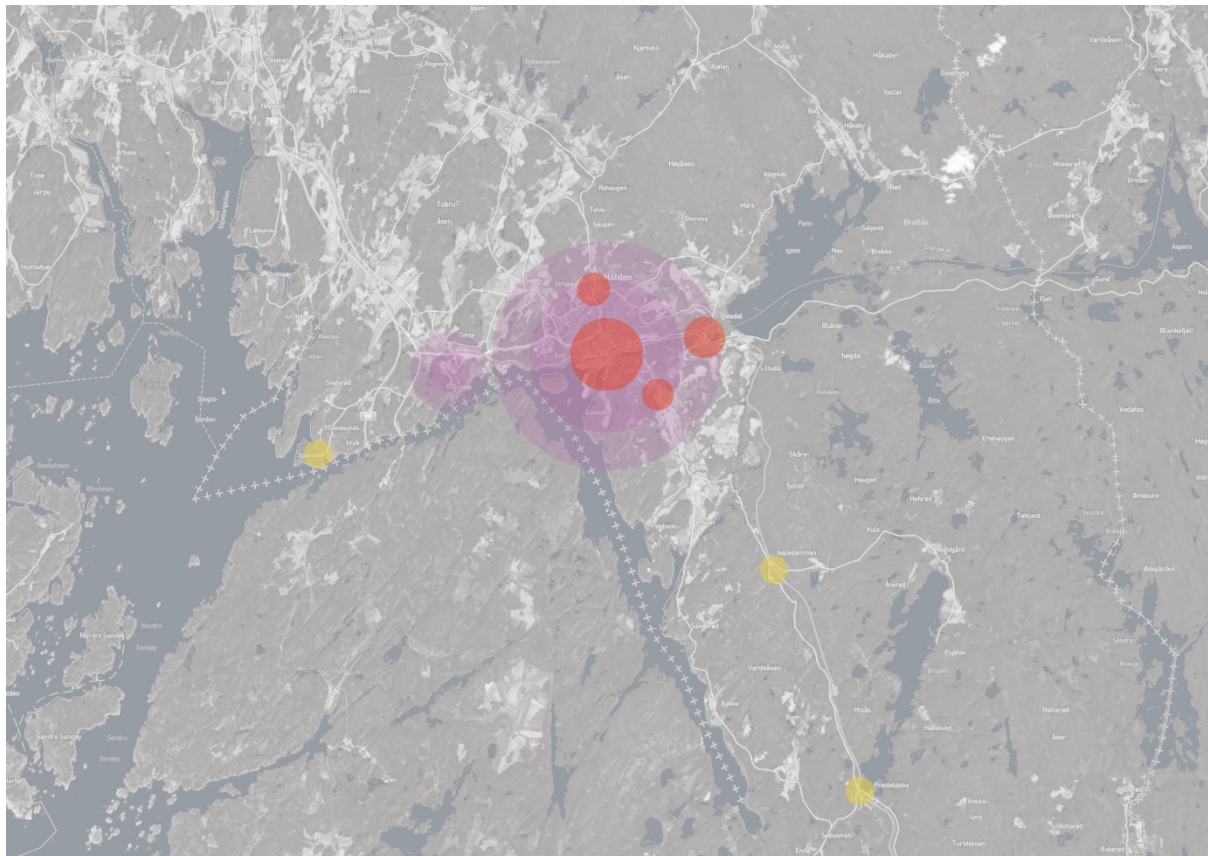
**FIGUR 3 AREALKART I FYLKESPLAN FOR ØSTFOLD. KILDE:
[HTTPS://VIKEN.MAPS.ARCGIS.COM/HOME/INDEX.HTML](https://viken.maps.arcgis.com/home/index.html)**

I kommuneplanen 2021-2032 er tettstedsgrensa blitt justert i tråd med de lokale prioriteringene og arealbruksendringene som er gjort. Det er i tillegg gjort en mer generell justering av grensa slik at den som hovedprinsipp følger grensene for utbyggingsarealer i kommuneplanen og reguleringsplaner.

I denne sammenhengen er tettstedet definert som Halden byområde, samt Sørlifeltet og Isebakke til Svinesundsplataet. Innenfor grensen er tettstedsarealet for Halden og Aremark begrenset til maksimalt 4 km² i fylkesplanens § 1.6.2.

Kart som viser justert tettstedsgrense. Kommer når behandlet i styringsgruppa.

Utenfor tettstedsgrensen defineres Sponvika, Aspedammen og Prestebakke som lokalsenter, med rom for den utbyggingen som er nødvendig for å opprettholde levende bygder. I LNF-arealer skal utbygging primært styrke eksisterende grender. Utenfor tettstedsgrensa vektlegges jordvern og andre vernehensyn.



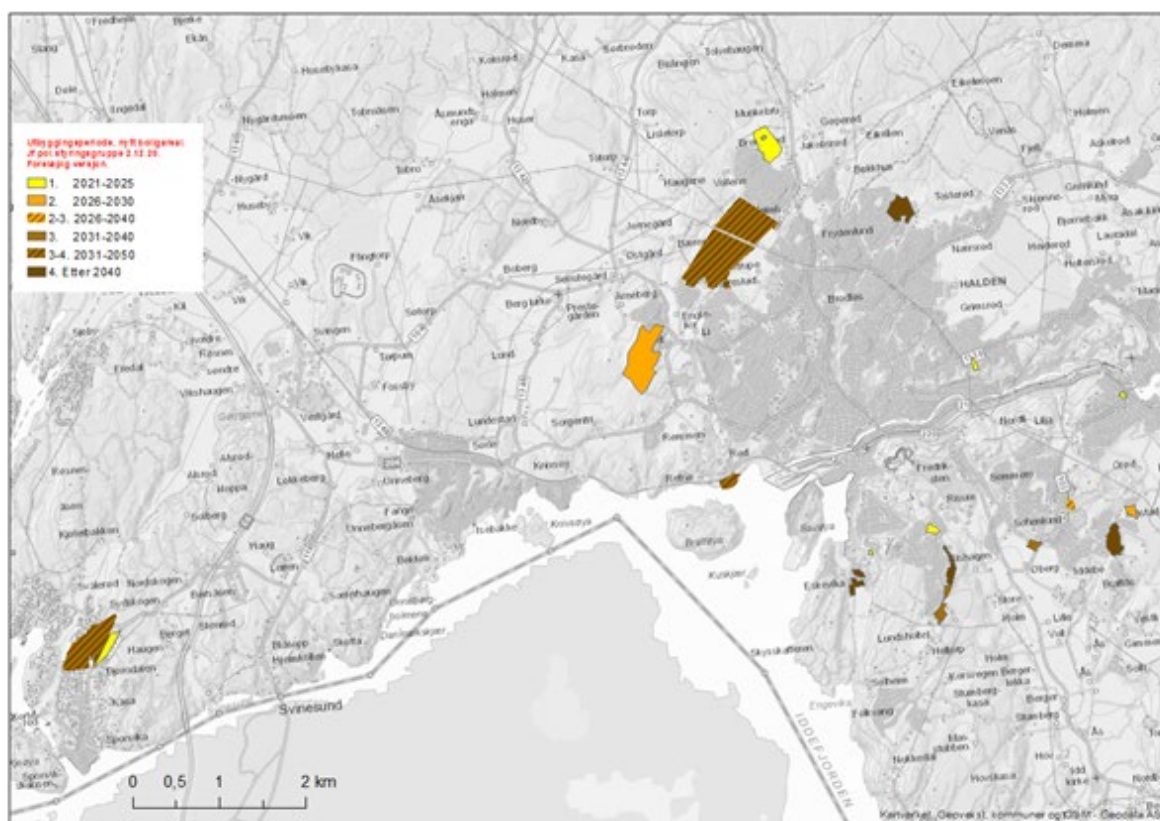
FIGUR 4 SENTERSTRUKTUR, BYOMRÅDER MED BYDELSSENTER, SAMT LOKALSENTER UTENFOR TETTSTEDSGRENSEN

7.4 Rekkefølgebestemmelser

Halden kommune har med tidligere kommuneplaner i liten grad valgt å styre etableringsrekkefølgen av de større nye boligområdene, men i stedet latt markedet styre. Det er betenkeligheter ved dette, blant annet på grunn av usikkerhet i markedet, risiko i infrastrukturinvesteringer og faren for at "feil områder blir først utbygd", blant annet i forhold til fordeling av trykket på skolekapasitet mv. Man kan også bli stående med halvferdige områder eller byggeplasser over lang tid. Samtidig finnes det også fordeler ved å la markedet styre. Det gir større fleksibilitet og valgfrihet for utbyggere og konkurranse i markedet, samt større variasjon i tilbud av nye boligtomter.

Ved rullering av arealdelen ser man et behov for i større grad å styre utviklingen i etableringsrekkefølgen av nye boligfelt. Dette med hensyn til blant annet skolekapasitet, infrastruktur og ønsket utvikling av ulike deler av kommunen.

De ulike boligområdene og hvilke perioder de skal bygges ut framgår av kartet nedenfor.



FIGUR 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER JF MØTE 2.12.2020.

Rekkefølgebestemmelsene skal også bidra til større forutsigbarhet for utbyggere, og sikre at man får bygd ut hovedparten av feltene før man tar i bruk nye områder.

Inndelingen av de framtidige boligområdene i ulike grupper i planbestemmelsene viser hvilke områder som kan bygges ut innenfor en viss tidsperiode. Felter som hører til senere tidsperioder kan ikke bygges ut før en viss andel av felter tilhørende aktuell/tidligere tidsperiode er bygget ut. Etablering av infrastruktur er kostbart, og det må legges vekt på at man får bygget ut regulerte og igangsatte felter før man starter på nye områder. Kriteriet for åpning av nye felter fra en senere tidsperiode er derfor knyttet opp til omfanget av byggetillatelser som er gitt på de allerede regulerte feltene.

Områdene skal utbygges i følgende rekkefølge og med hovedsakelig følgende bygningstyper:

Tab. X. Utbygningsrekkefølge for boligområder

PERIODE/GRUPPE	OMRÅDE	TYPE BEBYGGELSE
Gruppe 1: 2021-2025	Grimsrødhøgda (felt?)	Småhusbebyggelse
	Brekkerød (B32)	Eneboliger
	Brønnhøyden (felt?)	Eneboliger
	Tistedal (B12)	Leiligheter
	Sponvika (B1)	Eneboliger
	Folkvang skole (felt?)	Leiligheter
Gruppe 2: 2026-2030	Oreid (B16) (+ periode 3)	Småhusbebyggelse/Leiligheter
	Remmen (B5)	Eneboliger
	Måstad (felt?)	Eneboliger
Gruppe 3: 2031-2040	Hovsveien 35-39 (felt?)	Eneboliger
	Hollenderen (B8) (+periode etter 2040)	Leiligheter
	Sponvika (Utvidelse B1) (+periode etter 2040)	Eneboliger
	Strupe (B6 og B7) (+periode etter 2040)	Eneboliger/småhusbebyggelse
	Øberg skole (felt?)	Leiligheter
Gruppe 4: Etter 2040	Stenrød/Ulvås (felt?)	Eneboliger
	Vold skog (felt?)	Eneboliger
	Eskeviken (B22 og B23)	Småhusbebyggelse
	Hovsveien nord (B20)	Eneboliger/småhusbebyggelse

7.5 Fortetting og transformasjon

På bakgrunn av overordnede føringer for kommunal planlegging samt planprogrammet er det sette på mulighetene for fortetting og transformasjon.

De viktigste fordelene med fortetting er generelt knyttet til redusert transportbehov, øke bysentrums attraktivitet som møtested (inkl. handel og næringsliv), økt bredde og variasjon i botilbudet, redusert energiforbruk i bygg, redusert forbruk av dyrket mark og andre arealressurser, redusert ressursforbruk for drift og utbygging av infrastruktur og mer effektivt og større tjenestetilbud i nærmiljøet. Samtidig er det knyttet en del utfordringer ved fortetting. Disse er i hovedsak knyttet til:

Nedbygging av grønnstruktur som er viktig for leke-, rekreasjons- og landskapsopplevelse, økt trafikkbelastning lokalt, redusert bokvalitet (eks. solforhold, tap av utsikt, mer innkikk), samt støy. Fortettingspolitikk kan føre til konsekvenser for husholdningsøkonomien (Borgersen og Kivedal, HIØ). I dette ligger at dersom det bygges en større andel boliger sentrumsnært som er dyrere, kan det utfordre privatøkonomien for husholdninger med lavere inntekter.

