



Utvalgssak

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

Forslag til Detaljregulering for Fjellås - sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-12 godkjenner kommunestyret i Halden forslag til «Detaljregulering for Fjellås» (nasjonal plan-ID: G-735). Plandokumentene består av plankart datert 06.10.22 og sist revidert 02.06.23, planbestemmelser datert 07.10.22 og sist revidert 30.10.23 og planbeskrivelse datert 07.10.22 og sist revidert 30.10.23.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av rekkehus og/eller tomannsboliger i et område ved Hovsveien, noe syd for Brattskott.

Gjennom høring og offentlig ettersyn har det kommet inn 4 uttalelser til planforslaget, alle fra overordnede myndigheter. Det har ikke blitt fremmet innsigelser. Alle merknader, med unntak av en, er fulgt opp med små justeringer/tydeliggjøringer i planbestemmelsene og planbeskrivelsen.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Kommunedirektøren mener detaljreguleringsforslaget gir akseptable rammer for utvikling innenfor planområdet og anbefaler at det godkjennes.

Hva aktualiserer saken?

Forslag til «Detaljregulering for Fjellhøy» var oppe til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø i møte 14.06.23, sak PS /2023. Forslaget ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er nå klart for sluttbehandling.



Saksopplysninger

Planforslaget er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS på vegne av Fjellås Eiendom AS.

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av rekkehus og/eller tomannsboliger i et område ved Hovsveien, noe syd for Brattskott. Planen omfatter også noen eksisterende eneboligtomter. Disse er tatt med i planen for å skape en logisk avgrensning av planområdet. Planområdet er på ca. 12 daa. Av dette utgjør de utbygde eneboligtomtene ca. 5 daa.

Planen åpner for etablering av inntil 18 nye boenheter, hvorav 14 i «hovedutbyggingsområdet» i vest. Her reguleres inn et område for felles parkering og også et område for felles uteopphold og lek. Kravene til uteoppholdsarealer er samlet sett i samsvar med kommuneplanens krav til dette. I øst, mellom eksisterende bebygde eneboligtomter, åpnes det for etablering av inntil 4 boenheter.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 21.06.23 – 12.09.23.

Det kom inn 4 uttalelser innen høringsfristen:

- Viken fylkeskommune, 12.09.23
- Statsforvalteren i Oslo og Viken, 11.09.23
- Statens vegvesen, 07.09.23
- Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), 27.06.23

Vurderinger

Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 1. Alle merknader, med unntak av en, er fulgt opp/tatt til følge med små justeringer/tydeliggjøringer i planbestemmelsene og planbeskrivelsen. Fylkeskommunens ønske om at standardtekst om stans av arbeider og meldeplikt dersom automatisk fredede kulturminner påtreffes er ikke tatt inn i planbestemmelsene. Kulturminnelovens regler gjelder uansett og det er ikke nødvendig å gjenta gjeldende lovverk i planbestemmelsene. De andre endringene er beskrevet under.

Statsforvalteren etterlyser beskrivelser av kvalitet og kapasitet på VA-anlegget fra boligfeltet fram til renseanlegg. Ber også om at det dokumenteres at renseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk i dag og med planlagt økt tilførsel. Dette er avgjørende for at påslippet ikke skal medføre fare for forurensning av resipient/er.

Kommentar: Det er kommunens hovedrenseanlegg ved Remmen som vil motta og rense avløpsvann fra ny bebyggelse på Fjellås. Kommunens ledningsnett og renseanlegget har kapasitet til å motta dette vannet og behandle det iht. tillatelse og forurensningsregelverk i dag. Opplysninger om dette er nå lagt inn i planbeskrivelsen.

Statens vegvesen spør om hva som ligger i planbestemmelse § 4.2.4s krav om justering av gatestopp og undrer om gatestopp og kantstopp er det samme. anbefaler at det settes krav til opparbeidelse av frisiktsoner ved avkjørsel fra Hovsveien til P og i kryss mellom f_KV2 og Hovsveien før det tillates byggearbeider innenfor P og BK1-3. Påpeker videre at hensynssone H140 Frisiktzone mot veg, er vist i tegnforklaringen og i planbestemmelse §2, men ikke finnes i plankartet.

Kommentar: Gatestopp er det samme som kantstopp (stopp i vegbanen). Teksten i planbestemmelse §4.2.4 er justert i tråd med vegkontorets terminologi. Bestemmelse §4.2.4 skal

ivareta behovet for å justere universell utforming på fortauet (taktil merking for svaksynte, hvor døra i bussen befinner seg) når adkomsten til parkeringsplass P etableres. Bestemmelse § 3.7 omfatter allerede rekkefølgekravet vegvesenet etterspør for frisiktsone for KV2. Det nå lagt inn et tillegg i bestemmelse 4.2.4 som sikrer det samme ved etablering av adkomsten mellom parkeringsplass P og Hovsveien. Det er riktig at H140 er svært små. De finnes på plankartet, men er så små at de er vanskelige å se.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke aktuelt for saken.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse – Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med kort vei til nærrekreasjonsområder (skogsområder). Det regulerte fellesarealet kan utvikles til et hyggelig møtepunkt for beboerne. Dette er et område som kan gi gode levekår. Avstanden til nærbutikk og sentrum med sine tilbud og aktiviteter er imidlertid så lang at mange nok vil velge bil fremfor å gå eller sykle i dagliglivet. Dette bidrar ikke til bedre helse.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å bygge opp under samfunnsplanens målet om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet». Se også kommentarer til FNs bærekraftsmål over.

