



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		22.11.2023
Kommunestyret		07.12.2023

Detaljregulering for Oskleiva - Månefjellet - sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12 godkjenner kommunestyret i Halden forslag til «Detaljregulering for Oskleiva - Månefjellet» (nasjonal plan-ID: G-734). Plandokumentene består av plankart, datert 16.06.2022 og sist revidert 15.09.23, bestemmelser datert 16.06.22 og sist revidert 30.10.23 og planbeskrivelse datert 01.12.22 og sist revidert 30.10.23.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

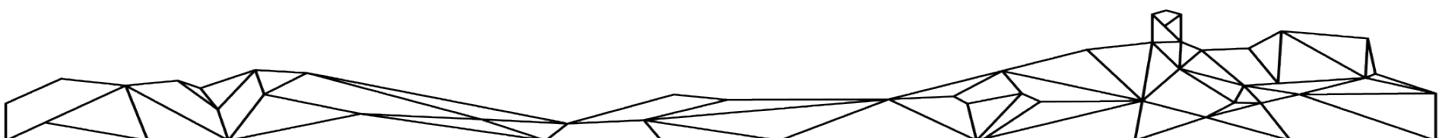
Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert bebyggelse i vestre kant av Månefjellet, samt på eksisterende boligeiendom i Oskleiva 27. Bebyggelsen i Oskleiva 27 forutsettes revet. Illustrasjonsprosjektet planen bygges rundt viser til sammen 19 boenheter.

Deler av planforslaget åpner for utbygging innenfor et areal som er avsatt til grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel og strider derfor mot denne.

Gjennom høring og offentlig ettersyn har det kommet inn 14 merknader til planforslaget. Det foreligger ingen innsigelser. Statsforvalteren fraråder kommunen å åpne for bebyggelse i den delen av Månefjellet som er avsatt til grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen kommer med sterkt faglig råd om det samme. Innspillene fra beboere i nærområdet og naboer går i hovedsak på skepsis og motstand mot mer biltrafikk i Oskleiva, tap av grønnsstruktur og dyreliv, byggsikkerhet (utrygghet mht. grunnforholdene) og at det illustrerte prosjekt er upassende stilmessig i området og for ruvende. De ønsker at Månefjellet beholdes som friareal/grøntområde.

Flere av innvendingene som har fremkommet ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget er bekymringer som kommunedirektøren deler. Disse ble senest påpekt fra administrasjonens side ved 1. gangs behandling av planforslaget, og saken ble da fremmet med forslag om videre



bearbeiding på en rekke punkter. Innvendingene ble imidlertid ikke fulgt opp av utvalget, som valgte å sende planen på høring med kun en liten justering. Det har fremkommet få nye momenter i merknadene ved høring og offentlig ettersyn av plansaken. Selv om kommunedirektørens primærstandpunkt er at det ikke bør åpnes for utbygging innenfor grønnstrukturformålet, og sekundært at planforslaget bør omarbeides for bedre stedstilpasning finner kommunedirektøren sett på bakgrunn av vedtak i HTEK 24.05.2023 det vanskelig på nytt å anbefale endringer i forhold til dette. Kommunedirektøren fremmer derfor innstilling om at planforslaget vedtas med kun et par mindre endringer mht. parkeringsdekning.

Det er behov for leiligheter i Halden og prosjektet vil kunne imøtekomme noe av dette behovet. Prosjektet er også av en slik størrelse at det vil «monne litt». Kommunedirektøren har tro på at området vil kunne utvikles med attraktive boliger.

Hva aktualiserer saken?

Forslag til Detaljregulering for Oskleiva – Månefjellet var oppe til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø i møte 24.05.2023, sak 2023/40. Forslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn etter fjerning av et uteareal. I tillegg skulle en presentasjon forslagsstiller holdt i utvalgsmøtet legges ved saken ved utsendelse og legges til grunn for videre arbeid med planen. Saksfremstillingen og presentasjonen ligger vedlagt som vedlegg 1 og 2.

Planforslaget har ligget ute til høring og offentlig ettersyn og er nå klart for sluttbehandling.

Saksopplysninger

Planforslaget er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS på vegne av Norske skog Saugbrugs og RRK Halden AS.

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert bebyggelse i vestre kant av Månefjellet, samt på boligeiendommen Oskleiva 27. Bebyggelsen i Oskleiva 27 forutsettes revet. Illustrasjonsprosjektet planen tar utgangspunkt i rommer 15 boenheter øst for adkomstveien til Oskleiva 29-33 og 4 boenheter ved Oskleiva 27.

Den delen av planområdet som ligger vest for adkomstveien er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, mens området øst for veien er avsatt til grønnstruktur. Arealet som reguleres til bolig innenfor grønnstrukturformålet er på ca. 2 daa.

Detaljreguleringsforslagets plankart, bestemmelser og planbeskrivelse ble revidert iht. hovedutvalgets vedtak PS 40/2023, før det ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 09.06.23 – 25.08.23. Forslagsstillerens redegjørelse ved behandling av saken i hovedutvalgsmøtet fulgte saken som vedlegg, i tråd med vedtaket.