Som svar på de mange utfordringene knyttet til fortetting, foreslås fortetting med kvalitet som en overordnet strategi både fra nasjonalt og regionalt hold. Dette innebærer at ønske om høy arealutnyttelse må veies mot andre hensyn, at det ikke er fritt frem for høye bygg overalt, og at tåleevnen i forhold til bo- og stedskvaliteter må utforskes og analyseres.

Ved rullering av kommuneplanen har man hatt fokus på stedstilpasset fortetting for å oppnå god bokvalitet og for å bygge på dagens områdekvaliteter og stedstilpasset arkitektur. Et resultat av dette er at man har valgt å ha en differensiering av tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) henholdsvis innenfor tettsteds grensen og utenfor, jf. kap. 9.9.3. Videre er det ved fortetting viktig å ivareta de spesielt verdifulle kulturmiljøene og den historiske bebyggelsen som Halden er spesielt rik på. Gjennom å avsette bestemmelsesområder der man ikke ønsker fortetting ønsker man å forhindre at man bygger ned verdifulle kulturmiljøer med blant annet høye arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av ensartet struktur eller at de er typiske for sin tid.

7.5.1 Brødløs

Brødløs er et område der det skal tilrettelegges for utvikling som bydelssenter. Innenfor området har man allerede mange ulike både offentlige og private virksomheter. Stort sett er området utbygd. Men det finnes større arealer hvor det i dag er næringsvirksomhet, og hvor det på sikt kan tenkes å bli en omforming til flere boliger og annen type næring.

Det er ønskelig å ha strategier for hvordan denne type områder omformes, slik at framtidig utvikling bygger opp om de politiske målsettingene for arealforvaltningen. Med bakgrunn i dette er det avgrenset et område der det er avsatt en hensynssone med krav om felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer strategier og videre planprosess. Kartet nedenfor viser grense for området som avsettes med hensynssone med krav om felles planlegging.



FIGUR 6 AVGRENSNING AV OMRÅDET FOR HENSYNSZONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING PÅ BRØDLØS.

Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Videre skal planen sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet.

7.6 Arealregnskap

I fylkesplan for Østfold 2018 er ny utbygging innenfor tettstedsgrensen i Halden og Aremark begrenset til maksimalt 4 km² (§ 1.6.2) fram til 2050. Arealberegningen er knyttet direkte til befolkningsveksten, og kan justeres opp hvis Halden i framtida får flere innbyggere enn gjeldende framskrivninger viser.

Halden kommune og Østfold fylkeskommune har i fellesskap utarbeidet en beregning av nå-status, før kommuneplanrulleringen. Rapportene «Arealregnskap Halden kommune 21. august 2018»,

«Status arealer pr august 2018» samt kartberegninger gir dette utgangspunktet før oppstart av kommuneplanrulleringen:

TABELL 3 AREALREGNSKAP, DISPONERING AV AREALPOTT FØR OPPSTART AV RULLERING AREALDEL

Beskrivelse av areal før oppstart av kommuneplanens arealdel 2021-2033	Km ²
Eksisterende tettstedsareal pr 2016	15,1
Areal mellom tettstedsgrense og tettsted pr 2016, disponert til utbygging i KPA 2011	3,16
Næringsareal mellom gammel og ny E6, jf. mekling av KPA 2011	0,38
Arealbruk OP3 Veden, N13 Nexans og N14 Fresenius Kabi	0,06
SUM	18,7
Maksimalt tettstedsareal i 2050, jf arealpott Halden og Aremark i fylkesplan 2018	19,1
Areal tilgjengelig for nytt utbyggingsformål jf. arealpott før rullering av kommuneplanens arealdel 2021-2033	0,4

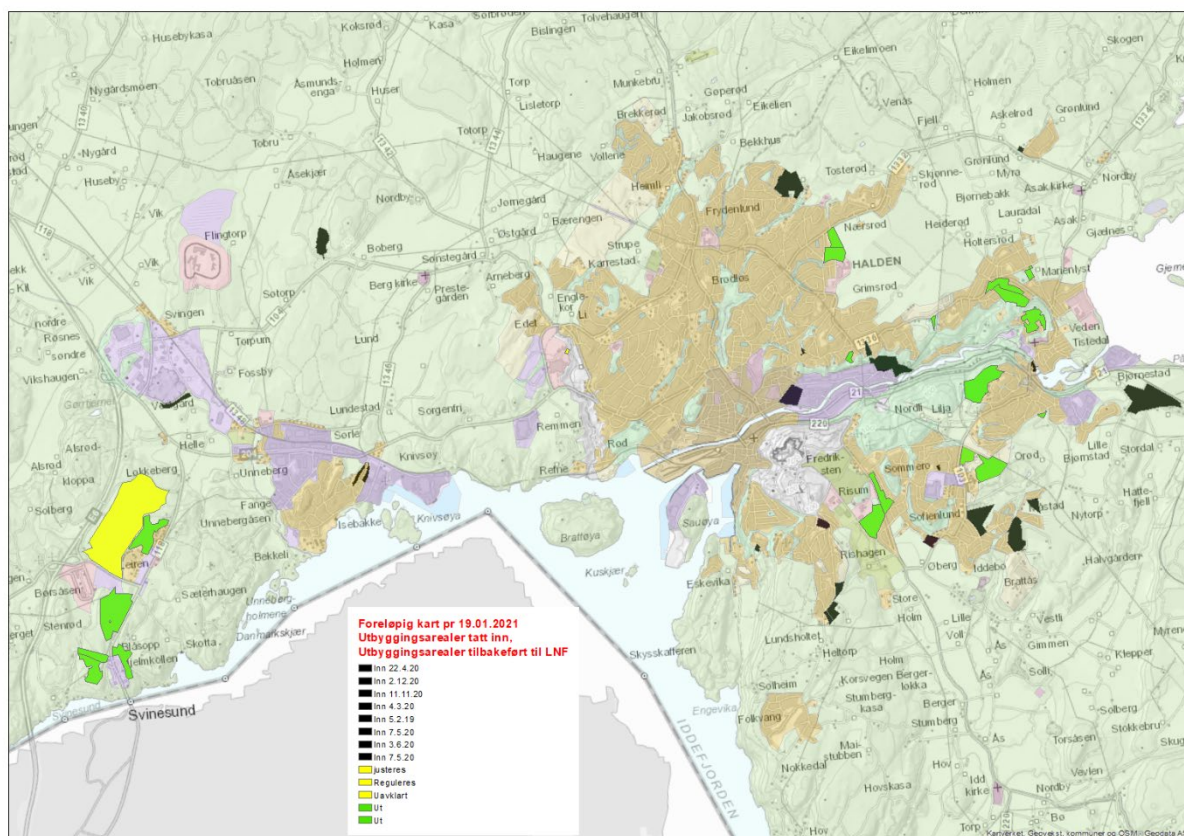
I denne rulleringen har utbyggingsarealer innenfor tettstedsgrensen på til sammen 406 daa (0,4 km²) blitt tilbakeført til landbruks-, natur og friluftsmål eller grønnstruktur. Nytt utbyggingsareal innenfor tettstedsgrensen er på 277 daa (0,27 km²). Framtidig utbyggingsareal innenfor tettstedet er dermed redusert med totalt ca 133 daa.

Notatet «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel» beskriver mange av de vesentlige hensynene boligutviklingen skal ivareta. Fortetting, skolekapasitet, sosioøkonomisk profil og jordvern er noen av hensynene som er balansert i dette planarbeidet.

Arealregnskapet beregnes etter en egen metode, og tar inn flere faktorer enn kommuneplanens arealformål. Det er ikke gjort et nytt fullstendig arealregnskap. Utvekslingen av arealer tilsier likevel at kommuneplanens arealdel 2021-2033 har disponert opp mot 3,5 av de 4 km² fylkesplanen setter som maksimal ramme for Halden og Aremarks vekst innenfor tettstedsgrensen, fram til 2050.

TABELL 4 AREALREGNSKAP, DISPONERING JF. AREALPOTT I VEDTATT AREALDEL 2021-2033. NB: FORELØPIG

Beskrivelse av areal etter vedtak av kommuneplanens arealdel 2021-2033	Km ²
Areal disponert til nytt utbyggingsformål jf. arealpott	3,5
Areal tilgjengelig for framtidig nytt utbyggingsformål jf. arealpott	0,5



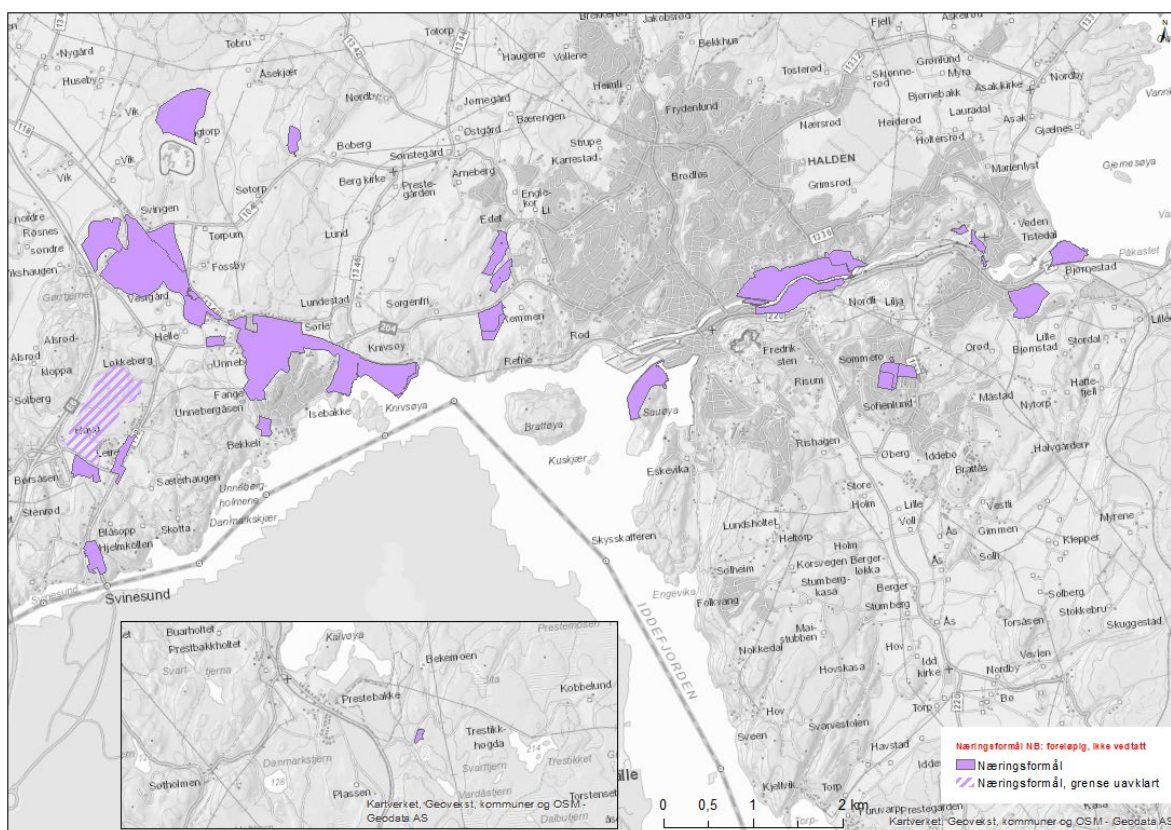
FIGUR 7 FORELØPIG KART OVER INNSPILL VEDTATT INN OG UTBYGGINGSAREALER VEDTATT TILBAKEFØRT.

Regnskap for arealer utenfor tettstedet, og fordelt på arealformål, er vist i kapittel 6.16.