Planen vurderes også å være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Andre forhold

Ikke relevant for saken.

Konklusjon og anbefaling

Innkommne merknader er fulgt opp. Kommunedirektøren mener planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at planforslaget vedtas.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit

Utsendte vedlegg


- 1 Plankart, datert 06.10.22 og sist revidert 02.06.23
- 2 Reguleringsbestemmelser, datert 07.10.22 og sist revidert 30.10.23
- 3 Planbeskrivelse Fjellås G-735, datert 07.10.22 og sist revidert 30.10.23
- 4 ROS-analyse

- 5 RIG-2023-077 Geoteknisk Vurderingsrapport
- 6 Oppsummering av innkomne merknader ved offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Medsaksbehandlere

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

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

	<p>Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med kort vei til nærrekreasjonsområder (skogsområder). Det regulerte fellesarealet kan utvikles til et hyggelig møtepunkt for beboerne. Dette er et område som kan gi gode levekår. Avstanden til nærbutikk og sentrum med sine tilbud og aktiviteter er imidlertid så lang at mange nok vil velge bil fremfor å gå eller sykle i dagliglivet. Dette bidrar ikke til bedre helse.</p>
---	---

Oppsummering av innkomne merknader ved offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Viken fylkeskommune, 12.09.23

Vurderer sine merknader ved planoppstart i hovedsak å være ivaretatt. Disse gikk på å gjøre gode avveininger mellom ønske om fortetting/høyere utnyttelse og ivaretagelse av naturmiljø, samt sikring av tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsarealer.

Viser til FNs 17 bærekraftsmål og at bærekraftig utvikling er et gjennomgående, overordnet mål. Mener bærekraftsbegrepet bør være representert i alle planer og dokumenter. Fylkeskommunen kan ikke se hvordan dette ivaretas i dette planarbeidet.

Ber om at standardtekst om stans i arbeider og meldeplikt dersom automatisk fredede kulturminner påtreffes tas inn i planbestemmelsene.

Kommentar:

FNs bærekraftsmål er kommentert i saksfremstillingen som følger plansaken. Kulturminnelovens regler gjelder uansett. Det er ikke anbefalt eller nødvendig å legge dette inn i reguleringsbestemmelsene.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 11.09.23

Statsforvalteren etterlyser beskrivelser av kvalitet og kapasitet på VA-anlegget fra boligfeltet fram til renseanlegget, og krever at reguleringsplanen angir hvilket renseanlegg som skal motta avløpsvann fra reguleringsområdet. Ber også om at det dokumenteres at renseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk i dag og med planlagt økt tilførsel. Dette er avgjørende for at påslippet ikke skal medføre fare for forurensning av resipient/er.

Kommentar:

Det er kommunens hovedrenseanlegg ved Remmen som vil motta og rense avløpsvann fra ny bebyggelse på Fjellås. Kommunens ledningsnett og renseanlegget har kapasitet til å motta dette vannet og behandle det iht. tillatelse og forurensningsregelverk i dag. Opplysninger om dette er nå lagt inn i planbeskrivelsen.

Statens vegvesen, 07.09.23

Vegvesenet spør om hva som ligger i planbestemmelse § 4.2.4s krav om at «justering av gatestopp i Hovsveien skal være ferdigstilt før byggearbeider innenfor BK1-3 og P kan starte». Undrer om gatestopp og kantstopp er det samme.

Anbefaler at det settes krav til opparbeidelse av frisisiktsoner ved avkjørsel fra Hovsveien til P og i kryss mellom f_KV2 og Hovsveien før det tillates byggearbeider innenfor P og BK1-3.

Påpeker at hensynssone H140 Frisiktsone mot veg, er vist i tegnforklaringen og i planbestemmelse §2, men ikke finnes i plankartet.

Kommentar:

Gatestopp er det samme som kantstopp (stopp i vegbanen). Teksten i planbestemmelse §4.2.4 er justert i tråd med vegkontorets terminologi. Bestemmelse §4.2.4 skal ivareta behovet for å justere universell utforming på fortauet (taktil merking for svaksynte, hvor døra i bussen befinner seg) når adkomsten til parkeringsplass P etableres.

Bestemmelse § 3.7 omfatter allerede rekkefølgekravet vegvesenet etterspør for frisiktsone for KV2. Det lagt inn et tillegg i bestemmelse 4.2.4 som sikrer det samme ved etablering av adkomsten mellom parkeringsplass P og Hovsveien. Endringene er vist med grå markering under:

«4.2.4 REKKEFØLGEKRAV

Justering av **gatekantstopp** i Hovsveien, **og etablering av frisiktsoner mellom P og Hovsveien**, skal være ferdigstilt før byggearbeider i innenfor BK1-3 og P kan starte.»

Det er riktig at H140 er svært små. De finnes på plankartet, men er så små at de er vanskelige å se.

[Norges vassdrags- og energidirektorat \(NVE\), 27.06.23](#)

NVE kommer med sin generelle tilbakemelding fordi de ikke har kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. Minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken. NVE kan kontaktes dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommentar:

Temaene vurderes å være ivaretatt i planforslaget, jf. planbeskrivelsen med vedlegg.