Det kom inn 14 uttalelser i høringsperioden:

- June Dahl, mottatt 25.08.23
- Anne Kari og Hans Olav Ask, mottatt 24.08.23
- Knut Wille, 23.08.23
- Sissel Kristin Østby og Trond Østby, 23.08.23
- Pål Are Sundt, mottatt 21.08.23
- Sean Berger, mottatt 20.08.23
- Sameiet Oskleiva 28, 03.08.23

- Tone Gjørstad, mottatt 21.06.23
- lfe, mottatt 16.06.23
- Statsforvalteren, 31.08.23 (utsatt frist)
- Viken fylkeskommune, 23.08.23
- Mattilsynet, 07.08.23
- NVE, 23.06.23
- Staten vegvesen, 21.06.23

De innkomne merknadene omfatter i hovedsak samme temaer og kommentarer som ble spilt inn ved varsel om oppstart av planarbeidet og som ble vurdert ved 1. gangs behandling av planforslaget. Statsforvalteren fraråder kommunen å åpne for bebyggelse i den delen av Månefjellet som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen kommer med sterkt faglig råd om det samme. De mange innspill fra beboere i nabolaget og naboer går i hovedsak på skepsis og motstand mot mer biltrafikk i Oskleiva på grunn av støv/støv og trafiksikkerhet, tap av grønnstruktur og dyreliv, utrygghet i forhold til grunnforholdene og at det illustrerte prosjekt er upassende stilmessig i området og for ruvende. De ønsker at Månefjellet blir beholdt som friareal/grøntområde.

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget.

Vurderinger

Høringsuttalelsene er oppsummert og vurdert av plankonsulent/forslagsstiller, se vedlegg 1. Kommunedirektøren har laget en noe mer utfyllende oppsummering av uttalelsene med egne vurderinger, se vedlegg 2. Der er synliggjort hvordan de ulike merknadene er ivarettatt i planforslaget som legges fram for sluttbehandling, alternativt hvorfor de ikke er hensyntatt. Under følger en gjennomgang av hovedpunktene og en beskrivelse av hvilke endringer som er gjort i planforslaget som legges fram for behandling.

Fortetting med kvalitet

Viken fylkeskommune gir sterkt faglig råd om at den delen av planforslaget som er i strid med arealformålet grønnstruktur i gjeldende kommuneplan bør tas ut av planen, dvs. felt BK1. Mener at foreslåtte utbygging strider mot fylkesplanens retningslinje 1.2.1 Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder samt 1.6.1 som stiller krav om å definere detaljerte grenser for grønnstrukturen. Fylkeskommunen mener planforslaget ikke uten videre kan kalles fortetting med kvalitet. Påpeker at en plan i dette området må vise respekt for landskapet. Månefjellet er en av byens koller/topper som gir en verdifull grønn ramme og kvaliteter til byen. Ber kommunen på nytt avveie om arealet har større verdi for byens befolkning som identitetsskapende grønnstrukturelement, friluftsområde, naturområde eller park.

Dette temaet ble belyst allerede i forespørselssaken om utbygging i området som ble tatt opp i hovedutvalget 16.02.22, sak 2022/25, og så ved 1. gangs behandling av planforslaget 24.05.23, sak 2023/40. Kommunedirektøren har i disse sakene redegjort for sitt syn som er sammenfallende med det fylkeskommunen, statsforvalteren og naboer og beboere i nabolaget har fremmet ved høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektørens primærstandpunkt er at det ikke bør åpnes for bebyggelse i området som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Begrunnelsen er fare for presedensvirkning (å starte på noe som kan bli en stykkevis nedbygging av grønnstrukturen i sentrumsområdet er vanskelig å forsvare), grønnstrukturens viktighet som et landskapselement og for rekreasjon og biologisk mangfold, jf. tidligere saksfremlegg.

Hovedutvalget tok standpunkt til dette temaet ved å vedta å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn slik det ble fremmet. Kommunedirektøren kan ikke se at det har fremkommet nye momenter i saken og finner det derfor vanskelig på bakgrunn av vedtak i HTEK, å anbefale at felt BK1 tas ut av planen nå.

Nyere tids kulturminner og landskap - stedstilpasning

Viken fylkeskommune mener utbyggingen som foreslås er konfliktfylt mht. kulturminne og landskapshensyn, og viser til bestemmelsene i kommuneplanens kap. 5 om landskapstilpasning og kulturmiljø. Dette begrunnes med samlede verdier som landskapshensyn, gammel ferdselsåre, villastrøk med høy alder samt nærheten til Damhaugen og NB!området (NB!område er kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse).

Fylkeskommunen påpeker at utbyggingen som foreslås griper dramatisk inn i Månefjellet som utgjør et verdifullt og karakteristisk landskapselement i byen. Det vil kreve betydelige terrenginngrep i et område som ligger i nærhet til Damhaugen og NB!området. Kollelandskapet i Halden fremheves som et karakteristisk og sårbart trekk for byen. Utbygging tett ved og på disse endrer landskapet gradvis. Fylkeskommunen vurderer at de foreslåtte leilighetsbyggene fremstår som store kontraster i miljøet. De horisontale, langstrakte bygningsvolumene vil dessuten bygge ned store deler av den nordvestlige delen av Månefjellet. Bygningsvolumene vil gi en helt annen skala og form enn omkringliggende eldre bygningsmiljø og vurderes ikke godt tilpasset eksisterende småhusbebyggelse ved Damhaugen og langs Oskleiva. Det vil bryte opp den gamle bygningsstrukturen og svekke kvalitetene som dette miljøet har i dag.

Kommunedirektøren har jobbet for å følge opp hovedutvalgets vedtak av 16.02.23, sak 25/2022, hvor det ble åpnet for regulering for utbygging i området avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Gjennom planprosessen har administrasjonen forsøkt å få til en bedre stedstilpasning av utbyggingsprosjektet enn det som ble vist i forespørselssaken. Forslagsstiller har vært lite villig til å vise alternativer for løsning av bebyggelsen eller endre den. Det er redegjort for dette i utvalgssaken til 1.gangs behandling av planforslaget (sak 40/2023). Der har kommunedirektøren bl.a. påpekt at deler av bebyggelsen i felt BK1 (bebyggelsen øst for adkomstveien) gjerne kunne vært noe lavere, mer oppdelt og avstanden til Oskleiva og adkomstveien KV1 noe større. Slik kunne toppen av Månefjellet i større grad fremstått som en topp og bebyggelsen mindre fremtredende. Kommunedirektøren påpekte også at bebyggelsen i felt BK2 bør omarbeides for å ta bedre hensyn til omgivelsene. Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling med forslag om at saken ble sendt tilbake til administrasjonen for bearbeiding på flere punkter i forhold til dette.