7.7 Tilrettelegging for næringsområder

Halden ligger innenfor i et felles bo- og arbeidsmarked i Søndre Viken. Næringslivet ser etter de beste forutsetningene for drift og dette er ofte uavhengig av kommunegrenser. Kampen om å tiltrekke seg arbeidsplasser og kompetanse står derfor mellom ulike regioner. Kommunene i Søndre Viken har inngått en forpliktende samarbeidsavtale for å styrke næringsutviklingsarbeidet i regionen. Hovedmålet i samarbeidsavtalen er å utvikle Søndre Viken til en av de mest attraktive og konkurransedyktige næringsdestinasjonene i Osloregionen.

Haldens klare fortrinn i dette samarbeidet er industrikompetanse, kunnskapsarbeidsplasser og innovasjonsevne. Nærhet til Sverige og EU med gode kommunikasjonsmuligheter er en styrke som bør utnyttes.



FIGUR 8 NÆRINGSAREALER I KOMMUNEPLANEN. NB: FORSLAG PF DESEMBER 2021, IKKE VEDTATT.

Fra samfunnsplanen er det å tilrettelegge for næringsaktivitet gitt høyest prioritet. I arbeidet med kommuneplanen har dette hatt høy prioritet. Muligheten for innspill har vært mulig helt til innspurten av kommuneplanprosessen. Dette fordi det ofte skjer raske endringer i behov og det må være muligheter for korte og effektive planprosesser. Det er vanskelig å forutsi hva som skjer i framtiden av etableringer, men kommunen har et sterkt ønske om at det skal være mulig å kunne tilrettelegge arealer for næringslivsetableringer. Dette har medført at det er besluttet at det i denne planperioden ikke skal bygges ned eksisterende næringsområder til eks. boligformål. Næringsområdene er fordelt etter gammel struktur og de nye områdene som tilrettelegges blir lokalisert vest for sentrum (Ut mot E6 korridoren).

Virksomheter med mange arbeidsplasser og/eller besøk for relativt lite areal bør etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted, lokaliseres i de mest sentrale områdene i Halden, og helst i sentrum. Sentrum er godt tilgjengelig for befolkningen, og er et transportknutepunkt hvor buss, sykkelruter og tog møtes. Overgangen til et samfunn som er mindre avhengig av bilen krever at arbeidsplasser lokaliseres på steder som er tilgjengelige også uten bil.

Fylkesplanen «Østfold mot 2050» vedtatt i 2018 har to regionale planbestemmelser. Disse er sterke føringer for arealutviklingen. Regional planbestemmelse for lokalisering av handel: Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene.

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer er i fylkesplanen lagt til Svinesundparken. Utvikling av dette området er noe begrenset da store deler er disponert til industri og samferdselsrelaterte næringer. Det er derfor behov for at en ser Isebakkeområdet som et alternativ

for plasskrevende varer. Nytt areal for regionale virksomheter er under regulering på Haug-området. Dette vil bli tatt i bruk i planperioden. Behovet for arealer til nye virksomheter som vil ha regional betydning skal som hovedsak lokaliseres vest for byen og nær E6 korridoren.

Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter: Nylokalisering av arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter skal legges til sentrum i byer og tettsteder, herunder:

- Statlige og fylkeskommunale virksomheter.
- Kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, f.eks. sentraladministrasjon, NAV, idretts- og kulturanlegg

Det er en nasjonal og regional føring at arbeidsplasslokalisering skal skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted (ABC prinsippet). Dette er et prinsipp som vi har lagt opp til i kommuneplanen.

Kartet (Figur XX) viser hvordan næringsområdene er lokalisert. Intensjonen i arealplanen er å støtte opp under målene om arbeidsplassutvikling i sentrumsplanområdet. I alle nye reguleringsplaner som omfatter næring, forretninger og tjenesteyting er det et overordnet mål at utviklingen i resten av kommunen ikke skal komme på bekostning av sentrumsutviklingen.

Nedlegging av IFEs atomreaktor medfører behov for dekommisjonering av anlegget. Dette er en prosess som er igangsatt, men det er ennå for tidlig å forutsi behov for arealdisponeringer som følge av et slikt arbeid. Etablering av Norsk Nukleær Dekommisjonering (NND) for å gjennomføre denne prosessen er under oppbygging, og det vil i planperioden bli lagt fram konkretiseringer av mulige arealbehov. Kan dette ikke skje innenfor eksisterende regulerte/disponerte arealer, må ny arealbruk tas som regulering/kommunedelplanprosess. Halden kommune har som klar forutsetning at det skal tilrettelegges for NNDs framtidige behov.

Kommuneplanen har tatt hensyn til at det er avsatt område til regionalt næringsareal på Haug. Imidlertid ser kommunen behov for at det blir tilrettelagt for større næringsarealer som retter seg mot større etableringer. Områder som har pekt seg ut til dette er nord for Halden fengsel opp mot Tobroåsen. Dette er et område hvor det er få konflikter med landbruk, natur- og miljøhensyn. Området har mindre kulturminner enn lengre mot vest, og det vil være enkelt å knytte til infrastruktur som vei, el og VA. Planinitiativ for slik tilrettelegging vil bli initiert i planperioden.

7.8 Ivaretagelse av Haldens landbruks-, natur- og kulturmiljø

Her kommer inn ny tekst

7.9 Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft

Planrevisjonen har hatt FNs bærekraftsmål som bakteppe for de valg som er gjort. Det å gå fra tidligere plan som hadde en disponering av tilgjengelig arealpott innenfor nye utbyggingsområder i randsonen, er denne planen i større grad basert på tilrettelegging av en boligutvikling i sentrum og som fortetting i eksisterende bebygde områder. Fortettingsstrategien er ett av virkemidlene for å nå

målene i samfunnsdelen om å legge til rette for boligutvikling og befolkningsvekst på en bærekraftig måte. Dette må følges opp i videre detaljplanlegging.

Utviklingsretningen er også endret. Tidligere var denne mot vest og den er nå sentrert inn mot sentrum. Flere byggeområder med avstand til sentrum er tatt ut av planen på bakgrunn av dette, og at de ikke bygger opp under bærekraftsmålene.

Demografiske endringer som kommer i årene framover, vil medføre andre boligtyper og størrelse på bolig. Planen legger opp til at andelen småhus og leiligheter skal lokaliseres inn mot sentrum. Nye boområder i randsonen vil være prioritert for eneboliger.

Halden har ikke hatt klare bydelssentrum som har hatt godt utbygd offentlig og privat tjenesteyting ut over Tistedalen. Planen legger opp til at de i årene framover vil bli prioritert tiltak som bygger opp under å skape Brødløs til et slikt område. Dette er i tråd med føringene i samfunnsplanen. Dette bygger opp om en mere bærekraftig planlegging.

I planarbeidet har den økonomiske bærekraften vært vurdert og lagt til grunn for planarbeidet. Kostnadene ved å bygge i sentrum overstiger de som ligger i utvikling av nye områder i randsonen. Planen legger opp til en endring, men fører en mykere overgang til sentrumsutvikling enn det sentrumsplanen legger opp til. Det å legge fortettingsstrategien til grunn fullt ut vil kunne medføre at det ikke blir skapt nok boliger ut fra et beregnet årlig boligbehov på grunn av kostnadsnivået. Denne endringen i strategi må skje over noen år.

Konklusjoner i samlet KU vil komme inn her.

7.10 Planens tilrettelegging for fokusområdene barn og unge, aldersvennlig samfunn og universell utforming

Espen 30% bya gode utearealer, møteplasser?

8 Planbeskrivelse

8.1 Generelt

Det har vært behov for å foreta en fullstendig gjennomgang og omstrukturering av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2011. Bestemmelser som framgår av plan- og bygningsloven eller forskrifter gitt med hjemmel i loven, ugyldige saksbehandlingskrav o.l. er fjernet. Bestemmelsene er systematisert tematisk og dels etter strukturen i loven. I revideringen av bestemmelsene er det lagt vekt på å forenkle og tydeliggjøre disse. Videre har det vært nødvendig å innarbeide mer detaljerte bestemmelser med bakgrunn i erfaringer med bruk av gjeldende bestemmelser i saksbehandlingen av plan- og byggesaker. Økt fokus og krav til klimatilpasning, miljø og samfunnssikkerhet innebærer at det også har vært behov for å utarbeide nye, eller endrede bestemmelser.

8.2 Generelt om plankartet

Fra denne rulleringen er plankartet blitt heldigitalt. For å få til denne endringen var nødvendig å gjøre flere nye grep. Ved oppstart av rulleringen ble alle kartflater sjekket og rettet i tråd med nasjonal standard. Riktig koding etter SOSI-standard er en forutsetning for at kartet kan gjøres tilgjengelig for andre i nasjonale baser.

Et heldigitalt kart gir mange nye muligheter, en av dem er at kartet kan sees i langt større detalj enn tidligere, sammen med flere andre kartdata. For å unngå utilsiktet konflikt på grunn av kommuneplankartets grove skala, er avgrensingen mellom boligformål og LNF-formål gjennomgått. Der kommuneplanens avgrensing er åpenbart utilsiktet og forskjellene store, er grensen justert så den samsvarer bedre med reguleringsplangrenser eller eiendomsgrenser, vist i notat «forslag til mindre kartjusteringer, kommuneplanens arealdel Halden.

Der kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplan ved motstrid mellom bestemmelser, er arealformålet enkelte steder generalisert i kommuneplan for å sikre nødvendig samsvar.

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal sikre helhetlig arealforvaltning der interesser sees i sammenheng. Mange sektorlover legger hovedtyngden av prosess- og beslutningskompetanse i plansystemet. Plan- og bygningsloven er derfor miljøforvaltningens viktigste lov, og stadig viktigere også for å ivareta samfunnssikkerhet. På bakgrunn av dette er hensynssoner i større grad tatt i bruk som verktøy for å ivareta ulike miljø- og samfunnshensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta som sektorovergripende lov, og for å effektivisere saksbehandlingen. Bestemmelsesområder kulturmiljø er et annet nytt grep i denne planen, som viser områder med egne bestemmelser i tillegg til arealformålet.

I tillegg til planverket skal Halden kommunes valgte offentlig kartgrunnlag (DOK) alltid brukes i saker etter plan- og bygningsloven. DOK ble etablert i 2015 og er et system for geografiske offentlige data som jevnlig oppdateres. Krav om tilgang og bruk av det offentlige kartgrunnlaget er regulert av kart- og planforskriftens kapittel 2.

8.3 Arealplanens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter. De kan ikke brukes som selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Kommunedelplan for sentrum vedtatt 9.3.2017 gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus. Som vedlegg til bestemmelsene ligger liste over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller planer på punkter der reguleringsplanen er taus.

Ved rulling av kommuneplanen er det fastsatt egne byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart. Disse gjelder også i tilfeller der byggegrense ikke framgår av reguleringsplanen, jf. også nærmere beskrivelse i [kap. 6](#). Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

For områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

8.4 Krav om reguleringsplan

Bestemmelsene i § 2.2 angir hvilke typer tiltak som utløser krav om reguleringsplan. De angitte tiltakene skal forstås som en tolkning av pbl. § 12-1, tredje ledd, eller en eksemplifisering, og skal ligge innenfor rammen av lovens bestemmelse. For å ha mulighet til også å kunne unnta tiltak som ikke er spesifisert i § 2.2.1 om plankrav, er det gitt en unntaksbestemmelse i § 2.2.2. Her heter det at unntatt fra plankrav er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, og der det etter kommunens skjønn åpenbart ikke er nødvendig å stille krav om reguleringsplan. Også denne bestemmelsen skal tolkes innenfor lovens rammer, jf. pbl. § 12-1.

Terskelen for når plankrav inntre er videreført på tilsvarende nivå eller innslagspunkt som i kommuneplanen fra 2011 for henholdsvis boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, nærings- og forretningsbebyggelse, offentlig/privat tjenesteyting, samt bygge- og anleggstiltak for landbruksformål.

Når det gjelder plankrav for boligbebyggelse, er det presisert at plankrav inntre generelt der det etter kommunens skjønn ligger til rette for etablering av 4 eller flere boenheter eller eiendommer med mulighet for 4 eller flere nye boenheter, jf. § 2.2., pkt. 5 og 6. Dette innebærer at ved søknader om opprettelse av nye eiendommer eller nye boenheter i områder der potensialet for etablering av 4 eller flere nye boenheter, kan kommunen kreve reguleringsplan. Hensikten er å forhindre at utbygging i et område skjer bitvis uten regulering, der det samlet sett kan etableres flere nye boenheter, og hvor det er viktig å få belyst de samlede konsekvenser for omgivelser og samfunn.

For områder som er definert som kulturhistorisk viktige, jf. kap. 6.6. i planbeskrivelsen, er det plankrav for fortetting. Dette gjelder også i boligområder der arealformålet er endret fra LNF til bebyggelse og anlegg, jf. § 2.2.1, pkt. 8. Det er generelt ikke ønskelig med fradeling og fortetting i denne type områder. For områder med verdifulle kulturmiljøer er det satt plankrav av hensyn til ivaretagelse av disse områdenes enhetlige karakter og arkitektur, struktur, grøntarealer mv. Når det gjelder de eksisterende boligeiendommene som har endret formål fra LNF til bebyggelse og anlegg, så ligger disse i spredtbygde områder. Hensikten er å forenkle byggesaksbehandlingen for disse, men ikke å åpne for fradeling og/eller opprettelse av nye boenheter i strid med ønsket om en mer kompakt by og målsettinger om reduserte klimagassutslipp mv.

8.5 Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Planbestemmelsene inneholder krav til klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet. Det omfatter både forhold som skal utredes og avklares ved utarbeidelse av reguleringsplaner, jf. § 2.3 og generelle bestemmelser i kap. 6. Det har vært fokus på å ha hjemmel til å stille krav også til byggesaker der tiltaket for eksempel er lokalisert i flomutsatte områder eller at virkningen av tiltaket på annen måte kan innebære risiko.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap gir råd til kommunene om hvordan havnivå og stormflo skal håndteres i planleggingsarbeid. Ut fra beregninger for sikkerhetsklasse 3 med

klimapåslag vil havnivået ligge på 228 cm for Halden. Det er anbefalt å runde av til nærmeste 10 cm ved bruk i planlegging. Kravet til plassering av ny bebyggelse i flomutsatte områder langs sjøen og nedre del av vassdragene er med bakgrunn i dette hevet ved at kotehøyde gulv skal være minimum 2,5 m.o.h. I tillegg til stigning i havnivå er det vist at områdene rundt nedre del av Tista synker med opptil 2 cm per år, jf. kartdata fra NGU.

I områder under marin grense stilles det krav om at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder om sikkerhet fra NVE. Områdestabiliteten skal være dokumentert før tiltak igangsettes.

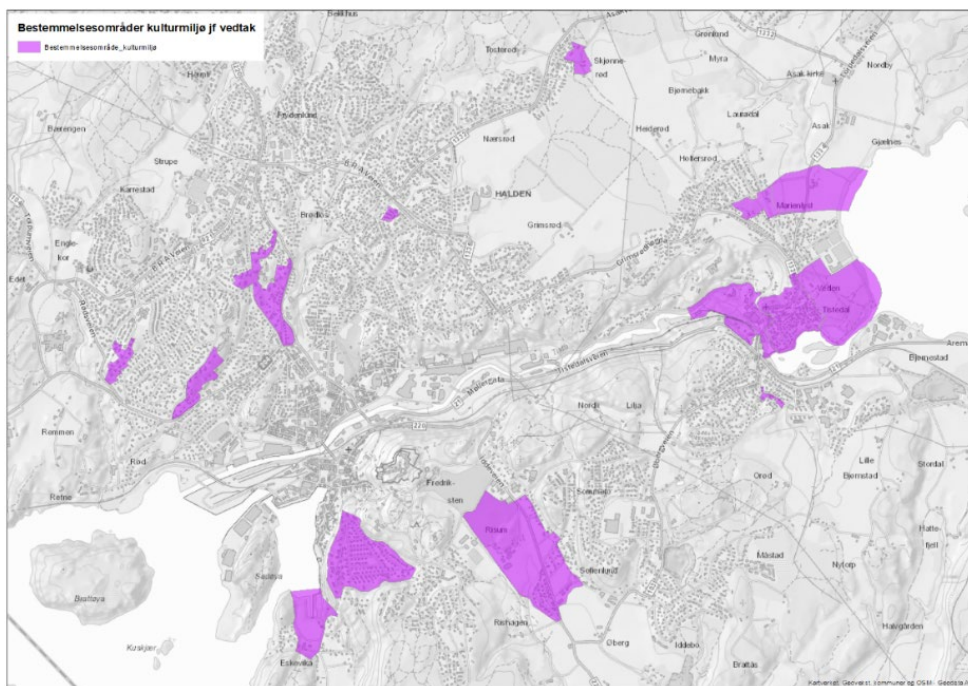
Med økende nedbør og nedbørintensitet som følge av klimaendringer er det viktig med tydelige bestemmelser og retningslinjer om håndtering av overvann. Ved revidering av planbestemmelsene er det tatt inn flere krav til overvannshåndtering.

8.6 Verdifulle kulturmiljøer og – landskap

Generelle bestemmelser om ivaretagelse av verdifulle kulturmiljøer og – landskap er videreført fra kommuneplanen fra 2011. I tillegg har Halden kommune i forbindelse med kommuneplanarbeidet fått utarbeidet en rapport av Asplan Viak om verdifulle kulturmiljøer og fortettingsstrategier. Det er et mål å utvikle Halden til en kompakt by. Det skal også legges til rette for fortetting innenfor tettsteds grensen. Fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse, jf. planprogrammet for kommuneplanens arealdel 2019-2031. Fortettingen bør fortrinnsvis skje innenfor allerede bebygde områder, samtidig som man må sørge for å ivareta verdifulle kulturmiljøer og historiske bygninger og bygningsmiljøer.

Med bakgrunn i rapporten fra Asplan Viak (2019) er et utvalg av områdene tatt inn som bestemmelsesområder med egne bestemmelser, jf. § 5.3.2. Dette er områder som har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller fordi de er typiske for sin tid. Utvalget baserer seg på verdi 1-områdene fra rapporten, samt at forterrenget til festningen og et litt utvidet område ved Stangeberget er tatt inn. Et par av områdene er endret noe i avgrensning i forhold til anbefalingene i rapporten.

De områdene som er gitt egne bestemmelser og skal tas hensyn til er:



FIGUR 9 BESTEMMELSESMÅRÅDER KULTURMILJØ I KOMMUNEPLANENS AREALDEL.

For disse områdene fastsettes bestemmelser som skal sikre at det ikke oppføres nye boenheter som forringer de verdifulle kulturmiljøene. Det er heller ikke tillatt å rive bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for tidsperioden de ble oppført. Det er gitt anledning til å komplettere den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter, under forutsetning at bebyggelsen tilpasses miljøet. Der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område. Til grunn for vurderingene i saksbehandlingen vil blant annet de faglige anbefalingene fra Asplan Viaks rapport utgjøre et kunnskapsgrunnlag.

Kommunen kan stille krav om utarbeidelse av reguleringsplan dersom fortetting skal skje i kulturhistorisk viktige områder.

8.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhørende landområder

Arealbruken i strandsonen skal vurderes i et langsiktig perspektiv, og ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen har derfor et særskilt vern, jf. også pbl. § 1-8 som omhandler forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

I den regionale kystsoneplanen for Østfold er det gitt retningslinjer for forvaltning av kystområdene. Målsettingen i planen er at «*All bebyggelse med tilhørende infrastruktur må tilpasses natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. All byggevirksomhet, herunder tilbygg og standardheving, må skje innenfor rammene av SPR for strandsonen. I 100-metersbeltet skal byggeforbudet i loven håndheves strengt, også for tiltak på eksisterende eiendommer. Inngrep og bygningsmessige tiltak utenfor tettsteder skal i minst mulig grad være synlige fra sjøen. Tiltakene må vurderes i landskapssammenheng, og være avklart i arealplaner på grunnlag av landskapsvurderinger*».

I arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel har Halden kommunen tegnet inn strandsonegrensen i henhold til SPR, byggegrense i 100-metersbeltet og utarbeidet bestemmelser og retningslinjer for dispensasjonssøknader i tråd med føringer fra kystsoneplanen. Eldre reguleringsplaner er gjennomgått med tanke på om de skal gjelde foran eller bak ny kommuneplan, og det er spesielt vurdert med tanke på SPR og byggegrense mot sjø.

Byggegrense mot sjø og vassdrag

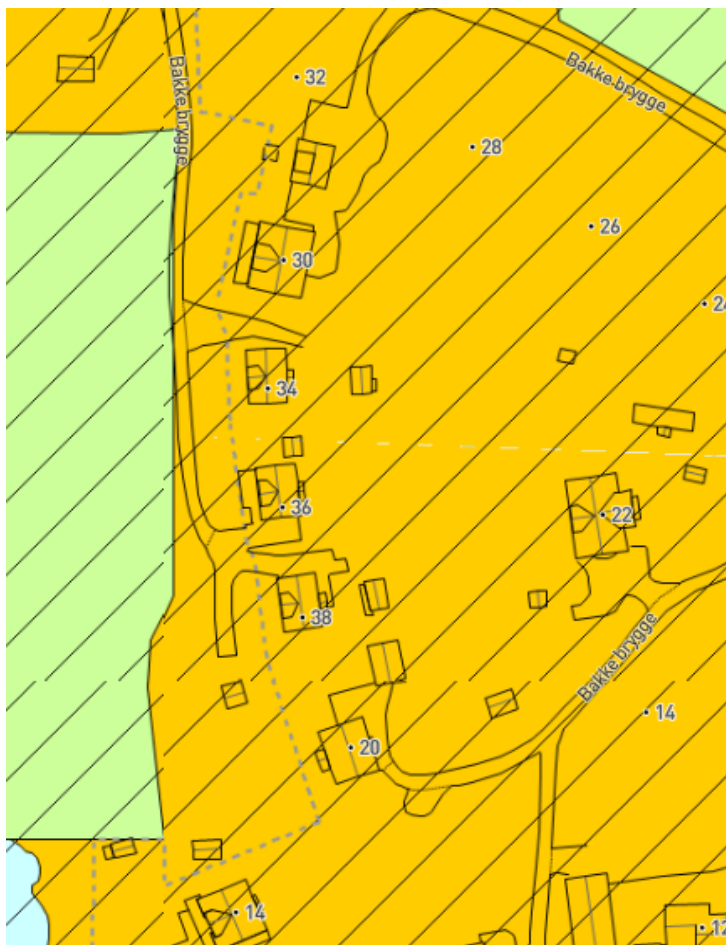
Forbudet mot andre tiltak enn fasadeendringer i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 (2), gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 (3). For områder langs vassdrag skal kommunen i kommuneplanens arealdel vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitt tiltak mv. ikke skal være tillatt.

I kommuneplanens § 8.1.2 er det gitt bestemmelser om hvilke tiltak som er tillatt mellom sjøen/vassdrag og byggegrensen. Dette omfatter fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt og nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, forutsatt at visse vilkår er oppfylt. Tiltakene vil kunne være søknadspliktige, jf. pbl. kap. 20, men vil ikke kreve dispensasjon fra bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet.

Haldenvassdraget og Enningdalsvassdraget er vernede vassdrag som omfattes av bestemmelsene i forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Ved rullering av kommuneplanen har man lagt til grunn at det skal være 100-metersbelte langs Haldenvassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget - med tilhørende nedbørsfelt. Langs øvrige vassdrag er byggegrensen på 30 meter, så fremt det ikke er fastsatt annen byggegrense i arealkartet, jf. også vurderingene nedenfor.

Halden kommune har en del regulerte områder for boliger og fritidsboliger langs sjøen, Iddefjorden og vassdragene. Reguleringsplanene inneholder ikke egen byggegrense mot sjø, og tiltak innenfor 100-metersbeltet har derfor vært behandlet som dispensasjonssaker. Ved rullering av kommuneplanen har man sett et behov for å forenkle byggesaksbehandlingen for disse områdene ved at man legger en egen byggegrense mot sjø og vassdrag i regulerte områder.