Hovedutvalget fulgte ikke kommunedirektørens innstilling, men vedtok å sende planforslaget på høring tilnærmet slik det forelå. Det ble i tillegg vedtatt at en presentasjon forslagsstiller holdt i utvalgsmøtet 24.05.23 skulle følge med på høring og offentlig ettersyn og legge premisser for videre arbeid med saken. I presentasjonen argumenterte forslagsstiller mot noen av administrasjonens endringsforslag. Det ble også foreslått å supplere planbestemmelse §5.1 Funksjons- og kvalitetskrav BK1 med følgende tekst: «*Bebyggelsen skal ha oppdeling av volum og sprang i fasader som sikrer variert og spennende arkitektonisk karakter. Bebyggelsen skal ha moderne uttrykk, som gjenspeiler tidens formspråk.*» I tillegg ble det foreslått å endre planbeskrivelsens illustrasjoner for felt BK2 til samme materialbruk som i felt BK1.

Kommunedirektøren vurderer at fylkeskommunens innvendinger mot planforslaget i hovedsak inneholder de samme momenter som ble belyst og hovedutvalget tok stilling til gjennom 1.gangs behandlingen av saken. Det foreslås derfor ikke endringer i planforslaget for å imøtekomme

fylkeskommunens kommentarer her, selv om kommunedirektøren i stor grad deler fylkeskommunens faglige syn.

Bestemmelse §5.1 er nå endret i tråd med forslagsstillers presentasjon i hovedutvalgsmøtet ved 1. gangs behandling av saken. Dette sikrer i noe større grad en oppdeling av volumene enn det bestemmelsene i planforslaget opprinnelig gjorde, men ikke ut over det illustrasjonsprosjektet viser. Dette fordi planforslaget var relativt åpent mht. estetikk ved 1. gangs behandling av saken.

Forslagsstillers forslag om å endre farge/materialbruk på illustrasjoner av felt BK2 er nå lagt inn i planbeskrivelsen. Dette vil ha minimal betydning for behandling av en byggesak i dette området, da det ikke er sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at han er usikker på om dette er et godt grep med tanke på fjernvirkning da utbyggingen vil kunne fremtøne mer massiv.

Barn og unges interesser

Viken fylkeskommune mener hensynet til barn og unge ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Dette er fordi planforslaget ikke redegjør for barn- og unges lekemuligheter på Månefjellet og i nærområdet og at eventuelle behov for kompensering ved økt tilrettelegging av eksisterende arealer ikke er tilstrekkelig belyst. Fylkeskommunen gir også faglig råd om å stille krav om oppgradering/opprustning av grøntarealet på Månefjellet før eventuelle nye boliger kan tas i bruk. Dette som kompensierende tiltak dersom det skal aksepteres at noe av grøntområdet omdisponeres til boligformål.

Månefjellet er i dag et naturområde uten tilrettelegging. I tillegg til utsikten er nok dette en del av områdets attraksjon og en verdi for mange, som kontrast og supplement til opparbeidede private hager og lekeplasser i nærområdet. Planforslaget inneholder allerede krav til oppgradering av adkomststien fra nord til utsiktspunktet, slik at adkomsten dit blir enklere.

Naturmangfold

Viktigheten av områdets naturverdier blir påpekt i flere av merknadene fra naboer og beboere i nærområdet. Bevaring av naturpregede områder gir bedre levekår for biologisk mangfold i by og områdene er et viktig supplement i kommunens grønnstruktur på flere måter. Det åpnes for utbygging i et område på ca. 2 daa avsatt til grønnstruktur. Ut fra foreliggende kunnskap mener kommunedirektøren at det ikke er behov for ytterligere kartlegging av området eller vurderinger etter naturmangfoldloven. Området vurderes ikke å ha spesielle naturverdier kommunen har et særskilt ansvar for å bevare. Området har likevel betydning i en lokal sammenheng.

Trafikksikkerhet -og forurensning

Det er mange beboere i nærområdet som har uttrykt bekymring for økt trafikk i Oskleiva som følge av planforslaget både med tanke på trafikksikkerhet og økt støy og støvbelastning.

Oskleiva er relativt smal og stedvis svært bratt. Kommunedirektøren har forståelse for at beboere i området ikke ønsker økt trafikk i sitt nærmiljø. Biladkomst til de nye boligene vil fordele seg mellom Oskleiva og Løkkeveien avhengig av målpunkt. Med sin sentrumsnære beliggenhet ligger det til rette for at økningen som følge av utbyggingen vil bli beskjedne. Regner man med 4 trafikkbevegelser pr. boenhet i døgnet vil dette gi en økning i ÅDT (årsdøgntrafikk) på 76 for 19 boenheter. Med tanke på trafikksikkerhet er det allerede nedfelt krav i planen som sikrer friskt i adkomstveien og ny adkomst fra felt BK2, samt krav til at kommunens veinormal skal følges. I denne ligger bl.a. makskrav for stigning og svingradier. Planen inneholder også rekkefølgekrav for opparbeiding av fortau fram til eksisterende fortau i syd og nord. Dette er regulert i 2 meters

bredde, dvs. betydelig bredere enn opparbeidet tilgrensende fortau i syd, og skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Økningen i trafikkmengde vil ikke gi en merkbar økning i støy. Statens vegvesen støtter vurderingen av at det ikke er nødvendig med støyberegning i området. Økning i trafikkstøvmengde blir beskjedent med den begrensede trafikkøkningen.