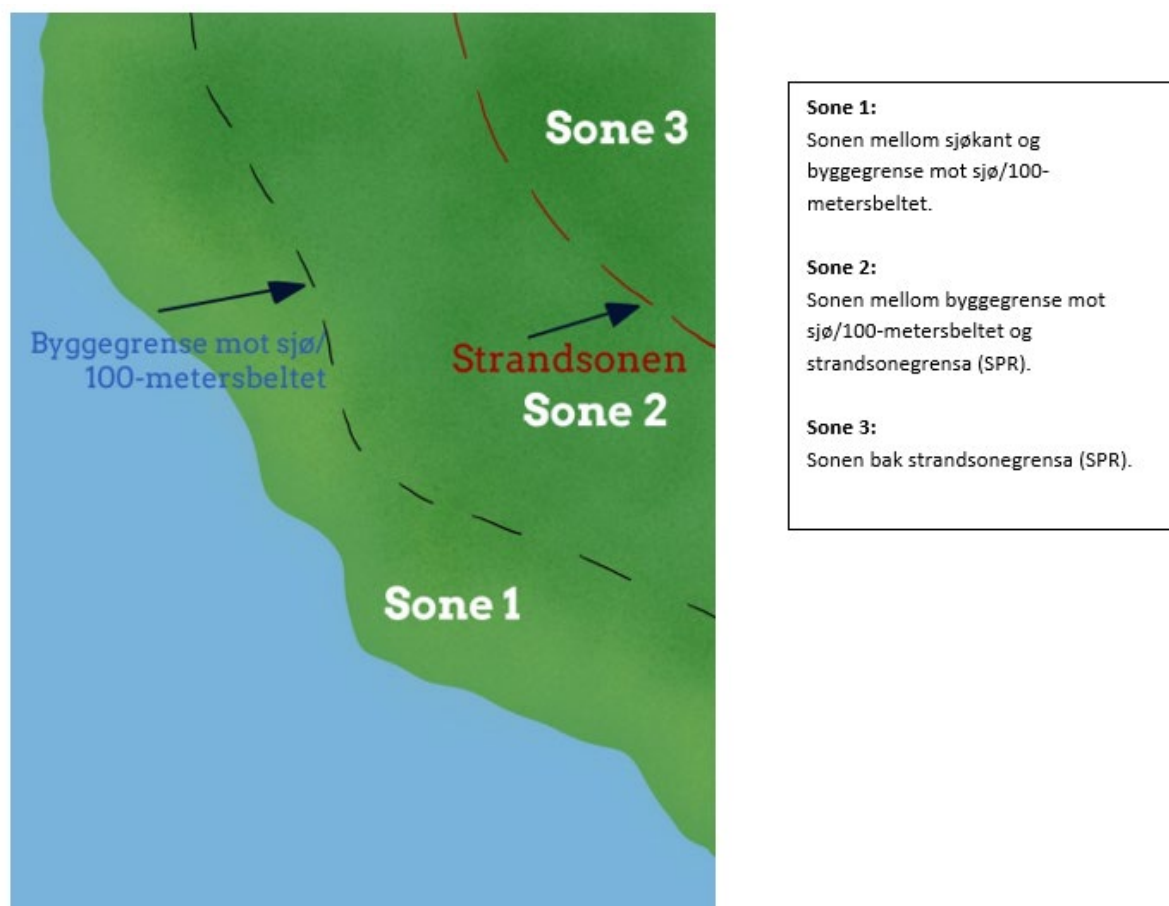
For å sikre friluftslivsinteressene og allmennhetens tilgang til strandsonen er det lagt inn en byggegrense som skal ligge ca. 5 meter foran fasadelivet på hovedbygningene. Byggegrensen er likevel trukket slik at den skal være hensiktsmessig på kartet, uten for mange detaljer. Med bakgrunn i denne endringen vil tiltak ikke kreve dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet så lenge det skal gjennomføres i sonen som ligger utenfor byggegrensen som er avmerket på kartet. Figuren nedenfor viser et eksempel på denne type byggegrense:



FIGUR 10 EKSEMPEL PÅ BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG VED IDDEFJORDEN (BAKKE BRYGGE).

Strandsonegrense

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR, tidligere RPR-O) har som formål å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er fastsatt et virkeområde for Oslofjordregionen som Halden kommune er en del av, og strandsonegrensa framgår som egen grense i arealplankartet. Retningslinjene for Oslofjordregionen gjelder også for sjøområder og for områder bak 100-metersbeltet. De statlige planretningslinjene utdyper loven og gjelder derfor i tillegg til kommuneplanbestemmelsene for tiltak langs sjøen og innenfor strandsonegrensa. Langs sjøen vil det derfor være tre ulike soner med differensierte bestemmelser; innenfor byggegrensa mot sjø, mellom byggegrensa og strandsonegrensa (i hht. SPR) og bak strandsonegrensa, jf. også figur x nedenfor.



FIGUR 11 ILLUSTRASJON FOR STRANDSONE OG BYGGEGRENSE MOT SJØ/VASSDRAG.

Om retningslinjer for dispensasjon langs sjø og vassdrag

Ved rullering av kommuneplanen er det lagt vekt på å utarbeide tydelige retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker i 100-metersbeltet og innenfor virkeområdet for SPR. Retningslinjene er blant annet basert på kystsoneplanen for Østfold (2014). Ved dispensasjonsbehandling er eksponering, landskapsvirkning, tilgangen til strandsonen og hensyn til friluftsliv, kulturminner, naturmangfold og jordbruk spesielt viktig å vurdere.

8.8 Hensynssoner

Hensynssoner viser spesielle hensyn som skal ivaretas ved planer og tiltak, uavhengig av arealformålet. Hensynssoner kan være aktsomhetsområder for f.eks. ras og skred, eller de kan vise områder som er båndlagt etter annet lovverk, f.eks. naturreservater. Bestemmelser eller retningslinjer som gjelder for den enkelte hensynssone angir spesielle vilkår eller restriksjoner som må vurderes ved saksbehandlingen for å ivareta de aktuelle hensynene.

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det gjort en vurdering av hvilke temaer som skal vises som hensynssoner, og hvilke bestemmelser eller retningslinjer som skal gjelde for disse. Det er tatt inn flere nye hensynssoner i kommuneplanen for å ivareta viktige verdier og interesser, og for å forhindre skader og ulemper som følge av for eksempel ras og skred.

Kunnskapsgrunnlag og vurderinger er nærmere beskrevet i notat nr. X «Hensynssoner i kommuneplanens arealdel».

8.8.1 Sikrings-, støy- og faresoner

I kommuneplanen fra 2011 er det fastsatt hensynssoner for nedslagsfelt drikkevann (H110), ras- og skredfare (H310), høyspenningsanlegg (H370) og annen fare (H390). Disse hensynssonene blir videreført i ny kommuneplan, men avgrensningen endres noe for nedslagsfelt drikkevann (H110) og ras- og skredfare (H310). I tillegg tas det inn en hensynssone for flomfare (H320).

8.8.2 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Hensynssonen for nedslagsfelt drikkevann er endret, slik at hele nedbørsfeltet til Femsjøen omfattes av sonen. Formålet er å ivareta hensynet til drikkevannskilden og muligheten til å vurdere påvirkning fra alle tiltak som potensielt kan føre til forurensning.

8.8.3 Ras- og skredfare (H310)

I forbindelse med kommuneplanarbeidet har Norges geologiske institutt (NGI) utarbeidet aktsomhetskart for jordskred og kvikkleireskred innenfor nedbørsfeltene til Remmenbekken og Schultzebekken, jf. rapport Sikkerhet og Risiko langs bekke drag Halden. Hensynssonen for ras- og skredfare er endret ut fra oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Hensynssonene omfatter fare for jordskred, kvikkleireskred og steinsprang. Det er definert to faresoner for skred, henholdsvis faresone 1 som omhandler flere skredtyper, mens faresone 2 kun omhandler fare for kvikkleireskred.

Følgende datagrunnlag er lagt til grunn for avgrensning av hensynssone i kommuneplanens arealdel:

Type 1 Faresone ras- og skredfare (H310)

- Remmen- og Schultzebekken inkludert nedbørsfelt: Aktsomhetskart jordskred (NGI)
- Resten av kommunen: Jord- og flomskred aktsomhetsområde (NVE atlas)
- Hele kommunen: Steinsprang aktsomhetsområde (NVE atlas)

Type 2 Faresone ras- og skredfare (H310)

- Faresone kvikkleire i gjeldende kommuneplan videreføres. Nasjonal registrering av potensielt fareområde for store kvikkleireskred legges til grunn som tidligere.

Når det gjelder fare for kvikkleireskred, skal dette primært ivaretas gjennom de generelle bestemmelsene i kommuneplanen og byggteknisk forskrift (TEK17). Årsaken er at store deler av kommunen ligger under marin grense og dermed kan inneholde kvikkleire. NGIs anbefaler en samlet vurdering av kvikkleireskred for hele kommunen, men foreløpig er bare deler av kommunen undersøkt. I planbestemmelsene er det gitt krav til ivaretagelse av hensyn til ras- og skredfare ved plan- og byggesaker, jf. § 2.3 (Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid) og kap. 6 (Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet).

8.8.4 Flomfare (H320)

Med bakgrunn i klimaendringer og større risiko for mer nedbør og flom, er det lagt inn hensynssone flomfare med tilhørende bestemmelser i arealkartet.

NGI har i forbindelse med kommuneplanarbeidet utarbeidet et farekart for flom innenfor nedbørsfeltene til Remmenbekken og Schultzebekken. Dette er lagt til grunn for avgrensning av hensynssone flom innenfor disse to nedbørsfeltene.

Haldenvassdraget er et regulert vassdrag, og regulanten kan gjøre tiltak som påvirker en mulig flomsituasjon. For strekningen mellom Svanedammen og Iddefjorden har Multiconsult utarbeidet et kart som viser hvilke områder som kan bli oversvømt ved såkalt dimensjonerende flom/tusenårsflom (Q_{dim}) til grunn. For strekningen Svanedammen-Iddefjorden legges Q_{dim} til grunn for hensynssonen. Det planlegges endringer av reguleringen ved Svanedammen, men i kommuneplanen legges dagens situasjon til grunn.

For Haldenvassdraget oppstrøms for Svanedammen til kommunegrensa i nord, inkludert Femsjøen og øvrige vassdrag i kommunen, legges NVEs aktsomhetskart for flom til grunn for hensynssone.

For områdene langs fjorden er datagrunnlaget «Se havnivå» for 200-årsflom i 2050 lagt til grunn.

Hensynet til flomfare blir for øvrig ivaretatt gjennom bestemmelsene i § 6.2 (stormflo, flom og skred), § 6.3 (Håndtering av overvann) samt krav til utredninger i forbindelse med reguleringsplanarbeid (§ 2.3.5).

8.8.5 Sone med særlig angitte hensyn (friluftsliv, landskap, bevaring kulturmiljø)

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det i tillegg til eksisterende hensynssoner lagt inn hensynssone for friluftsliv, og det er gjort endringer i hensyn landskap og bevaring av kulturmiljø, jf. tabellen nedenfor.

TABELL 5 . OVERSIKT OVER ENDRINGER I HENSYNSSONER VED RULLERING AV KOMMUNEPLANEN.

Hensynssone	Kode	Ny	Endret avgrensning	Kilde
Hensyn friluftsliv	H530	X		Friluftslivsregistrering.
Hensyn landskap	H550		X	Fylkesplanen for Østfold
Bevaring kulturmiljø	H570		X	Fylkesplanen, KULA, NB-områder, noen lokalt viktige kulturmiljøer.

Når det gjelder hensynssone friluftsliv, har man valgt å basere seg på friluftslivskartleggingen, men det er gjort et utvalg av områdene som er registrert som «svært viktige friluftsområder», jf. Naturbase. Utvelgelsen er også basert på at hensynssonen legges inn der arealformålet i kommuneplanen er LNF.

TABELL 6 OVERSIKT OVER HENSYNSSONER FRILUFTSLIV (H530)

Område	Status	Kilde
Ertemarka	Ny	Friluftslivsregistreringen
Høyås- og Venåsmarka	Ny	Friluftslivsregistreringen
Pina	Ny	Friluftslivsregistreringen
Sponvikskansen	Ny	Friluftslivsregistreringen
Røsnæsskogen	Ny	Friluftslivsregistreringen
Kjeøya	Ny	Friluftslivsregistreringen
Strupeskoen - Brekkerød	Ny	Friluftslivsregistreringen
Kruseter	Ny	Friluftslivsregistreringen
Ormtjern	Ny	
Holmen		

8.8.6 Hensynssone landskap (H550)

De regionalt viktige kulturlandskapene er lagt inn med hensynssone H550 landskap, og oppdatert i samsvar med fylkesplanens avgrensning. I fylkesplanen er det også definert «Viktige motorveilandskap» langs E6. Disse er lagt inn med hensynssone landskap.

For øvrig er det gjort noen endringer i bruk av henholdsvis hensynssone H550 landskap og H570 bevaring kulturmiljø for enkelte områder for at retningslinjene skal være bedre tilpasset de verdiene som skal ivaretas i området.

TABELL 7 OVERSIKT OVER ENDRINGER I HENSYNSSONE LANDSKAP (H550).

Område	Status	Kilde
Jellhaugen	Videreføres	Fylkesplan for Østfold 2018
Rokke-Berg	Videreføres	Fylkesplan for Østfold 2018
Berg kirke-Lundestad	Tas ut. Erstattes delvis av H570 Berg kirke.	
Remmen	Videreføres	Fylkesplan for Østfold 2018
Asak	Videreføres	Fylkesplan for Østfold 2018
Storøya/Lilleøya	Videreføres	Fylkesplan for Østfold 2018
Iddesletta	Videreføres	Fylkesplan for Østfold 2018. KL «Iddesletta». Overlapper 2 KM.
Berby-Enningdalen	Videreføres	Fylkesplan for Østfold 2018. KL «Berby-Enningdalen». Omslutter KM Berby-Enningdalen.
Viktige motorveilandskap	Ny	Fylkesplan for Østfold 2018

8.9 Boligbebyggelse

For å sikre målsettingen om en kompakt by skal framtidige boligområder i hovedsak ligge innenfor tettstedsgrensen. Det er lagt vekt på å legge til rette for en mer balansert utvikling nord og sør for Tista. Halden kommune har en planreserve fra 2011-planen som innebærer et potensiale for ca. 820 boenheter på tomter som er regulert til bolig, men som ennå ikke er utbygd. Areal avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2011 som ikke er detaljregulert og utviklet utgjør ca. 1200 daa.

Fradelte tomter, tomter i LNF-områder og tomter som ligger utenfor tettstedsgrensen utgjør vel 120 tomter. Dette har vært utgangspunktet ved vurdering av omfang og lokalisering av nye boligområder.

8.9.1 Planreserve og boligarealer fra tidligere kommuneplaner

Halden kommune har god tilgang på arealer som kan bygges ut til boligformål og som ligger inne fra tidligere kommuneplaner. Ved rulleringen av kommuneplanens arealdel er det beholdt en rekke byggeområder for boligbebyggelse hvor det ikke er igangsatt regulering, eller som ikke er detaljregulert. Totalt utgjør disse områdene ca. 780 daa. Tabellen nedenfor gir en oversikt over disse.

Tab. X. Boligområder som var avsatt til «framtidig boligbebyggelse» i kommuneplanen av 2011 og som ikke er detaljregulert eller igangsatt. Arealene er videreført i ny plan.

Planområde (KPL-2011*)	Areal (daa)	Planformål	Område
B1	30	Boligbebyggelse-framtidig	Sponvikveien
B5	45	Boligbebyggelse-framtidig	Område vest for Englekor
B6	301	Boligbebyggelse-framtidig	Bæringen
B7	210	Boligbebyggelse-framtidig	Brekkerød
B8	28	Boligbebyggelse-framtidig	Hollenderen – kommunalt areal
B12	4	Boligbebyggelse-framtidig	Tistedal
B13	85	Boligbebyggelse-framtidig	Harekas
B32	76	Boligbebyggelse-framtidig	Brekkerød nord, kommunal andel ca 8 daa
SUM	779		

(*Må få nye feltbetegnelser når dette er klart.)

Tomter som er regulert til bolig, men som ikke er utbygd, er beregnet til å utgjøre omkring 820 boenheter, hvorav 7 boenheter i sentrum, jf. bolignotatet.

I tillegg skal tomter som er fradelte etter 2003 fortsatt kunne bebygges. Dette omfatter 11 tomter i LNF-områder og ca. 110 tomter som ligger i områder med arealformål bebyggelse og anlegg, og som ligger utenfor tettstedsgrensen.

8.9.2 Områder med ny spredt bebyggelse

I Halden er det utbygging av boligfelt/-områder utenfor tettstedsgrensen som i særlig grad har bidratt til spredt utbygging de seneste tiårene. Utbygging av enkeltboliger i landbruk-, natur-, og friluftsområdene (LNF-områdene) har hatt et begrenset omfang (8-10 boliger per planperiode).

Halden kommune har et ønske om å opprettholde levende bygder gjennom en begrenset spredt utbygging i utkantstrøk av kommunen for å ivareta sosiale nettverk i eksisterende grender og nabolag. I henhold til vedtatt planprogram skal arealplanen gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-områder, jf. også kap. 6.15.

Fylkeskommunens retningslinjer og arealplanens vedtatte planprogram er lagt til grunn for foreslåtte områder for spredt utbygging i kommunen. I den siste 20 årsperioden er det bygd omkring 30 nye spredte boliger i LNF-områdene. Kommunens handlingsrom på maksimalt 90 boliger utenfor tettstedsgrensen skal omfatte all boligbebyggelse. Unntaket er «vedlikeholds utbygging» innenfor lokalsentra. I Halden er det definert lokalsentra i Sponvika, Leieren, Aspedammen og Prestebakke.

Regulerte boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder utenfor tettstedgrensen og lokalsentra skal regnes med i rammen på 90 boliger.

8.9.3 Vurdering av nye områder

Alle private innspill om nye utbyggingsområder for bolig er sammenfattet og vurdert blant annet ut fra samfunnsdelens mål, kriterier i konsekvensutredningene og notatet «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel». I tillegg til arealer som allerede er avklart i tidligere kommuneplan, er følgende nye arealer foreslått for boligformål i Halden i kommuneplanperioden:

TABELL 8 NYE BOLIGOMRÅDER I KOMMUNEPLANEN.

Områdenavn	Areal i daa.	Nytt arealformål navn	Tidl. Arealformål
Brønnhøydåsen 3	3	Boligbebyggelse	LNF
Hovsveien	6	Boligbebyggelse	LNF
Måstad	12	Boligbebyggelse	LNF
Hovsveien	10	Boligbebyggelse	LNF
Stenrød øst, Ulvås	61	Boligbebyggelse	LNF
Hovsveien 37	14	Boligbebyggelse	LNF
Øberg skole	12	Boligbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting
Folkvang skole	10	Boligbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting
Grimsrødhøgda	6	Boligbebyggelse	Grønnstruktur
Vold skog, Brattås nord	49	Boligbebyggelse	LNF

Det er samtidig tatt ut arealer som var avsatt til boligformål, men som ikke er regulert og utbygd i henhold til 2011-planen. Disse arealene endrer arealformål fra bebyggelse og anlegg til LNF eller grønnstruktur.

I Halden er det over 7980 (78 %) eneboliger og vel 2250 (22 %) leiligheter (2020). Ut fra forventede endringer i befolkningen med økende andel eldre, er det behov for flere leiligheter og småhus. For å bygge opp under sentrumsplanens ambisjoner om 1000 nye boenheter i sentrum, skal utbyggingen i felt ut mot tettstedsgrensen for en større del bestå av eneboliger.

8.9.4 God kvalitet i boligområdene

Det skal sikres god kvalitet i boligområdene og et godt oppvekstmiljø for barn og unges. Tillatt grad av utnytting i kommuneplanens bestemmelser skal bygge opp under at det settes av tilstrekkelig med uteoppholdsarealer, også på bakkenivå, for å legge til rette for lek og aktiviteter. Ved fradeling og fortetting i allerede bebygde områder har en erfaring med at tomtene får krevende arrondering og muligheter for uteoppholdsarealer. Videre har de sentrumsnære områdene i Halden ofte en utfordrende topografi med bratte tomter, og det blir gjerne dårlig utnyttbare utearealer. Utnyttelsesgraden (bebygd areal (BYA)) innenfor tettstedsgrensen er derfor satt til 30 %, mens utenfor tettstedsgrensen er den satt til 35 % BYA.

Bygging i bratt terreng gir særlige utfordringer med hensyn til terrenginngrep, adkomst, universell utforming, fare for steinsprang og ras, overvannshåndtering mv. Det er derfor lagt inn en retningslinje om at det ikke bør etableres boligbebyggelse i terreng som er brattere enn 1:4. Retningslinjen er særlig viktig med tanke på klimatilpasning og klimaendringer med både generelt økt nedbør, enkelthendelser med kortvarig store nedbørsmengder og fare for flom og skred.

8.9.5 Fritidsbebyggelse

Det er foretatt endringer i arealformål fra «LNF/LNF spredt bolig» til «bebyggelse og anlegg – underformål fritidsbebyggelse» for tre arealer knyttet til Grefsrød gård, Nybøle gård og Holt gård. Ved Grefsrød gård foreligger det allerede fradelte eiendommer, i tillegg er det lagt til et areal for en utvidelse sydøst for eksisterende hytteområde (totalt ca. 36 daa). Ved Nybøle gård er det avsatt et areal på ca. 6 daa til fritidsbebyggelse. Ved Holt gård gjelder endringen av arealformål fra LNF et område med eksisterende fritidsbebyggelse, et ubebyggt punktbeste samt en mindre utvidelse av arealet med hyttebebyggelse (totalt 38 daa.).

For alle områder skal det tas hensyn til bl.a. kulturminner, landskapsbilde og natur- og friluftshensyn ved plan- og byggesaksbehandling.

8.10 Fritids- og turistformål

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det tatt inn to nye arealer med arealformål fritids- og turistformål. Dette gjelder Brekke sluser og Bråtorp camping. Brekke sluser er et areal på 80 daa. som avsettes til næringsvirksomhet knyttet til klatrepark/Via ferrata. Området får et kombinert formål (fritids- og turistformål/bebyggelse og anlegg underformål andre typer bebyggelse og anlegg) for å sikre at kraftproduksjonen også er i tråd med arealformål.

Ved Bråtorp camping endres arealformålet fra LNF spredt boligbebyggelse til fritids- og turistformål (12 daa). Deler av området benyttes til campingplass og utleiehytter i dag.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene. Dette innebærer at de tiltakene og virksomhet som er lovlig etablert per i dag ikke utløser plankrav, men utvidelse av virksomhetene/tiltakene kan, avhengig av tiltakenes virkning på miljø og samfunn, innebære at det kreves regulering.

8.11 Næringsarealer og masseforvaltning

8.11.1 Næringsarealer

Et areal ved Åsekjær (vel 31 daa.) endrer arealformål fra LNF til næringsbebyggelse. Området er utbygd og har vært benyttet til komposteringsanlegg, mens tiltenkt bruk nå er transport og logistikk. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene. Dette innebærer at de tiltak og virksomhet som er lovlig etablert per i dag ikke utløser plankrav, men en utvidelse av virksomheten/tiltakene kan, avhengig av tiltakenes virkning på miljø og samfunn, innebære at det kreves regulering.

Det er avsatt et næringsareal ved Leiren/Haug. Innenfor dette arealet kan det inntil 380 daa. bygges ut med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av næringsarealet skal framgå av reguleringsplan. Det forutsettes at næringsarealet i minst mulig grad skal beslaglegge dyrket mark.

I Tistedal sentrum endres 3,8 daa. fra sentrumsformål til næringsformål. Dette gjelder et areal mellom Georg Feydts gate og utløpet av Femsjøen.