Vegvesenet har anbefalt å øke kravet til HC-parkering fra 1 til 10 % av plassene og at frisisiktlinjer målsettes i plankartet. Planbestemmelse §5.1 er nå endret til krav om 1 HC-plass i felt BK1 og 1 i BK2 og målsetting av frisisikt er lagt inn. I tillegg er bestemmelse § 5.1 supplert med ordet «minimum», slik at det ikke hindres etablert flere gjesteparkeringsplasser enn planens krav til 2 i felt BK2 og 4 i felt BK1. Dette som oppfølging av innspill om at parkeringsdekningen er for lav.

Samfunnssikkerhet og grunnforhold

En utbygging som foreslått vil medføre mye sprengning. I flere av merknadene er det uttrykt skepsis til grunnforholdene. Sett i lys av opplysningene som har fremkommet i innspillene, og raset som nylig har gått ved Saugbrugs, ba kommunedirektøren om en uttalelse fra geoteknisk fagkyndig i forhold til om konklusjonene i den geotekniske rapporten (10248711-RIG-NOT-001_rev01) som fulgte saken til 1. gangs behandling fortsatt er gyldige. Dette ble bekreftet i notat av 07.11.23 – se vedlegg. Områdestabiliteten ansees som avklart.

Ife har i sin uttalelse av 16.06.23 ingen innvendinger til planforslaget, men har bedt om å bli varslet dersom sprengning eller boring vil foregå nærmere reaktorens hensynssone enn beskrevet i planen. Dette gjelder også boring for oppvarming dersom dette kommer nærmere enn planlagte bygningsmasse.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Mange av merknadene som har fremkommet under høring og offentlig ettersyn er sammenfallende med syn kommunedirektøren tidligere har fremmet for hovedutvalget, men ikke har nådd fram med. Saken fremmes derfor med forslag om vedtak kun med de justeringene som er beskrevet i saksfremstillingen.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke relevant for saken

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse – Sikre helse og fremme livskvalitet for alle uansett alder

God tilgang og kort avstand til nærrekreasjonsarealer og natur har stor betydning for folks helse og trivsel. Åpnes det for utbygging i arealet avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen som foreslått reduseres et eksisterende grøntareal/naturområde i et tettbygd område noe.

På den andre side vil en åpning for utbygging tilrettelegge for etablering av moderne boliger med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og sentrum, noe som kan gi gode levekår og fremme folkehelse i dagliglivet for nye beboere.

Rekkefølgekrav i planbestemmelsene sikrer etablering av manglende fortau, og dermed bedring i trafiksikkerheten. Dette kan være med på å forhindre trafikkulykker. På den andre siden vil ny utbygging også gi noe økt trafikk.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn

Ivaretagelse av grønne områder i by har betydning for mange forhold – f.eks. rekreasjon, biologisk mangfold, vannhusholdning og luftkvalitet. En nedbygging som foreslått vil redusere et grøntområde noe.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Å åpne for utbygging på Månefjellet i området avsatt til grønnstruktur vil være i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Dette er ikke fortetting, men etablering av et nytt utbyggingsområde.

I samfunnsplanen påpekes det at: Fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse. Særlig bebyggelsen i felt BK 2 ansees å utfordre dette punktet. Kommuneplanens arealdel har også bestemmelser ift. dette.

Planforslaget følger opp det generelle ønsket om etablering av sentrumsnære leiligheter i Halden.

Andre forhold

Ikke relevant for saken.

Konklusjon og anbefaling

Mange av innvendingene som har fremkommet ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget er bekymringer som kommunedirektøren deler. Disse ble påpekt fra administrasjonens side sist ved 1. gangs behandling av planforslaget, og saken ble fremmet med forslag om videre bearbeiding på en rekke punkter. Innvendingene ble imidlertid ikke fulgt opp av utvalget, som valgte å sende planen på høring med kun en liten justering. Planforslaget fremmes derfor med innstilling om vedtak kun med de justeringene som er beskrevet i saksfremstillingen.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit

Utsendte vedlegg



- 1 NOTAT Forslagsstillers oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader ved høring og offentlig ettersyn
- 2 Oppsummering av innspill ved offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer
- 3 Plankart datert 16.06.22 og sist revidert 15.09.23
- 4 Reguleringsbestemmelser datert 16.06.22 og sist revidert 30.10.23
- 5 Planbeskrivelse datert 01.12.22 og sist revidert 30.10.23

- 6 Illustrasjonsplan G-743 Oskleiva K Revidert 25 mai 2023
- 7 ROSanalyse , 18 april 2023
- 8 Tilstandsvurdering Oskleiva 27
- 9 Verneverdivurdering Oskleiva 27
- 10 Geoteknisk notat - 10248711-RIG-NOT-001 rev 01
- 11 Notat 07.11.23 - 10248711-RIG-NOT-002 Konklusjon naturfare til regulering
- 12 Saksfremstilling til 1. gangs behandling i HTEK - utvalgssak PS 40 /2023
- 13 Saksfremstilling til Forespørselssak sak PS 25/2022
- 14 Detaljregulering for Oskleiva - Månefjellet - luftforurensning

Medsaksbehandlere

Navn:	Adm.enhet:	Bidrag til saken:
<skriv navn her>	<enhet>	<bidrag>

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

 <p>3 GOD HELSE</p>	<p>God tilgang og kort avstand til nærrekreasjonsarealer og natur har stor betydning for folks helse og trivsel. Åpnes det for utbygging i arealet avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen som foreslått reduseres et eksisterende grøntareal/naturområde i et tettbygd område noe.</p> <p>På den andre side vil en åpning for utbygging tilrettelegge for etablering av moderne boliger med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og sentrum, noe som kan gi gode levekår og fremme folkehelse i dagliglivet for nye beboere. Rekkefølgekrav i planbestemmelsene sikrer etablering av manglende fortau, og dermed bedring i trafiksikkerheten. Dette kan være med på å forhindre trafikkulykker. På den andre siden vil utbyggingen også gi noe økt trafikk.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<p>Ivaretagelse av grønne områder i by har betydning for mange forhold – f.eks. rekreasjon, biologisk mangfold, vannhusholdning og luftkvalitet. En nedbygging som foreslått vil redusere et grøntområde noe.</p>

Oppsummering av innkomne merknader ved offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Staten vegvesen, 21.06.23

Ved varsel om oppstart av planarbeidet hadde vegvesenet innspill til: arealutnyttelse, tilrettelegging for gående og syklende, universell utforming, parkering, trafikksikkerhet, kollektivbetjening, trafikkanalyse, kryss/avkjørslar. Generelt synes vegvesenet disse temaene er godt ivaretatt i planen.

Mener kravet i planbestemmelse §5.1 med fordel kan økes fra 1 HC plass til 10 % av plassene. Anbefaler å målsette frisktlinjer i plankartet. Støtter konklusjonen om at det ikke er nødvendig å gjennomføre lokal støyberegning. Påpeker at parkeringskravet er i tråd med krav i kommuneplanen.

Kommentar:

Merknaden anses tatt til følge. Kravet til HC-parkering i § 5.1 er økt fra 1 plass til 2, med krav om en plass i hvert utbyggingsfelt. Målsetting på friskt er lagt inn i plankartet.

NVE, 23.06.23

NVE påpeker at de ikke utfører kvalitetssikring av geotekniske vurderinger eller rapporter. NVE tar konklusjonen i rapport fra Multiconsult til etterretning og vurderer faren for områdeskred som tilstrekkelig ivaretatt.

Kommentar:

På bakgrunn av innkomne merknader i høringsperioden er den geotekniske rapporten kvalitetssikret, jf. Notat av 07.11.23 – Konklusjon naturfare til regulering, 10248711-RIG-NOT-002. Rapportens konklusjoner er opprettholdt.

Mattilsynet, 07.08.23

Påpeker at det mangler informasjon om kapasitet, VA-rammeplan og evt. nødvendighet av rekkefølgebestemmelser knyttet til å sikre tilstrekkelig drikkevannsforsyning innen planområdet.

Kommentar:

Kommunens enhet for kommunalteknikk har bekreftet at det er tilstrekkelig vannmengde for å forsyne utbyggingen planen åpner for. Det anbefales at tilkobling skjer i krysset Oskleiva/Løkkeveien. Det er ikke nødvendig med rekkefølgebestemmelser ift. dette.

Viken fylkeskommune, 23.08.23

Viken fylkeskommune gir sterkt faglig råd om at den delen av planforslaget som er i strid med arealformålet grønnstruktur i gjeldende kommuneplan bør tas ut av planen, dvs. felt BK1.

Mener at foreslåtte utbygging strider mot fylkesplanens retningslinje 1.2.1 Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder samt 1.6.1 som stiller krav om å definere detaljerte grenser for grønnstrukturen. Mener planforslaget ikke uten videre kan kalles fortetting med kvalitet. Påpeker at en plan i dette området må vise respekt for landskapet. Månefjellet er en av byens koller/topper som gir en verdifull grønn ramme og kvaliteter til byen. Ber kommunen på nytt avveie om arealet har større verdi for byens befolkning som identitetsskapende grønnstrukturelement, friluftsområde, naturområde eller park.

Fylkeskommunen mener utbyggingen som foreslås er konfliktfylt mht. kulturminne og landskapshensyn, og viser til bestemmelsene i kommuneplanens kap. 5 om landskapstilpasning og kulturmiljø. Dette begrunnes med samlede verdier som landskapshensyn, gammel ferdselsåre, villastrøk med høy alder samt nærheten til Damhaugen og NB!området (NB!område er kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse).

Påpeker at utbyggingen som foreslås griper dramatisk inn i Månefjellet som utgjør et verdifullt og karakteristisk landskapselement i byen. Det vil kreve betydelige terrenginngrep i et område som ligger i nærhet til Damhaugen og NB!området. Kollelandskapet i Halden fremheves som et karakteristisk og sårbart trekk for byen. Utbygging tett ved og på disse endrer landskapet gradvis. Fylkeskommunen vurderer at de foreslåtte leilighetsbyggene fremstår som store kontraster i miljøet. De horisontale, langstrakte bygningsvolumene vil dessuten bygge ned store deler av den nordvestlige delen av Månefjellet. Bygningsvolumene vil gi en helt annen skala og form enn omkringliggende eldre bygningsmiljø og vurderes ikke godt tilpasset eksisterende småhusbebyggelse ved Damhaugen og langs Oskleiva. Det vil bryte opp den gamle bygningsstrukturen og svekke kvalitetene som dette miljøet har i dag.

Fylkeskommunen viser også til fortettingsstrategien til Asplan Viak og antar at området «Osveien» som er beskrevet der som et område som ikke bør fortettes, omfatter Oskleiva. Videre påpekes at tilstandsrapporten som er laget for Oskleiva 27 er svært kortfattet og ikke følger Norsk standard NS-16096. Mener det ikke er dokumentert at bygningene er i så dårlig forfatning at den ikke kan bevares.

Kommentar: Kommentarer til disse temaene fremgår av saksfremstillingen.

Når det gjelder området som er omtalt i fortettingsstrategien omfatter dette riktignok et område i Oskleiva, men dette ligger på toppen av Oskleiva, ca. 400 meter nord for planområdet. Selv om rapportene som omfatter Oskleiva 27 er svært enkle, og kan oppfattes som noe lite objektive, vurderer kommunedirektøren konklusjonene å være holdbare. Dvs. at bygningen kan rives.

Fylkeskommunen påpeker videre at planforslaget også er i konflikt med kravene i punkt 5a og b. i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging samt punkt 1.1.9. i retningslinjene til fylkesplan for Østfold. Mener hensynet til barn og unge ikke er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget. Dette på grunn av manglende kartlegging iht. RPR punkt 5d) samt redegjørelse for behov for kompensering ved økt tilrettelegging/ oppgradering av eksisterende arealer i området. Dersom kommunen går videre med planen slik den foreligger ber fylkeskommunen om at det stilles krav om opprustning av grøntarealet på Månefjellet før eventuelle nye boliger kan tas i bruk, dette som kompenserende tiltak for å aksepteres at noe av grøntområdet omdisponeres til boligformål.

Kommentar: Se saksfremstillingen.

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om risikoen for naturfare er tilstrekkelig ivaretatt i planen og at nødvendige sikringstiltak vil bli gjennomført. Ber også om at standardtekst ang. stans i arbeid og meldeplikt dersom fredede kulturminner påtreffes tas inn i planbestemmelsene.

Kommentar: Den geotekniske utredningen er kvalitetssikret etter høringsperioden. Det vurderes ikke nødvendig med særskilte krav for oppfølging. Krav om stans i arbeid og meldeplikt ligger allerede i kulturminneloven og gjelder uansett. Det er ikke anbefalt eller nødvendig å gjenta krav som følger av annet lovverk i reguleringsbestemmelser.

[Statsforvalteren i Oslo og Viken, 31.08.23](#)

Påpeker at de ved oppstart av planarbeidet frarådet å gå videre med den delen området som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Viser til fylkesplanen og dens retningslinjer som peker på en rekke hensyn som må ivaretas ved fortetting i eldre bolig- og næringsområder, herunder ivaretagelse av viktig grønnstruktur og landskap. Viser også til at nylig vedtatt kommuneplans arealdel har videreført området som grønnstruktur. Anbefaler fortsatt at denne delen av området videreføres som dette.

Viser på nytt til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, nevner nærheten til Saugbrugs, og ber kommunen kvalitetssikre at alle potensielle hendelser er utredet.

Kommentar: Mht. bygging i område avsatt til grønnstruktur – se saksfremstillingen. Den geotekniske rapporten er kvalitetssikret etter høringsperioden. Ife har ingen innvendinger til planforslaget – se uttalelse fra Ife under.

[Ife, 16.06.23](#)

Ingen innvendinger. Ber om å bli varslet dersom sprengning eller boring vil foregå nærmere reaktorens hensynssone enn beskrevet i planen. Gjelder også boring for oppvarming dersom dette kommer nærmere enn planlagte bygningsmasse.

[Tone Gjørstad, 21.06.23](#)

Påpeker naturens egenverdi og minner om at norske kommuner har et stort ansvar for arealbruken. Montralavtalen forplikter til vern av 30 % av arealet til lands og til vanns, og det er de folkevalgte som har dette store ansvaret. «Vi har ingen sentrumsnære grønne områder igjen å sanere, og bare noe få igjen å bevare. La svarttrosten fortsette å synge i årene fremover.»

Kommentar: Kommunedirektørens primærstandpunkt er at delen av området som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen ikke bør bygges ut.

[Sameiet Oskleiva 28, 03.08.23](#)

Sameiet mener at byggingen må stoppes. Utbygging av Månefjellet kan gi økt risiko for strålefare fra Haldenreaktoren. Omfattende sprengning medfører rystelser som kan føre til radioaktivt utslipp. Viser til forskningsjuks ved Haldenreaktoren og mener forskere derfra ikke kan brukes som sakkyndige.

Påpeker videre at økt trafikk gir økt svevestøv/bilstøv, som er svært helseskadelig. Oskleiva holder ikke den standard som kreves for kommunale veier – smal, bratt og for smale fortau. Lekeplassen ved Oskleiva 28 har utgang rett i veien. Økt trafikk vil føre til at foreldrene må følge barna til lekeplassen og passe dem mens de er der. Anmoder igjen om at Oskleiva stenges ved Løkkeveien.

Den loddrette fjellveggen mot Damhaugen er svært utsatt for ras. Nylig har det gått ras ved Saugbrugs. Mener omfattende sprengning ved Månefjellet kan utløse nye farlige ras.

Månefjellet er en av Haldens 8 topper, var utsiktspunkt under 2. verdenskrig og er en viktig del av landskapet i byen som bør vernes. Mener utbyggingen vil rasere sjeldne vegetasjonstyper og arter (edellauvskog). Påpeker at asfaltering vil gi økt flomfare. Tidligere har flom tatt med seg hele hager.

Kommentar:

Den geotekniske rapporten «10248711-RIG-NOT- 001_rev01» som følger planforslaget er utarbeidet av geoteknisk fagkyndige. Merknadene som gjelder geotekniske forhold er overbragt de fagkyndige for gjennomgang. Vurderingen er at rapportens konklusjoner fortsatt er gyldige, jf. Notat av 07.11.23 – Konklusjon naturfare til regulering, 10248711-RIG-NOT-002. Mht. fare for strålefare fra Haldenreaktoren vises det også til Ifes uttalelse over. Planens bestemmelse §3 inneholder krav som skal sikre trygg håndtering av overvann.

Det vil bli en beskjeden økning i trafikkstøvmengde med den begrensede trafikkøkningen. For kommentarer mht. trafiksikkerhet se saksfremlegget.

Viktigheten av områdets naturverdier blir påpekt i flere av merknadene fra naboer og beboere i nærområdet. Bevaring av naturpregede områder gir bedre levekår for biologisk mangfold i by og områdene er et viktig supplement i kommunens grønnstruktur på flere måter. Det åpnes for utbygging i et område på ca. 2 daa avsatt til grønnstruktur. Ut fra foreliggende kunnskap mener kommunedirektøren at det ikke er behov for ytterligere kartlegging av området eller vurderinger etter naturmangfoldloven. Området vurderes ikke å ha spesielle naturverdier kommunen har et særskilt ansvar for å bevare. Området har likevel betydning i en lokal sammenheng.

Se også saksfremstillingen.

[Sean Berger, Oskleiva 36, 20.08.23](#)

Er nærmeste nabo og protesterer mot utbyggingsprosjektet.

Påpeker at det er god tilgang til byggetomter i Halden og ikke behov for å bygge ned grøntområder eller rive bygninger som kan ha/har historisk verdi. Finnes også betydelig bygningsmasse i Halden som kan rustes opp til boliger. Viser til at denne delen av Oskleiva har bidratt med betydelig fortetting allerede. Kan ikke være ønskelig å utviske områdets historiske verdi ytterligere. Enkelte naboer har også blitt forespeilet fra kommunen at det ikke skal bygges mer i dette området.

Mener foreslåtte bygninger er stilmessig upassende og dominerende. Riving, glass, betong og stål er ikke gunstig for klimaregnskapet.

Må forventes økt biltrafikk. Nytt fortau løser ikke trafikkproblemene i en vei som er smal og bratt. Rapporten Verneverdivurdering for Oskleiva 27 fremstår som et bestillingsverk. Mener eiendommen bør vernes og settes i stand av historiske grunner.

Edellauvskogsbeltet i Tistedalen bør utvides og oppgraderes med Månefjellet. Naboer tilbyr seg å hjelpe til om ønskelig.

Kommentar:

Det vises til saksfremstillingen og kommentarene til innspillene over.

[Pål Are Sundt, Oskleiva 34, 21.08.23](#)

Stiller seg bak naboenes kommentarer. Viser spesielt til at de allerede i dag har betydelige trafikale utfordringer. Mange nye boliger vil bl.a. medføre betydelig økning i trafikken i et område hvor det ikke er fortau for alle barn og voksne som daglig går der.

Kommentar:

Planen inneholder krav til opparbeiding av 2 meter bredt fortau på den manglende strekningen mellom Garvergata og Løkkeveien. Dette skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor planen kan tas i bruk. Se ellers saksfremstillingen og kommentarer til Østby under.

[Sissel Kristin og Trond Østby, Oskleiva 51 og 53, 23.08.23](#)

Mener utbygging rundt Månefjellet bør frarådes pga. grunnforholdene. Det er fare for utglidning ved sprengningsarbeidene. Påpeker at planens rapport om geoteknikk ikke har vurdert at det er mange fjellsikringer i enkelte deler av Månefjellet mot Damhaugen og Brattbakken allerede, det har skjedd utglidning på naboeiendommen og det ligger røyser og områder med rasvinkel lenger oppe i Oskleiva. Fjellet har store vannmengder og det finnes brønner på Månefjellet. Klimaendringer med store nedbørsmengder og vind er ikke vurdert.

Kommentar: Se kommentar til Sameie Oskleiva 28 over.

Påpeker at det skapes farefylte områder ved adkomst og ytterligere trafikkbelastninger i et område som allerede er for høyt trafikkert. Oskleiva er bratt og adkomsten ligger i et skliutsatt område. Mener parkering vil føre til hindringer og farlige situasjoner i Oskleiva da det ikke nok parkeringsplasser til beboere eller gjester innenfor utbyggingsområdet. Støy og forurensning vil øke.

Kommentar: Det er riktig at adkomsten til felt BK2 ligger i et svært bratt område i Oskleiva. Planforslaget inneholder bestemmelser som sikrer at adkomsten fra veien skal utformes etter kommunens veinormal. I denne ligger bl.a. makskrav for stigning og svingradier i selve adkomsten. Planbestemmelse §5.1 inneholder også krav til friskt i avkjørselen. Ved adkomstveien til felt BK1, hvor brorparten av leiligheten kommer, er Oskleiva slakere. Her inneholder plankartet krav til friskt. Det er krav til 1 parkeringsplass pr. boenhet plus 4 gjesteparkingsplasser i felt BK1 og 2 ved BK2. Med illustrasjonsprosjektets 19 boenheter vil dette utgjøre 1,3 parkeringsplass pr. boenhet. Det stemmer at det er vanskelig med gjesteparkering i nærområdet. Tatt i betraktning områdets sentrale beliggenhet mener kommunedirektøren kravet til antall parkeringsplasser er akseptabelt. Planbestemmelse § 5.1 er nå likevel supplert med ordet «minimum», slik at det ikke hindres etablert flere gjesteparkingsplasser enn planens krav til 2 i felt BK2 og 4 i felt BK1. Se også saksfremstillingen.

Fremhever Månefjellets betydning som landskapselement og som en viktig grønn lunge for folk og biologisk mangfold. Mener Månefjellet i sin helhet bør være et friområde for allmennheten. Utbyggingen vil begrense adkomstmulighetene til fjellet ytterligere. Undrer om sprengning i bakkant av bygget vil gi en farlig bratt skrent for brukere av friområdet.

Kommentar: Mht. bevaring av Månefjellet som grønnstruktur – se saksfremstillingen. Planbestemmelse §5.1 inneholder krav til at det skal etableres en diskret og tilpasset skjerming på felt BK1 mot friområdet for å ivareta eventuelle sikkerhetskrav/behov.

Viser til at det over år er gjort observasjoner og målinger som viser at utslipp fra Saugbrugs overstiger helsefarlige utslippsgrenser ukentlig. Ved å fjerne grøntområdene som i dag skjermer i området, vil resultatet bli at mer forurensning og støy fra Norske Skog vil påvirke eiendommene i Oskleiva og omland. Påpeker at Månefjellet, Løkkeveien og Øvregate er av områdene som får mest forurensning i dag. Mener forurensningsutsagnet og støymodellen til utbygger ikke medfører riktighet og gir derfor ikke et korrekt bilde av slik virkeligheten er og oppleves i området.

Påpeker at også at planforslaget bare inneholder gateadresser, ikke gårds- og bruksnummer. Mener dette gjør det vanskelig å vite om planen vil få påvirkning for større områder.

Kommentar:

Støy fra Saugbrugs overskrider ikke anbefalte grenseverdier innenfor planområdet, og heller ikke i bakenforliggende områder, jf. planbeskrivelsens kap. 3.5.1. Vegetasjon har liten innvirkning på støy. Det må 30-40 m tett skog til for å gi merkbar virkning.

Kommunen gjennomførte NO₂ målinger i Oskleiva/Grimsrødhøgda i 2010-2011 for å måle utslipp fra Saugbrugs. Gjennom ett år ble det registrert to timer med overskridelser av gjeldende luftkvalitetskriterie (100 ug/m³ timemiddel). Ut over dette kjenner ikke Halden kommune til at det er noen spesielle problemer knyttet til utslipp til luft fra Saugbrugs. – Se også vedlagte uttalelse fra kommunens avdeling for Miljø og landbruk datert 10.10.23.

Planen gjelder bare innenfor plankartets avgrensning. Plankartet inneholder gårds- og bruksnummer.

[Knut Wille, Fjellstua, 23.08.23](#)

Påpeker hvilke egenskaper og verdier som vil forsvinne hvis planen vedtas:

Mangfoldet av fuglelyder og grønne lunger med naturlige habitater.

Viser til faren for presedens dersom det gis tillatelse nå – ved neste søknad vil hele grøntområdet bli borte. Ønsker å bevare Månefjellet som det er uten tilrettelegging, med sitt naturmangfold.

At området ikke er mye i bruk til rekreasjon i dag gir dyremangfoldet bedre vilkår. Kan ikke være argument for å rasere det mangfoldet som er der. «Å tone ned betydningen i rekreasjonsøyemed, er i beste fall et forsøk på å bagatellisere betydningen av området slik det fremstår i dag, og dermed rettferdiggjøre inngrepet.» Mener at å påstå at formålsparagrafen i Naturmangfoldloven er ivaretatt virker som en omskrivning av loven. Mener videre at grunnforholdene bør undersøkes nærmere med tanke på ras.

Kommentar: Det vises til saksfremstillingen og kommentarene til innspillene over.

Selv om hver sak er unik ser kommunedirektøren også faren for presedens og vanskeligheter i forhold til prinsippet om likebehandling. Dette er påpekt for hovedutvalget tidligere.

[Anne Kari og Hans Olav Ask, beboere i Oskleiva 32, 24.08.23](#)

Er veldig skeptiske til utbyggingsplanene pga. trafikkforholdene, trygghet og Nye Os skole.

Oskleiva er smal med liten plass for gående og biler som skal passere hverandre. En god del elever til Porsnes og Os skole sykler og går den veien.

Spør om området er trygt for utbygging og viser til raset ved PM6 og nærhet til «Atomen».

Undrer om det er nok barn til å fylle nye Os skole. Mener eiendommene i Oskleiva bør bevares for familier med barn og at de fleste familier ønsker å bo i hus med hage. Påpeker viktigheten av grønne områder i nærmiljøet og at hager også er til glede for flere enn dem som eier hagene.

Påpeker videre at Månefjellet er avsatt til grøntområde og at det er viktigere enn noen gang å

bevare mest mulig natur og grønne områder i nærmiljøet.

Kommentar: Kommunen har behov for leiligheter både med tanke på en aldrende befolkning og at det er mange enslige og mindre familier. En utbygging med leiligheter kan føre til at større boliger blir «frigitt» andre steder, også i nærområdet. I Halden kommune er det synkende barnetall og man har en skolestruktur som ikke er tilpasset behov og utvikling i barnetallet. Administrasjonen har derfor, etter vedtak i kommunestyret, startet arbeid med utvikling av en ny skolestruktur. Vurderinger rundt Os skole inngår i dette arbeidet. Ny skolestruktur skal bidra til å sikre et godt og forsvarlig opplæringstilbud til barn og unge og å sikre gode arbeidsplasser for ansatte. Videre skal tiltakene bidra til at skoletilbudet er tilrettelagt for fremtiden, er økonomisk, pedagogisk og samfunnsmessig bærekraftig.

For de andre temaene vises det til saksfremstillingen og kommentarene til innspillene over.

[June Dahl, nabo i Oskleiva 36 A, 25.08.23](#)

Protesterer på det sterkeste mot utbyggingsplanene. Dette begrunnes med økt støy og luftforurensning samt dårligere trafiksikkerhet. Påpeker at Oskleiva er ei kleiv hvor mange trår ekstra på gassen. Et av trekkplasterne da Dahl kjøpte sin bolig var at den var omringet av grønt, og at både hennes tomt og området rundt var ferdig regulert/sikret reguleringsmessig. Påpeker at det viktig «å beholde naturen rundt oss med skog og grønt». Mener det er merkelig at planen ble sendt på høring om sommeren, når mange er på reise. Varslingen har heller ikke vært tydelig.

Kommentar:

Det er ikke ulovlig å omregulere noe som er regulert, til et annet formål. Det er heller ikke ulovlig å regulere i strid med kommuneplanen. Kommunedirektøren har likevel forståelse for at det er forventninger til at dette ikke skal skje.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 09.06.23, dvs. i god tid før fellesferien. Normal høringsfrist er 6 uker. Denne ble utvidet til 25.08.23, fordi de fleste avholder ferie i juli. Høringen har vært gjort på vanlig måte. Det er uheldig dersom folk ikke forstår varslingene som sendes ut. Det er igangsatt et arbeid for å gjøre standardbrevene som benyttes enklere å forstå. Folk har også alltid mulighet til å ta kontakt med kommunens saksbehandlere for gjennomgang av planforslag som ligger ute på høring.

For de andre temaene vises det til kommentarer til innspillene over samt saksfremstillingen.