Ved Saugbrugs er det lagt inn endring i arealformål fra grøntstruktur til næringsbebyggelse - framtidig på et areal (54 daa.) for å tilrettelegge for endret virksomhet ved Norske Skog Saugbrugs. Området ligger på nordsiden av Skåningsfoss.

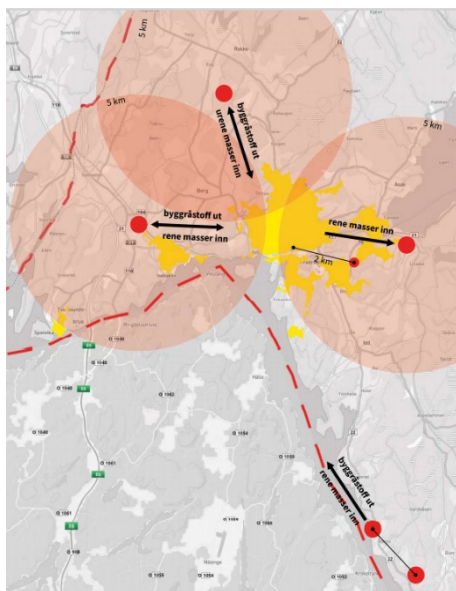
I tillegg har et mindre areal (1,6 daa.) endret arealformål fra bebyggelse og anlegg til næring på Sommerro.

Her kan komme mere tekst ang stort framtidig areal

8.11.2 Masseuttak og massedeponier

Mineraluttak er regulert av konsesjon etter mineralloven, planavklaring etter plan- og bygningsloven, oftest reguleringsplan, og bestemmelser i eller vedtak etter forurensningsloven. I kommuneplanen er det viktig at arealformålet sikrer forutsigbarhet for drift. Massedeponier er regulert av planavklaring etter plan- og bygningsloven og bestemmelser i eller vedtak i forurensningsloven.

Siden rullering av kommuneplanen i 2011 har det vært et ønske å få på plass en utredning om deponi og massebehovet i plansammenheng.



I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en egen rapport om masser og deponier. Denne rapporten er utarbeidet i samarbeid med bransjen. Det har kommet flere innspill på deponier og masseuttak. Rapporten konkluderer med at det er ønskelig at det finnes uttak og deponier lokalisert sør, nord-øst og nord-vest for sentrum- Dette for å minske transportbehovet internt i kommunen og spesielt gjennom sentrum.

For rene masser er massedeponiene på Store-Bjørnstad og Svingen pekt ut til å ha kapasitet som organiserte massedeponier, og det er lagt opp til at disse blir de sentrale massedeponiene for rene masser.

Norske Skog sitt massedeponi for rene masser på Øberg vil bli opprettholdt for bedriftens behov.

Når det gjelder mottak av forurensede masser, blir kommunens anlegg på Rokke lagt til rette for utvidelse. Dette er eneste godkjente mottak av forurensede masser i kommunen. Tilrettelegging og utvidelser skal tas gjennom regulering av anleggene.

Skriverøya er et masseuttak for høykvalitets Iddefjordsgranitt, og det er lagt til rette for at dette kan drives etter de konsesjonsbetingelsene som er gitt. Det er et klart mål at det fortsatt skal kunne være masseuttak som ivaretar den rike stenhoggerhistorien Halden har.

Da rapporten ble laget, var anslaget på massebehovet og reservene nord-vest for sentrum beregnet til å holde i 8 – 10 år med utvidelse vil dette kunne forlenges med 4 – 5 år. Underveis i planarbeidet har det vist seg at uttak har vært og er forventet høyere enn anslaget fra 2018. Dette medfører at det innenfor en planhorisont frem til 2033 er behov for å finne nye områder som kan dekke behovet for framtidig byggeråstoff. Det er svært viktig for eksisterende drift av asfalt- og betongindustri, samt byggenæring at dette kommer på plass før 2033.

Det er pekt på flere mulige undersøkelsesområder for å kartlegge steinkvalitet, men dette vil ta noe tid og det kan ikke løses innenfor denne kommuneplanens tidsvindu. Områdene det pekes på og undersøkes er Bjørndalen nord og sør, samt opp mot Tobroåsen. Som plangrep er disse områdene lagt inn som hensynsoner. Det er et mål å løse behovet for masseuttak nord-vest for sentrum i planperioden frem til 2033. Planavklaring gjøres gjennom reguleringsarbeider når undersøkelsesområdene er kartlagt.

Her kommer mere tekst på løsninger som evt kan foreslås

TABELL 9 FORSLAG TIL OMRÅDER OG AVKLARINGER MASSEUTTAK/DEPONIER.

Område	Type deponi	Merknad	Krav til regulering	Andre vilkår	Lokalisering
Store - Bjørnstad	Massedepони rene masser	Arealavgrensing må gjøres	Krav - skal reguleres		Lokalt
Øberg private deponi NS	Massedepони rene masser	Arealavgrensing må gjøres	Krever ny-regulering		Privat NS
Svingen Pukkverk	Massedepони og Masseuttak	Utvidelse av eksisterende anlegg	Utvidelse krever regulering.	Mottak for rene masser starter før utvidelse.	Regionalt masseuttak/Lokalt deponi
Brække	Masseuttak		Utvidelse krever regulering	Utskiping fra Bakke brygge må reguleres før reguleringsplan for utvidelse kan vedtas	Nasjonalt og internasjonalt masseuttak
Rokke avfallsanlegg	Masseuttak og deponi	Utvidelse av eksisterende anlegg	Utvidelse krever regulering		Lokalt masseuttak
Skriverøya	Masseuttak				Nasjonalt og internasjonalt

Snødeponi??

8.12 Transport og samferdselsstrukturer

Gang- og sykkelveger er prioritert i kommuneplanen. Det skal tilrettelegges for gang-/sykkelveg i Sponvika og på strekningen Asak-Prestegården. Mellom Klepper og Idd kirke skal det opparbeides gang-/sykkelveg langsmed en gammel vegtrasè/sti. Videre er det i planbestemmelsene stilt krav om at løsninger for gående og syklende skal sikres etablert ved regulering av nye boligområder.

De store samfunnsstrukturene ligger fast, det vil si at det ikke er lagt inn noen framtidige områder for endringer av jernbane og vegsystem i plankartet.

Omkjøringsveien fra Berg til Rokke som ligger inne som båndleggingssone i kommuneplanen fra 2011 er tatt ut. Forslaget til avlastningsvei Fra Berg skal løses i forbindelse med utbygging av boligområder nord for Strupe. Målet med denne er å avløse trafikken i BRA-veien som skapes ut på riksvei 204.

Det skal sikres en ny adkomstveg inn mot Brødløs før utbygging av Strupeskoen/Bærengen, jf. også rekkefølgebestemmelsene.

Av andre større veiprosjekter er tunnel fra Vaterland mot Risum et mål å få på plass i planperioden. Denne er viktig for å avlaste trafikken i og rundt Elvegata. Dette vil sikre et bedre bomiljø i en av byens eldste gater. Dette tiltaket ligger inne i Sentrumsplanen og er prioritert i regional trafikkplan.

InterCity-planleggingen til BaneNor er satt ut i tid. Kommuneplanen forutsetter at traseen følger eksisterende linje inn til og gjennom byen. Endringer og utbygging må tas som en egen kommunedelplan. Linjeføringer innenfor sentrumsplanområdet blir videreført.

BaneNor/Jernbanedirektoratet har under utredning en mulig etablering av en større terminal i området rundt Berg stasjon/Haldenterminalen. Større etablering av terminal utenfor regulert område blir å ta som egen kommunedelplan. Etablering på regulerte områder blir gjort som detaljregulering. Kommunen er interessert i en slik etablering og ønsker å legge til rette til det på udisponerte arealer rundt Berg stasjon. Området kan på sikt bli utviklet på en slik måte at boligbebyggelse mellom Haldenterminalen og Berg Idrettsanlegg bør vurderes som framtidig næringsareal.

Farleden er opprettholdt uendret i planen. Arbeidet med utbedring av farled mellom havna og Singlefjorden har høy prioritet. Når utredningsarbeidet på tilrettelegging av farleden foreligger, vil det bli avklart hvilket plan-nivå tiltak vil kreve. Halden kommune vil bidra til at slik planlegging starter raskt etter at utredning foreligger.

I Sponvika er havna tatt inn med arealformål «Bebyggelse og anlegg» underformål «2040 Havn». Formålet er å sikre framkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy, spesielt med tanke på at havna er viktig i beredskapssammenheng. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en delrapport om havn i Sponvika.

Her kommer tekst ang Skagerakbanen og evt føringer

8.13 Grønnstruktur

Det er ikke gjort noen arealmessige endringer i eksisterende grønnstruktur som ligger i kommuneplanen fra 2011. Videre er det lagt inn nye grønnstrukturarealer som er områder som har endret arealformål fra boligformål til grønnstruktur.

I planprosessen har det vært diskutert å avsette hensynssone for ivaretagelse av grøntstrukturer, men disse hensynene anses ivaretatt gjennom bestemmelsene til arealformålet.

8.14 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealene med LNF-formål er i hovedsak en videreføring av eksisterende LNF-områder fra arealplanen fra 2011. I disse områdene er det kun tillatt med tiltak som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

I kommuneplanen fra 2011 er det gitt få bestemmelser knyttet til områder med LNF-formål. Spesielt for boligtomter som ligger i LNF har dette medført behov for dispensasjoner for mindre tiltak på bebygd eiendom. I planarbeidet har det vært fokus på å gå igjennom både bestemmelser, retningslinjer og avgrensning av LNFR-områder for blant annet spredt bolig-, fritids- og næringsområder for å forenkle saksbehandlingen og få en mer hensiktsmessig plan.

Det er utarbeidet nye retningslinjer for å behandle søknader om dispensasjon fra arealformålet. Disse skal gi forutsigbarhet og likebehandling ved dispensasjonsbehandling.

8.14.1 LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for eksisterende bebyggelse

Flere områder som i tidligere kommuneplaner var definert som «generelle» LNF-områder er nå definert som LNF-B (jf. pbl. § 11-7, pkt. 5 b) med bestemmelser om eksisterende boligbebyggelse. Disse LNF-områdene er avgrenset som arealene **LNF-B x** på plankartet. Her tillates det tiltak som gjelder utvikling av eksisterende bygningsmasse, det vil si påbygg/tilbygg, nye uthus, i tillegg til gjenoppføring av bebyggelse etter brann/skade, **jf. § 9.5.1.**

8.14.2 LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for ny bebyggelse

Halden kommune har et ønske om å opprettholde levende bygder gjennom en begrenset spredt utbygging i utkantstrøk av kommunen for å ivareta sosiale nettverk i eksisterende grender og nabolag. I henhold til vedtatt planprogram skal arealplanen gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-områder.

Det er foreslått følgende utvidelser og begrensninger med utgangspunkt i områdene for spredt boligbebyggelse i arealplanen fra 2011:

1. Nytt område for spredt boligbygging i Rokke (Nygårdsgata/Rokkeveien/Nordbyveien) er lagt inn i planen.
2. Området Bunes/Håkenby er utvidet til å omfatte området rundt den gamle grendeskolen på Rød.
3. Enningdalen er utvidet med et område fra Sørholmen til Lia.
4. Området Bokerød er utvidet med Skjeggerød.
5. Områdene på Hov og Fagerholt er fjernet som områder for ny spredt boligbebyggelse.
6. Området Ryggerød/Kjøldegården/Fjeld er fjernet som områder for ny spredt boligbebyggelse.

Ved endringer områdene med arealformål LNF-B er dyrket mark i størst mulig grad holdt utenom. I bestemmelsene er det også angitt at tiltak ikke skal komme i konflikt med jordvernet. Utover endringene beskrevet over er områdene fra forrige kommuneplan for spredt boligbebyggelse videreført.

Kommunen ønsker å videreføre LNF-område med mulighet for oppføring av ny bebyggelse i Enningdalen til tross for at området «Enningdalen sør» er i konflikt med hensynssone landskap. Begrunnelsen for dette er at det er et sterkt ønske om å opprettholde og videreføre bosettingen i Enningdalen. Eksisterende bebyggelse er lokalisert til kulturlandskapet og det vil være et brudd med eksisterende bosettingsstruktur å lokalisere bebyggelsen i felt eller utenfor kulturlandskapet. Det er definert bestemmelser som skal sikre at utvidelse av eksisterende og ny bebyggelse ikke skal forringe hensynssonen.

Nærmere begrunnelse og kart framgår av delrapporten om LNF-områder.

Områdene **LNF-B 1-xxx** i arealkartet er avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse. Totalt kan det gis tillatelse til inntil 22 nye boenheter i disse områdene i planperioden. Det tillates oppføring og fradeling av hhv. boenheter og boligeiendommer, men det skal maksimalt fradeles én boenhet per tomt. Omfanget av den spredd boligbebyggelsen for LNF-B-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

TABELL 10 ANTALL BOENHETER TILLATT OPPFØRT I PLANPERIODEN:

Berg/ Rokke	Bunes/Håkensby/ Rød/Tjærvik	Enning- dalen	Holte- grenda	Aspedammen	Prestebakke/ Buer/Paulsbo/Kornsjø	Ør	SUM
3	3	5	2	3	3	3	22

8.14.3 LNF – Spredd næring

Arealformålet LNF-spredd næring er ikke benyttet i Halden kommunes arealplan tidligere. I planforslaget er det lagt inn to områder med dette arealformålet. I disse områdene er det ønskelig å legge til rette for noe næringsvirksomhet ut over det som dekkes av plan- og bygningslovens landbruksbegrep. Det er lagt inn bestemmelser om at Kamperhaug gård kan tilrettelegge for «Inn på tunet»-virksomhet, mens Stegerød kan benyttes til næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtillbud til unge voksne. I begge områder forutsettes det at utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

Totalt utgjør areal for LNF-spredd næring 33 daa.

8.14.4 LNF – Spredd fritidsbebyggelse

I kommuneplanen fra 2011 ligger hytteområde på Nestangen (Ringnes hytteområde) inne som område for eksisterende spredd fritidsbebyggelse. I tillegg ligger det inne et ca. 250 daa stort område på Aspedammen som framtidig område for spredd fritidsbebyggelse. Området på Nestangen er regulert i 2003 og lagt tatt inn som eksisterende område for fritidsbebyggelse. I området på Aspedammen har det ikke vært interesse for å bygge hytter i planperioden. Området er dermed tilbakeført til LNF.

Det er foreslått et nytt område for ny spredd fritidsbebyggelse ved Berby-Glenne. Her skal reguleringsplan foreligge før utbygging.

Nærmere begrunnelser framgår av delrapporten om LNF-områder.

8.15 Sum endret arealbruk

I arealdelen er det tatt inn nye utbyggingsarealer, samtidig er andre arealer tilbakeført til LNF eller grønnstruktur. For de aller fleste arealene videreføres formål fra forrige plan.

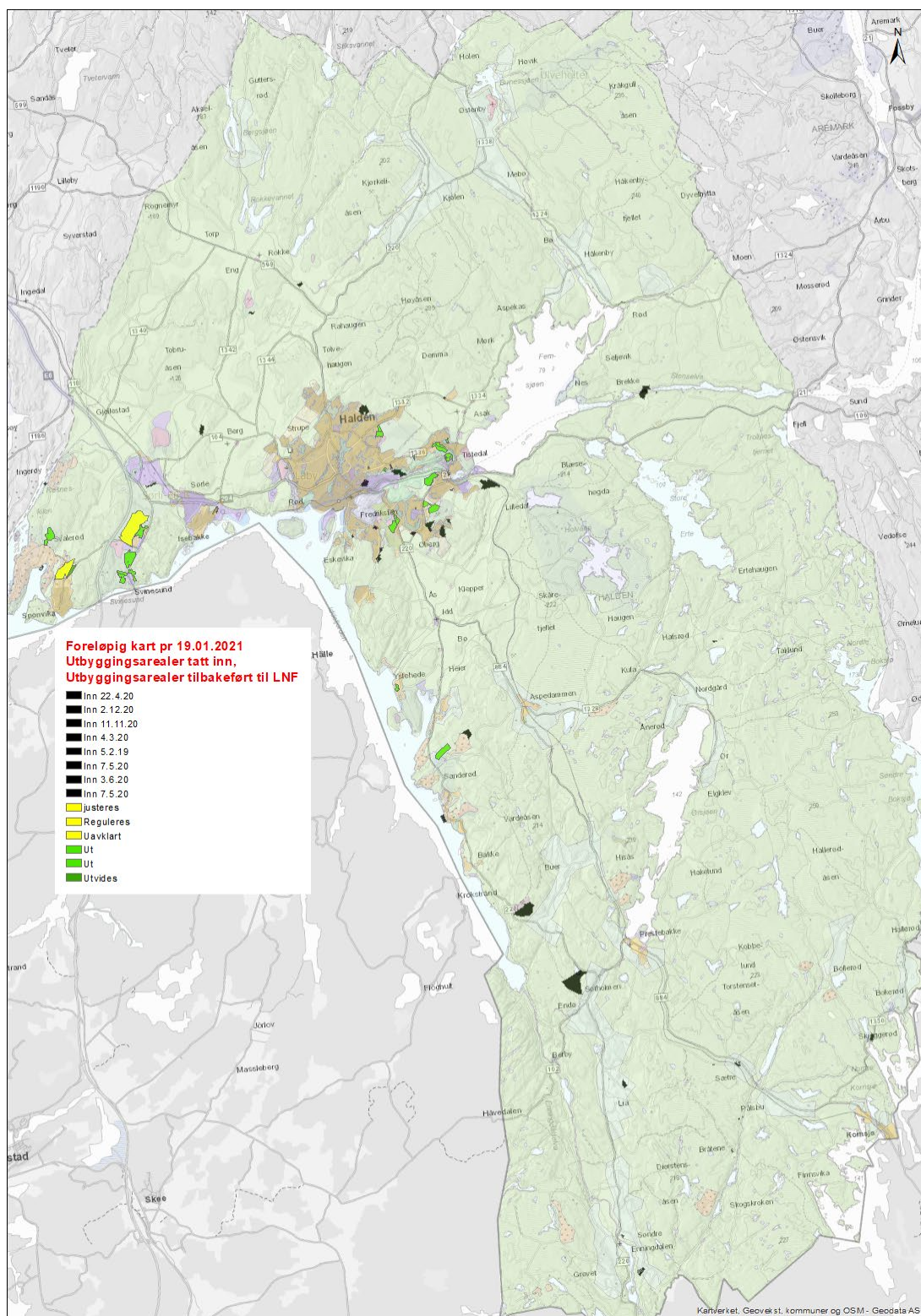
TABELL 11 ENDRINGER I AREALFORMÅL PGA VEDTAK I PLAN. NB1: FORELØPIG, VIL BLI JUSTERINGER.

Arealformål	Areal (daa)
Sum bolig ny	234
Sum fritidsbebyggelse ny	82
Sum fritids- og turistformål ny	85
Sum råstoffutvinning ny	353
Sum næringsbebyggelse ny	91
Sum veg ny	2
Sum grønnstruktur ny (innspill)	15
Sum LNF spredt bolig ny (innspill)	46
Sum LNF spredt fritid ny (innspill)	285
Sum LNF spredt næring ny (innspill)	33
Sum småbåthavn ny	36
Sum tilbakeført til LNF	773
Sum tilbakeført til grønnstruktur	128

Tabellen over viser områdene som er vedtatt lagt inn som nye utbyggingsareal, og områdene som er vedtatt tilbakeført til LNF og grønnstruktur. Noen av disse endringene er en bekreftelse av den faktiske bruken i dag, for eksempel areal for råstoffutvinning.

Totalt er det i planrulleringen avsatt 918 daa til utbyggingsareal, inkludert råstoffutvinning og småbåthavn. 901 daa utbyggingsformål er tilbakeført til LNF eller grønnstruktur. I tillegg til dette kommer 364 daa tidligere LNF-areal som er avsatt til LNF spredt boligbebyggelse, LNF spredt fritidsbebyggelse eller LNF spredt næringsbebyggelse.

LNF spredt fritid er ett stort areal, her er det i bestemmelsene satt vilkår som begrenser antall enheter.



FIGUR 12 ENDRINGER I AREALFORMÅL

8.16 Jordvern

Bevaring av dyrka jord er en forutsetning for å sikre matforsyningen i landet både på kort og lang sikt. Formålet med jordvern er å sikre grunnlaget for matproduksjon for fremtidige generasjoner, ivareta kulturlandskapet og å ha en beredskapsmessig sikkerhet hvor lokal matproduksjon kan være viktig.

Regjeringens nasjonale jordvernstrategi ble behandlet av Stortinget den 08.12.2015 og fastsatte et mål om at den årlige omdisponeringa av dyrka mark må være under 4000 dekar.

Vern av dyrket mark er en føring i kommuneplanens samfunnsdel. Jordloven og plan- og bygningsloven regulerer kommunenes forvaltning av jordbruksarealene.

Kostra-tall viser at Halden kommune har omdisponert 17 daa. i gjennomsnitt per år de siste 10 årene. Omdisponeringen gjelder både dyrka og dyrkbar jord etter plan- og bygningsloven og jordloven.

Nye utbyggingsarealer i denne kommuneplanrulleringen berører totalt 43 daa dyrket mark. Blant arealene som tilbakeføres til LNF eller grønnstruktur, er 200 daa dyrket mark. Innenfor framtidige utbyggingsareal som videreføres fra tidligere kommuneplan og som ikke er utbygd er daa dyrket mark.

(131 daa nytt utbyggingsareal er dyrkbar mark, 61 daa tilbakeført areal er dyrkbart)

Anneli

Oppsummering av bruk av arealer siden 2011 kommer inn her

9 Organisering og ansvar

Politisk organisering

Formannskapet (planutvalg) har pekt ut politisk styringsgruppe for arbeidet. Styringsgruppen har hatt flg. Mandat:

Sett inn mandatet

Administrativ organisering

Den administrative organiseringen har variert avhengig av tema i planarbeidet. Administrativt koordinerende har vært overordnet plan, Avdeling for samfunnsutvikling.

Kommunedirektørens ledergruppe har koordinert kommunalavdelingenes ressursbruk i arbeidet og har vært en rådgivende funksjon i planarbeidet for avklaringer underveis i prosessen.

Kommunalavdeling Teknisk har hoved- eller delansvar for flere av utredningene, hovedansvar for kartarbeid, og samarbeider nært med avdeling for samfunnsutvikling.

Andre temagrupper har vært opprettet ved behov. Det har blitt engasjert eksterne konsulenter for utredninger av enkelte deltema.

Prosess og medvirkning

I oppstarten av arbeidet har det vært ulike medvirkningsfaser.

Medvirkning er lagt opp i tråd med plan- og bygningslovens §§ 4.1 og kapittel 5.

Det er tre hovedfaser for aktiv medvirkning og deltakelse i planarbeidet:

1. Planprogramfase

- a. Bred fase som gjelder kommuneplanarbeidet som helhet
- b. Kontaktmøte med regionale myndigheter og møter med alle kommunalavdelinger
- c. Formell høring av planprogram der alle inviteres til å gi innspill skriftlig eller i byLAB (Etableres i Halden storsenter).

2. Planfase

- a. Medvirkning er i hovedsak knyttet til konkrete tema og problemstillinger som utredes som grunnlag for planforslag.
- b. Hovedtyngden av arbeidet foregår internt i kommunen med bred politisk diskusjon og deltakelse fra alle kommunale sektorer. Interesseorganisasjoner, næringsliv og aktuelle myndigheter kontaktes ved behov.

3. Høringsfase

- a. Bred fase som gjelder kommuneplanarbeidet som helhet
- b. Kontaktmøte med regionale myndigheter og møter med alle kommunalavdelinger
- c. Formell høring av plan der alle inviteres til å gi innspill.

Her kommer beskrivelse av de ulike fasene

10 ROS-analyse av kommuneplanen

ROS-analysens konklusjoner vil bli omtalt her-

11 Konsekvensvurdering av kommuneplanen

Samlet Ros vil bli omtalt her.

Vedlegg: