



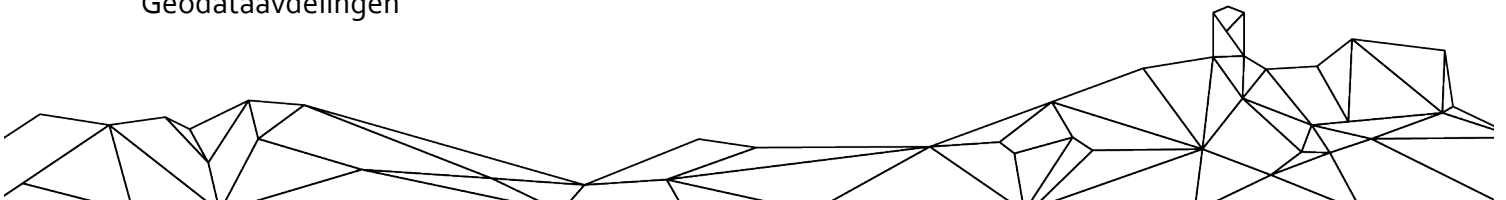
**HALDEN**  
KOMMUNE

# Forslag til mindre grensejusteringer i kart i kommuneplanens arealdel Halden, 2019-2031

**Sammendrag:**

Enkelte steder deler arealformål i kommuneplankartet opp eiendommer på en uhensiktsmessig måte. Alle arealer med boligformål er vurdert opp mot tomtegrenser, og justeringer foreslått der det er hensiktsmessig.

Avdeling for samfunnsutvikling  
Geodataavdelingen





## Bakgrunn for arbeidet

Enkelte steder deler arealformål i kommuneplankartet opp eiendommer på en uhensiktsmessig måte, uten at faglig begrunnelse ligger bak.

Siden forrige kommuneplanrullering i Halden i 2011 har både utviklingen og bruken av kartverktøy økt mye, det gjør at forventningene til presise grenser på kommuneplankartet er høyere enn før, selv om kommuneplan fortsatt skal utarbeides på et overordnet nivå.

På bakgrunn av dette har administrasjonen gått gjennom alle kommuneplanarealer med formål eksisterende bebyggelse og anlegg, og foreslått grensejusteringer der det er hensiktsmessig, basert på gitte kriterier. Arealplangrensene er sammenliknet med tomtegrenser.

## Kriterier for hvilke kommuneplangrenser som skal vurderes endret

Generelt ved alle forslag til endringer av kommuneplankartet:

- Nye grenser skal, der ikke andre spesielle hensyn tilsier det, følge eksisterende grenser i kart, enten grenser i reguleringsplan, tomtegrense eller eksisterende terrenggrenser som bekker, veier, bratte bergsider el l.

Konkrete føringer for vurdering av endringer :

- Alle kommuneplanflater som ikke er vann eller LNF er sjekket. Det er til sammen 343 flater.
- Der kommuneplangrense avviker mer enn 2 meter fra andre grenser
- Der kommuneplangrensa deler en bebygd tomt bør kommuneplangrense forslås flyttet til tomtegrense.
- Der bygningen er punktfeste i et LNF-området bør kommuneplangrense ikke flyttes hvis ikke særlige grunner tilsier det

Ved ubebygd tomt

- Tomt fradelt før KP fra 2003: LNF-område
- Tomt fradelt etter KP fra 2003: bebyggelse og anlegg/bilgbebyggelse

Bakgrunn for dette skillet er bl a ny plan- og bygningslov i 2009, § 12-4 femte ledd, som sier at dersom tiltak ikke er satt i gang 10 år etter vedtatt plan, må det vurderes om planen må oppdateres før byggesøknad kan innvilges.

Større områder regulert til grøntområder i reguleringsplan, anbefales vist som grøntområder også i KP.

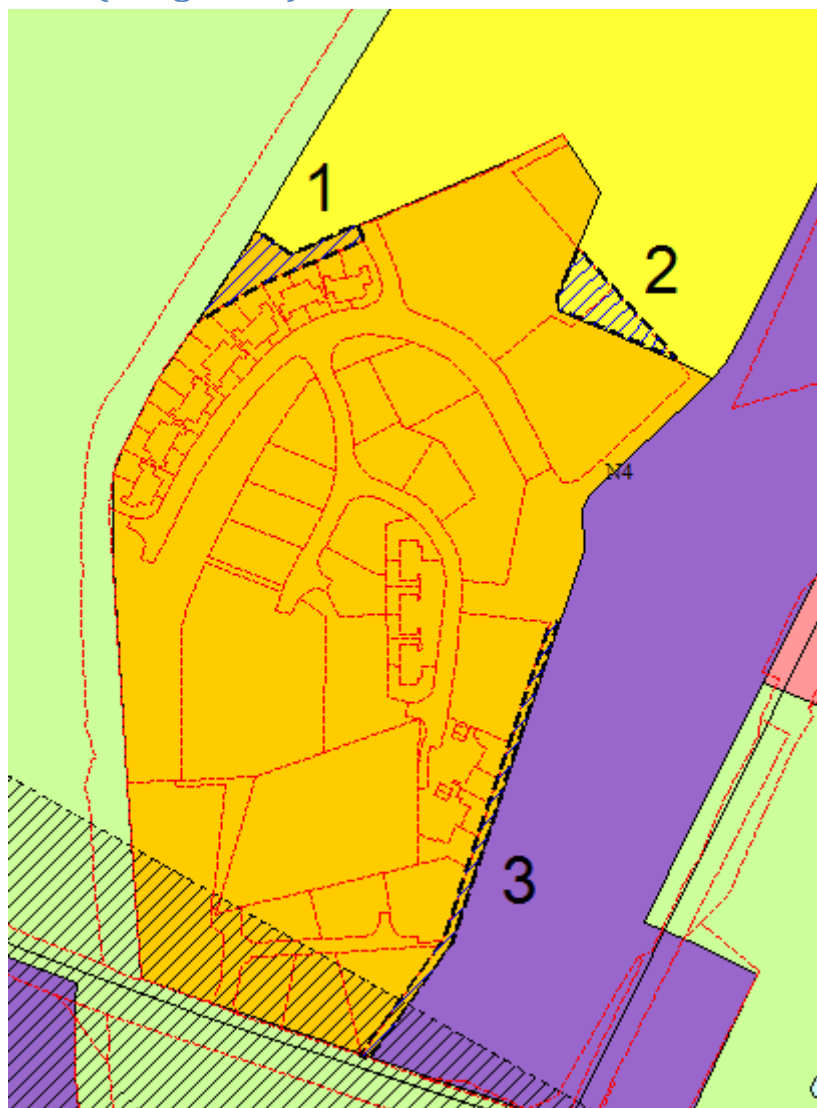
Videre i dokumentet vises arealene der grensejustering er foreslått på kart.

# ENDRINGER INNARBEIDET I PLANFORSLAGET

Følgende endringer er innarbeidet i planforslaget:

Nummer i kartvedlegg	Navn	Merknad
AB_2 Område 1 og 2	Kongefaret	
AB_3	Kongefaret	
AB_4	Viksletta	
AB_5	Sørliveien	
AB_6	Sørliveien	
AB_7	Lundestad	
AB_8	Sørlifjellet	
AB_9	Ringveien	Kun områder som foreslås endret til grønt formål
AB_9 Område 1	Grimsrødhøgda	
AB_11	Sommerro	
AB_11	Risum	Kun eiendommene 164/63, 164/67 og 164/57.
AB_11	Risum v. forretningene	
AB_12	Knardalsåsen	
AB_15	Bakke	
AB_16	Aspedammen	
AB_17	Fagerholt	
AB_19	Osdalen	
AB_20	Måstad	
B_24	Wilhelm Hansens vei 13-27	
BA_35	Åsengveien 39	
AB_46	Oreidgrenda 12-20	

## AB\_2 (Kongefaret)

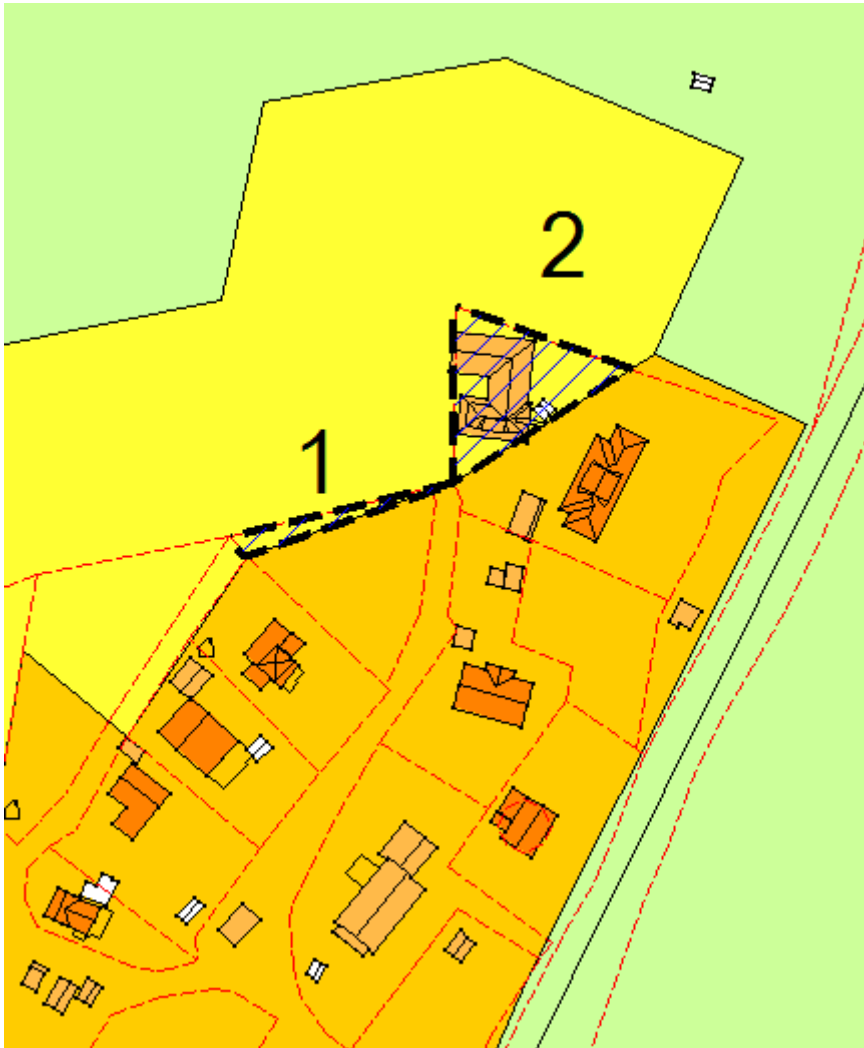


### Avvik:

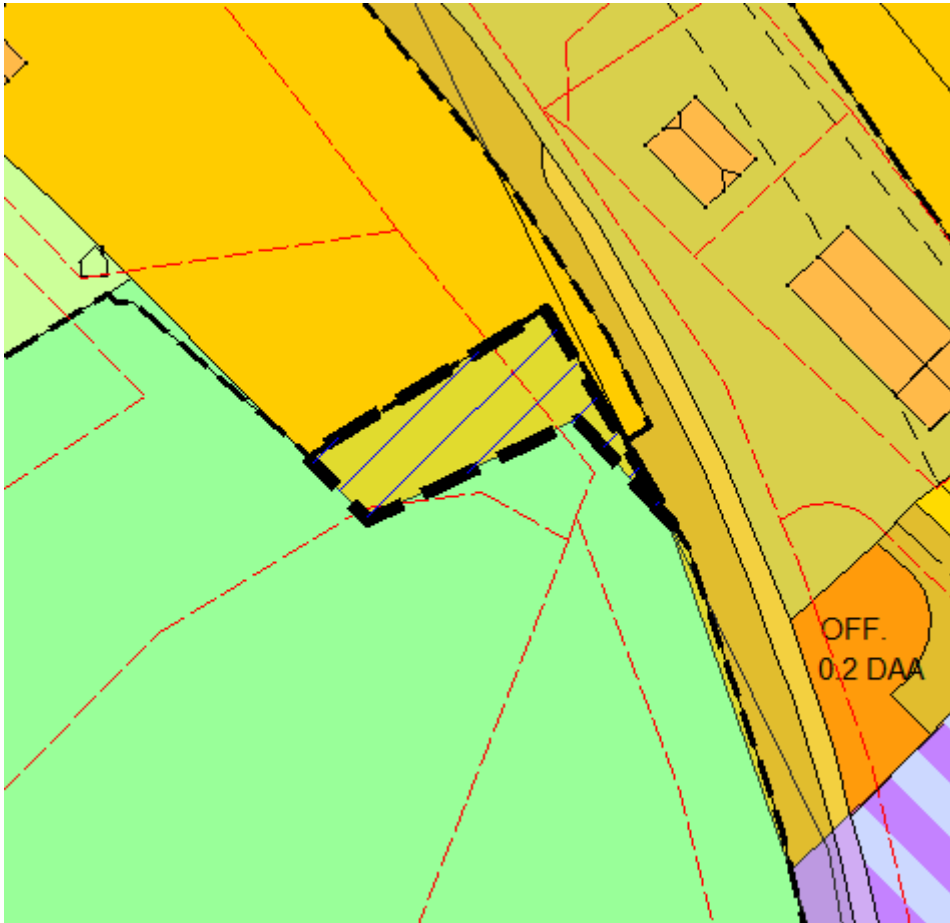
KP avviker fra eiendomsgrenser. 1 og 3 er også regulert som grøntområder. 2 endres fra fremtidig til nåværende B/A.

### Forslag til endring:

KP justeres i hht tomtegrense.

**AB\_3 (Kongefaret)**

<b>Avvik:</b>
KP viser fremtidig B/A(2), og mindre grenseavvik (1).
<b>Forslag til endring:</b>
Endre til nåværende B/A. Tomt justeres.

**AB\_4 (Viksletta)**

<b>Avvik:</b>
KP viser B/A på regulert grøntområde.
<b>Forslag til endring:</b>
Flytte formålsgrense i KP.

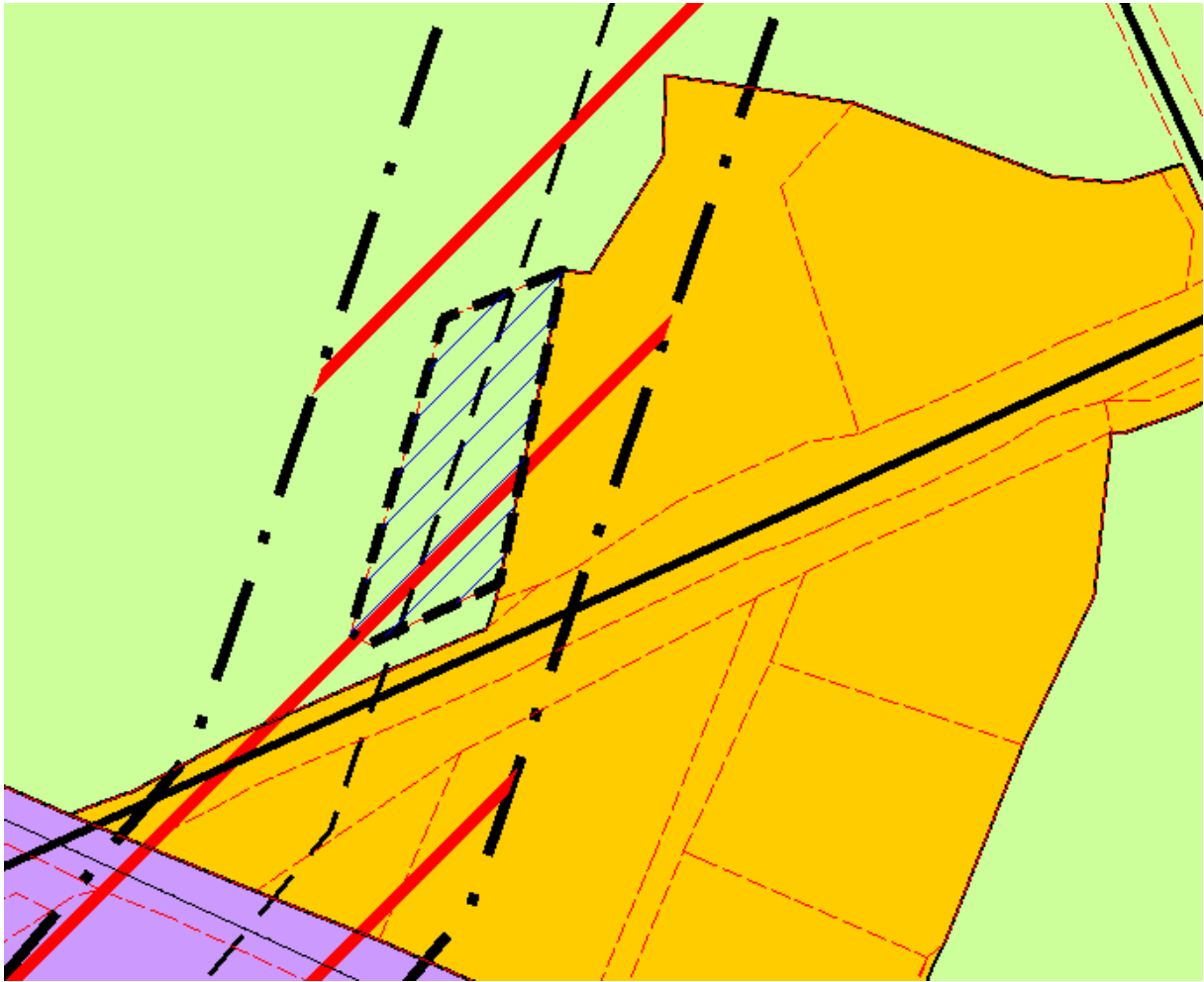
**AB\_5 (Sørliveien)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra tomtegrense.
<b>Forslag til endring:</b>
Fjerne formålsflate i KP.

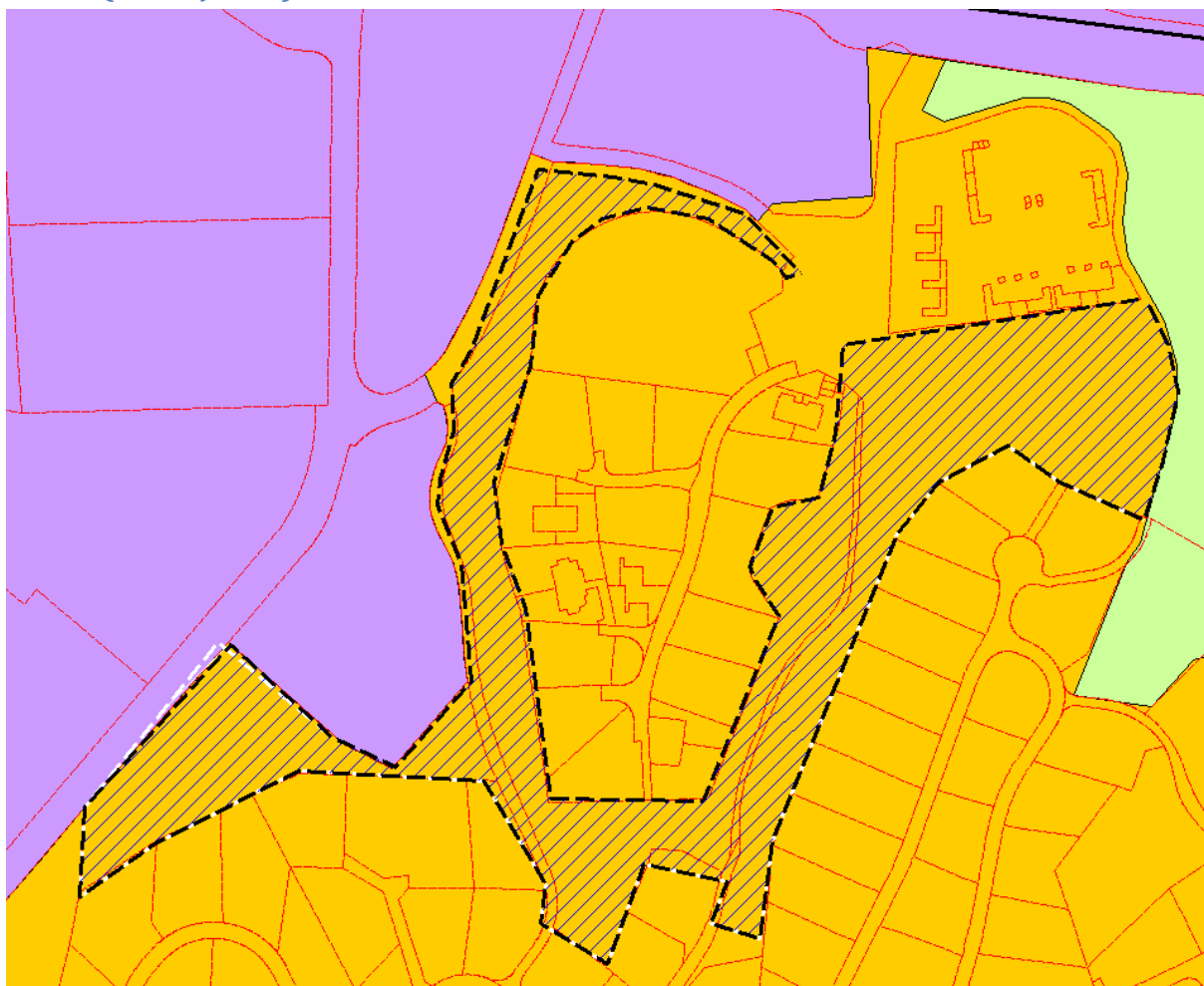


**AB\_6 (Sørliveien)**

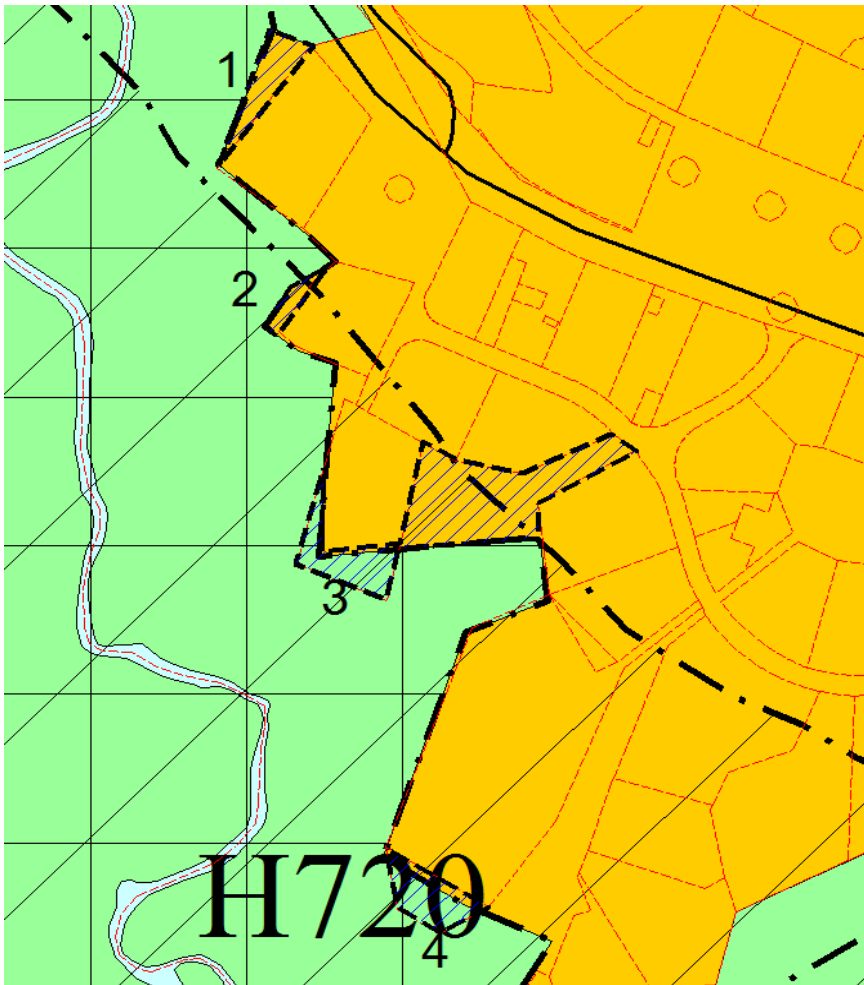
<b>Avvik:</b>
KP mangler flate på eiendom.
<b>Forslag til endring:</b>
Justere flate i KP.

**AB\_7 (Lundestad)**

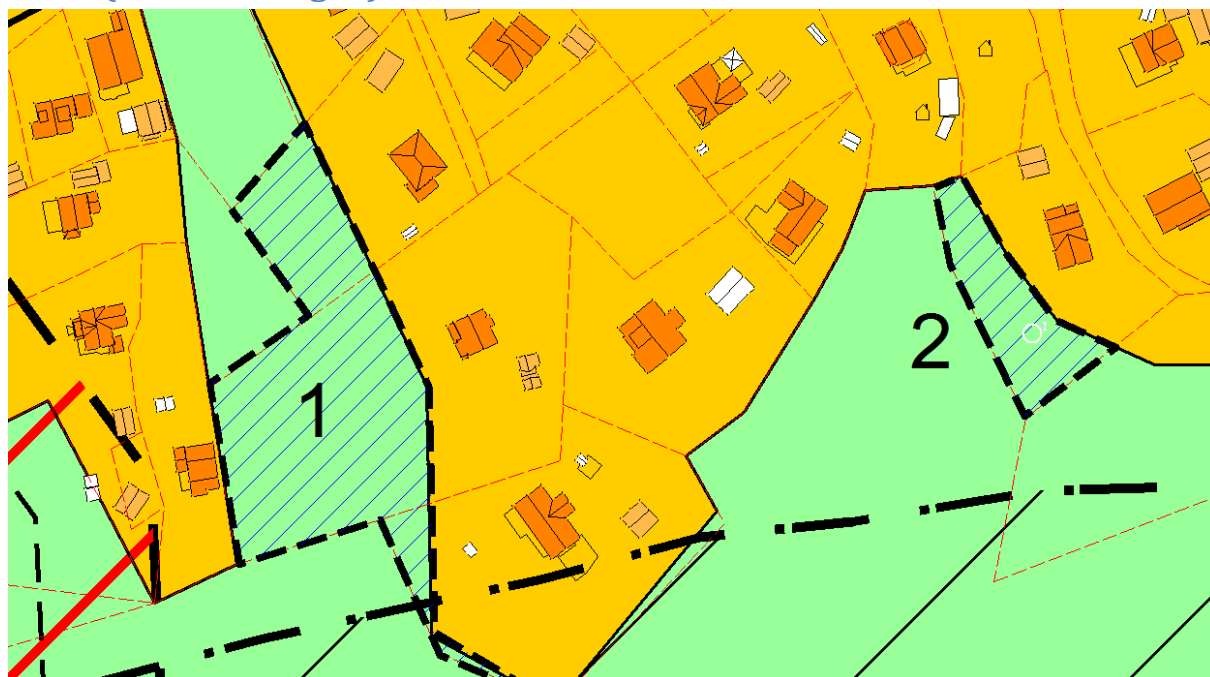
<b>Avvik:</b>
KP viser LNF, men er B/A.
<b>Forslag til endring:</b>
Justere formålsflate i hht tomtegrense.

**AB\_ 8 (Sørlifjellet)**

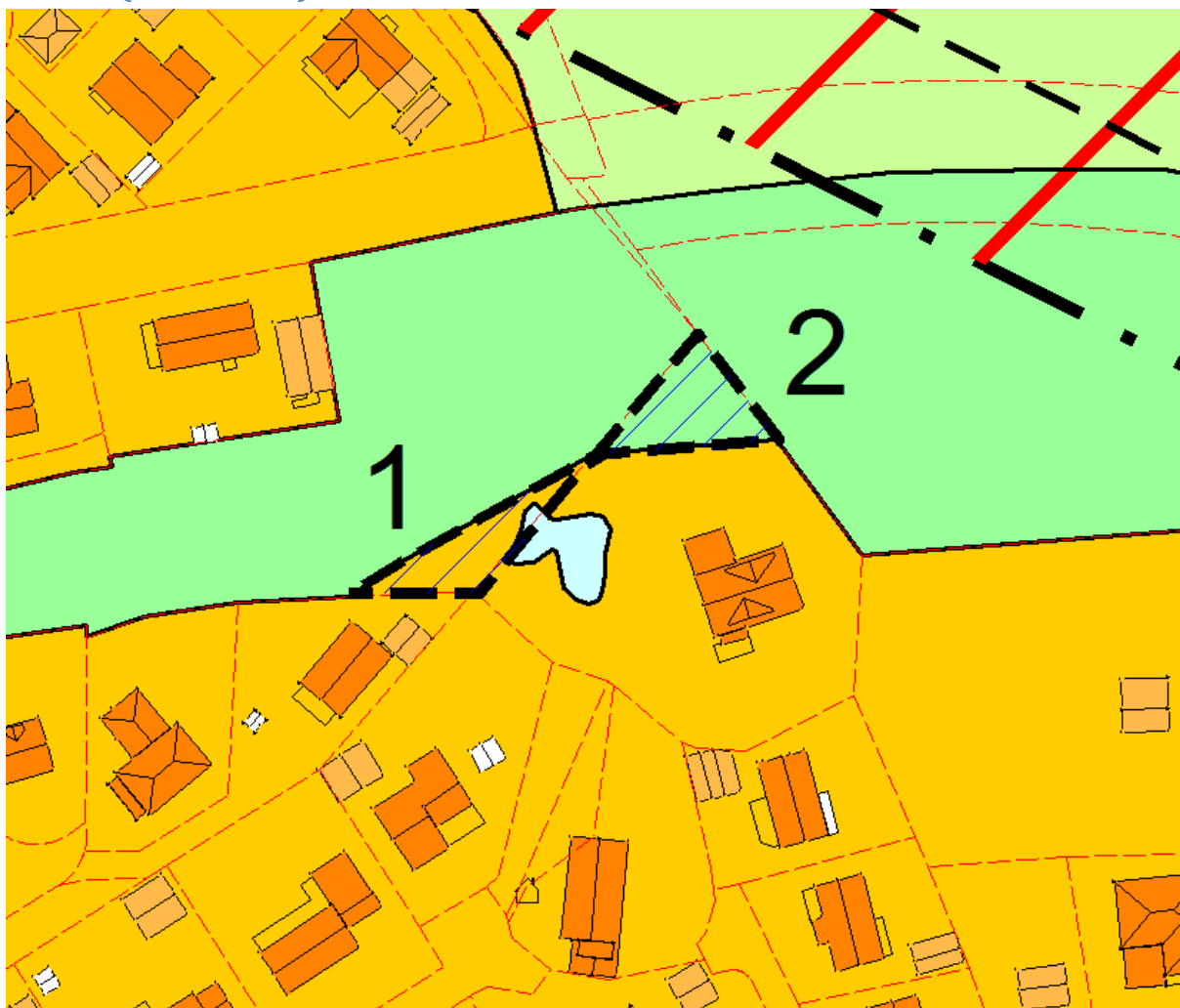
<b>Avvik:</b>
KP viser 1 og 2 som B/A, men området er regulert som grøntområde.
<b>Forslag til endring:</b>
Flate endres til LNF.

**AB\_9 (Ringveien)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra tomtkart, og reguleringsplan.
<b>Forslag til endring:</b>
Justere KP.

**AB\_9 (Grimsrødhøgda)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbase.
<b>Forslag til endring:</b>
Endre fra LNF til B/A.

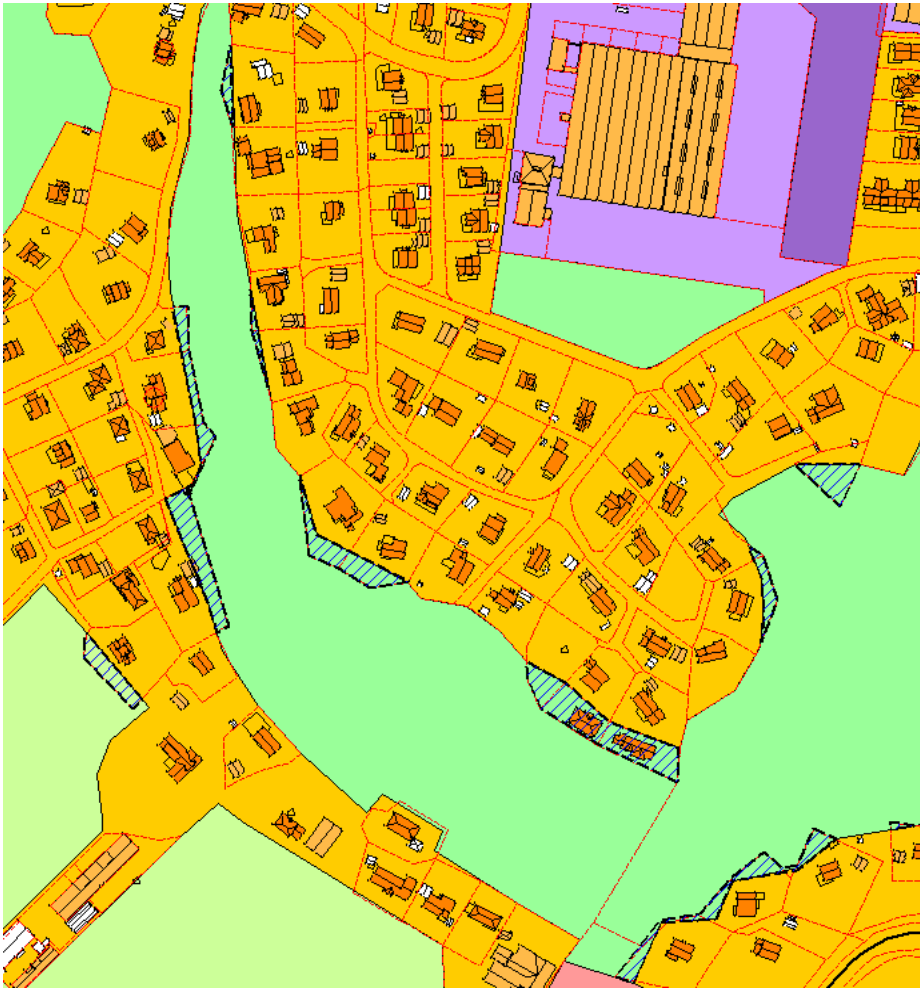
**AB\_11 (Sommerro)****Avvik:**

KP avviker fra eiendomsbasen.

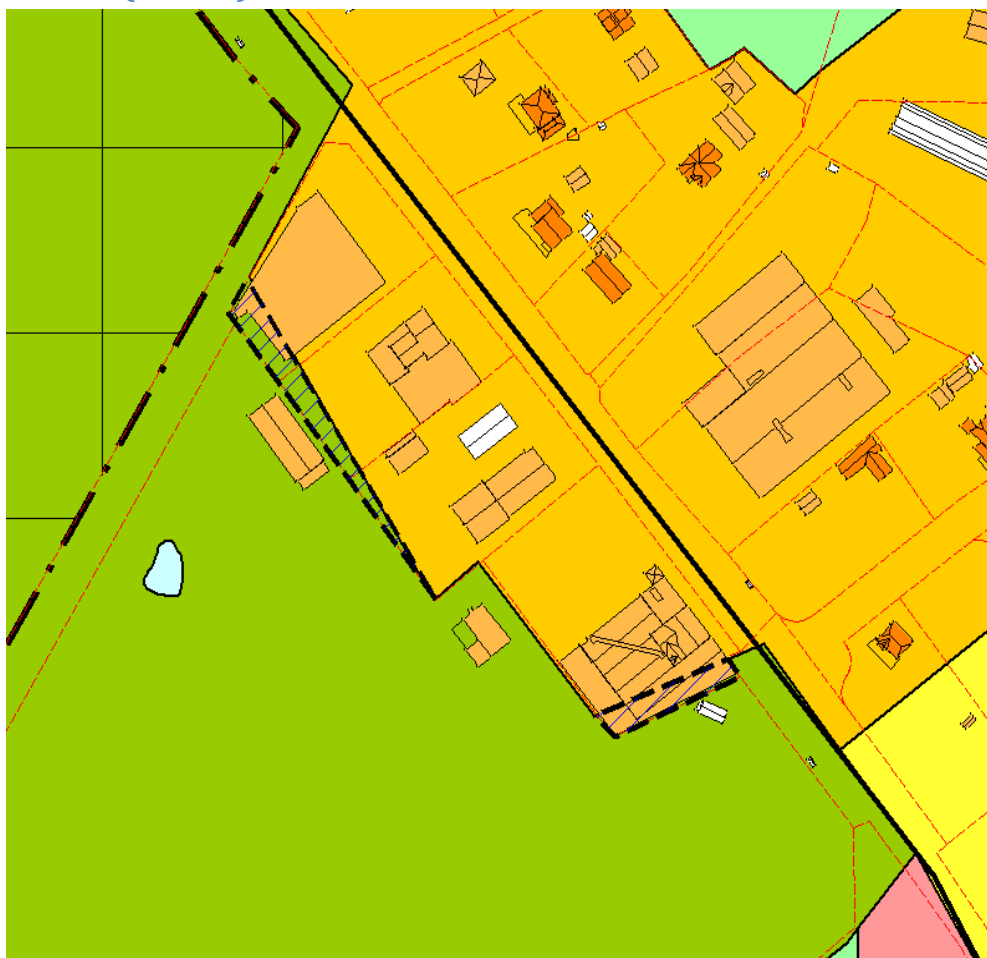
**Forslag til endring:**

1. B/A til LNF.

2. LNF til B/A.

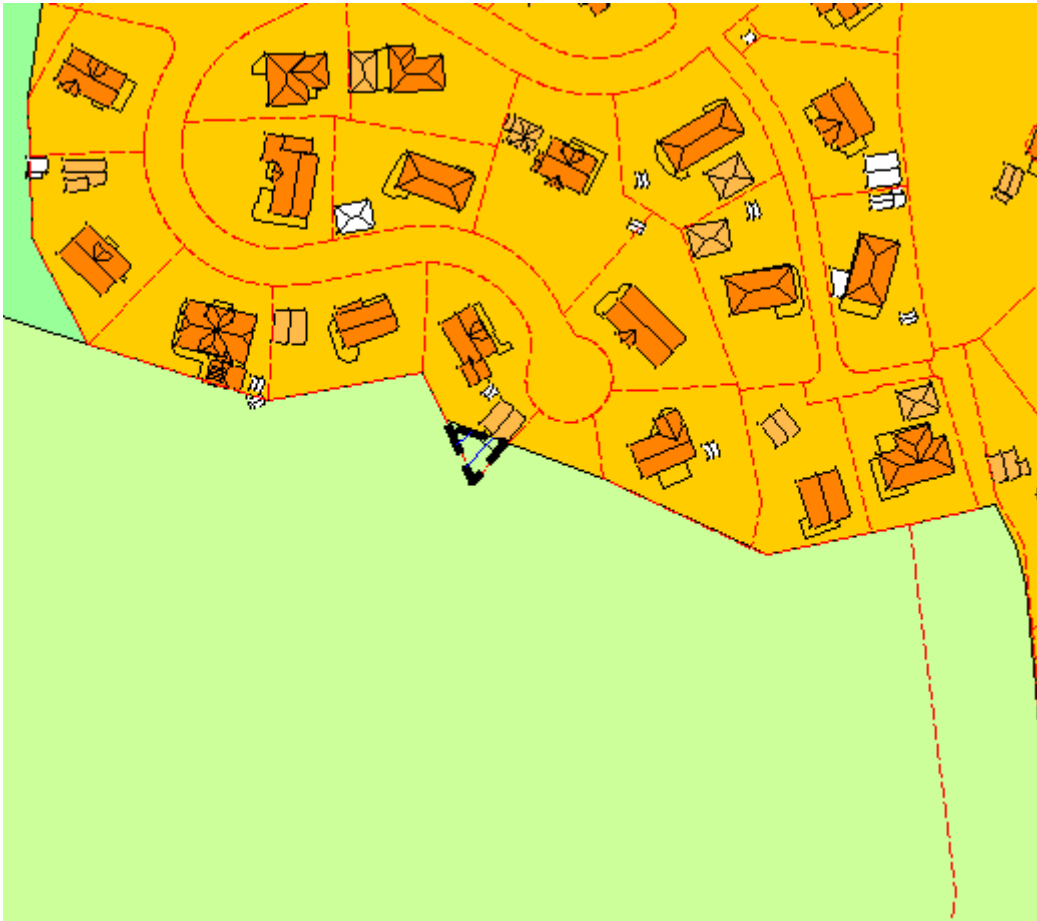
**AB\_11 (Risum)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
LNF endres til B/A.

**AB\_11 (Risum)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
Endre fra grøntområde til B/A.

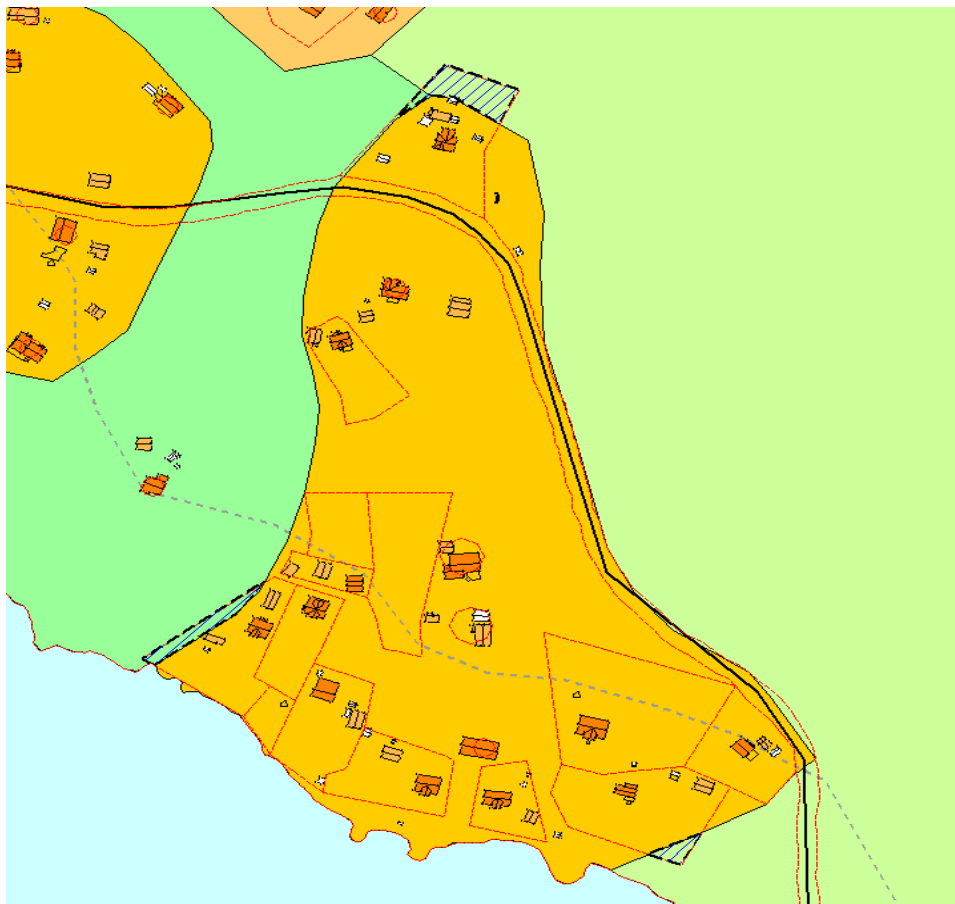


**AB\_12 (Knardalsåsen)****Avvik:**

KP avviker fra eiendomsbasen.

**Forslag til endring:**

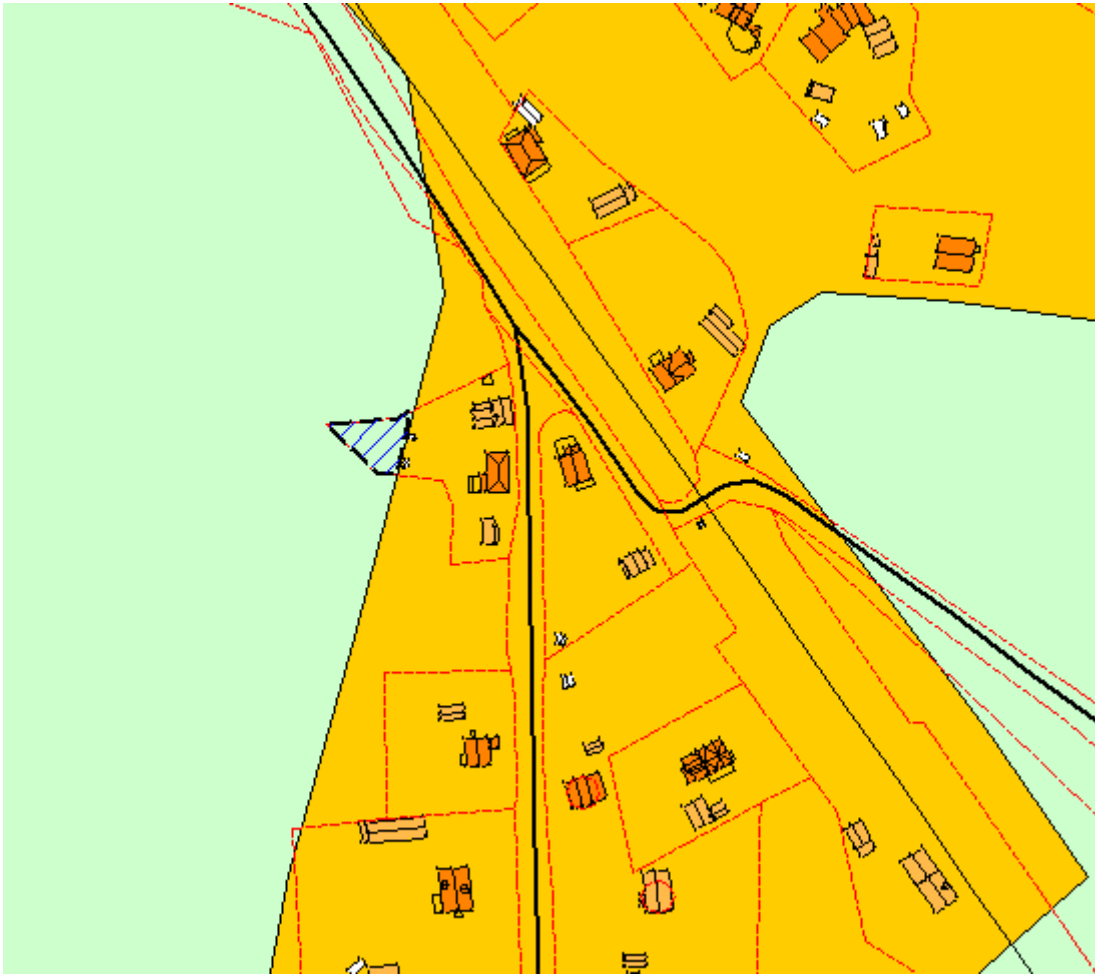
LNF endres til B/A.

**AB\_15 (Bakke)****Avvik:**

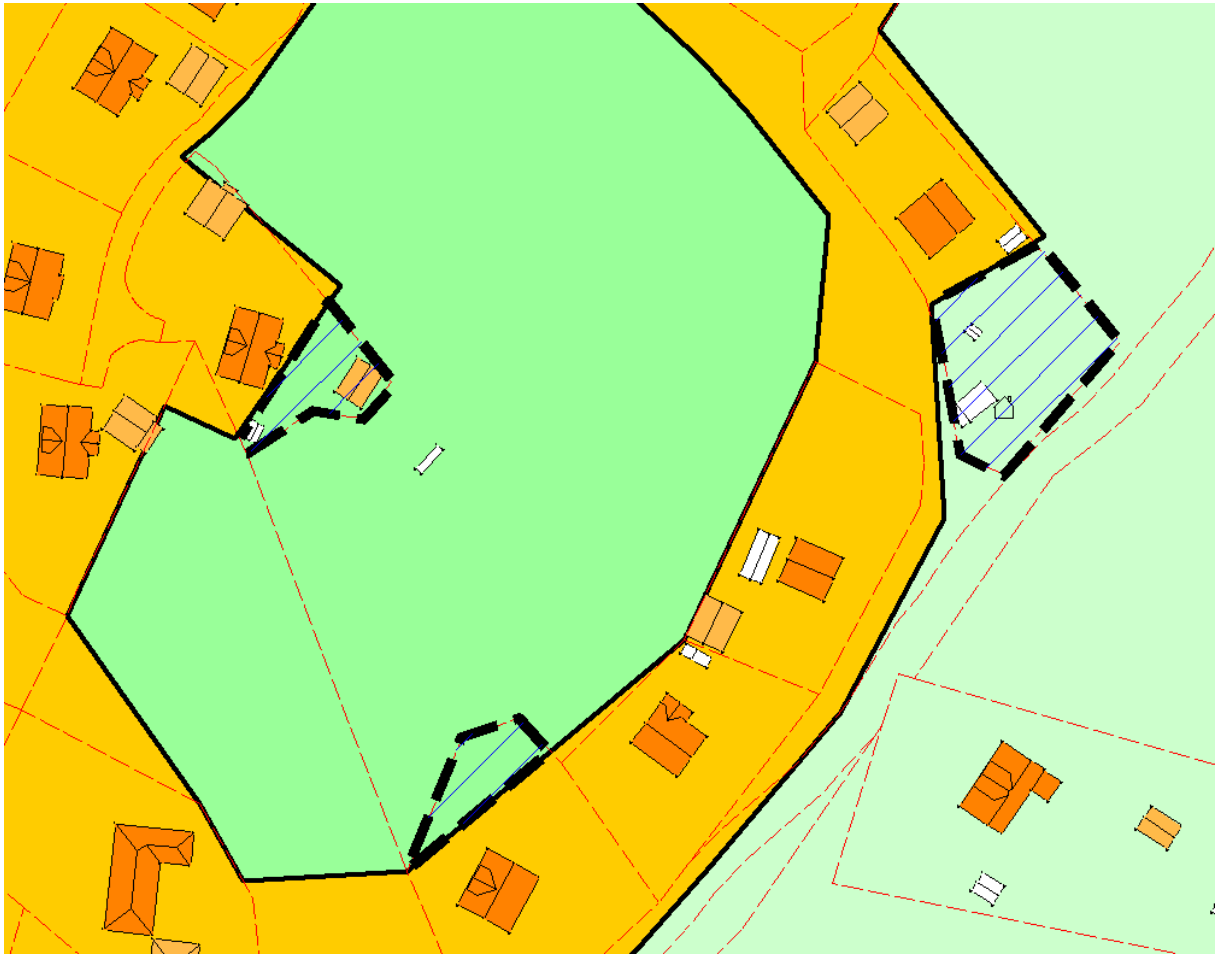
KP avviker fra eiendomsbasen.

**Forslag til endring:**

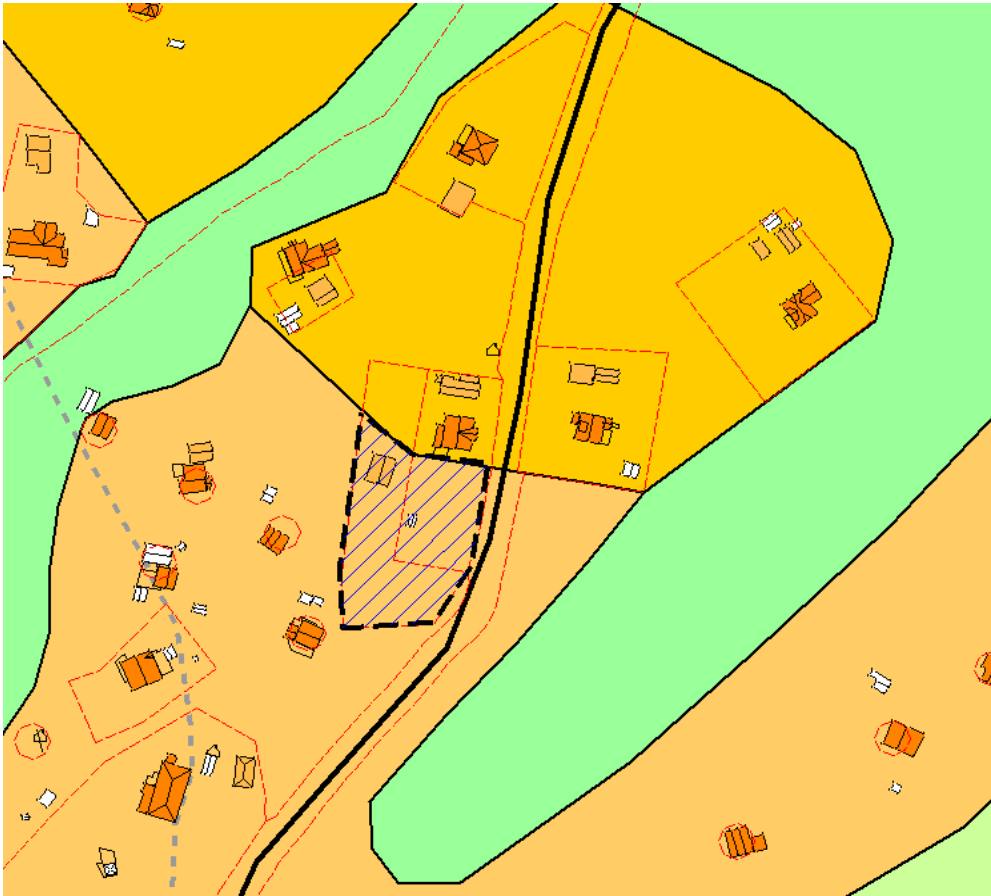
LNF/grøntområde endres til B/A.

**AB\_16 (Aspedammen)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
Endre fra LNF til B/A.

**AB\_17 (Fagerholt)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
LNF endres til B/A.

**AB\_19 (Osdalen)**

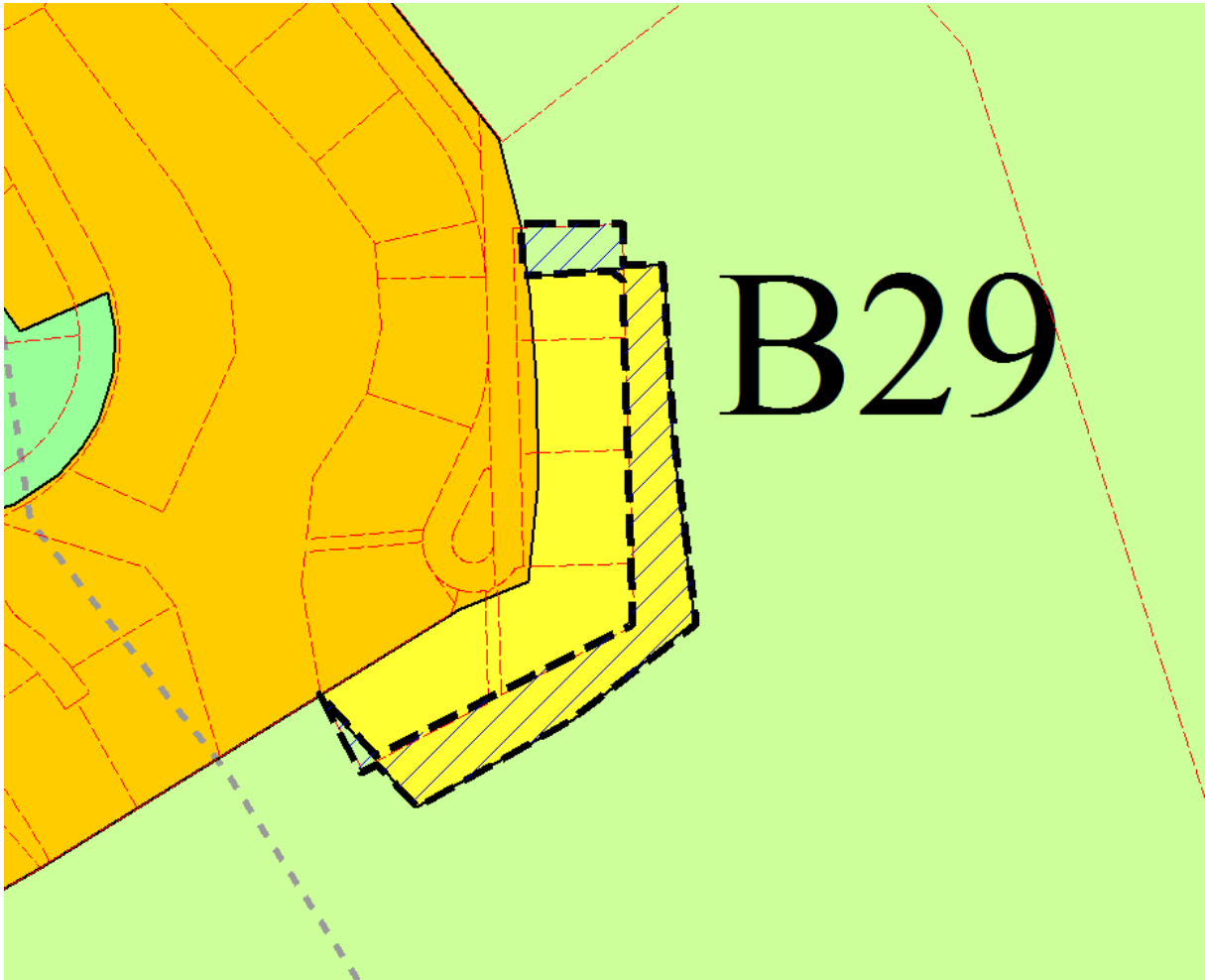
<b>Avvik:</b>
Del av eiendommen er fritidsbebyggelse
<b>Forslag til endring:</b>
Endre fra Fritidsbebyggelse til B/A.

**AB\_20 (Måstad)****Avvik:**

Del av eiendommen er LNF.

**Forslag til endring:**

Endre fra LNF til B/A.

**B29 (Sofienberg)**

<b>Avvik:</b>
Flate feil i forhold til formål (LNF).
<b>Forslag til endring:</b>
Endre fra fremtidig bolig til LNF.

## B\_24 (Wilhelm Hansens vei 13-27)



### Avvik:

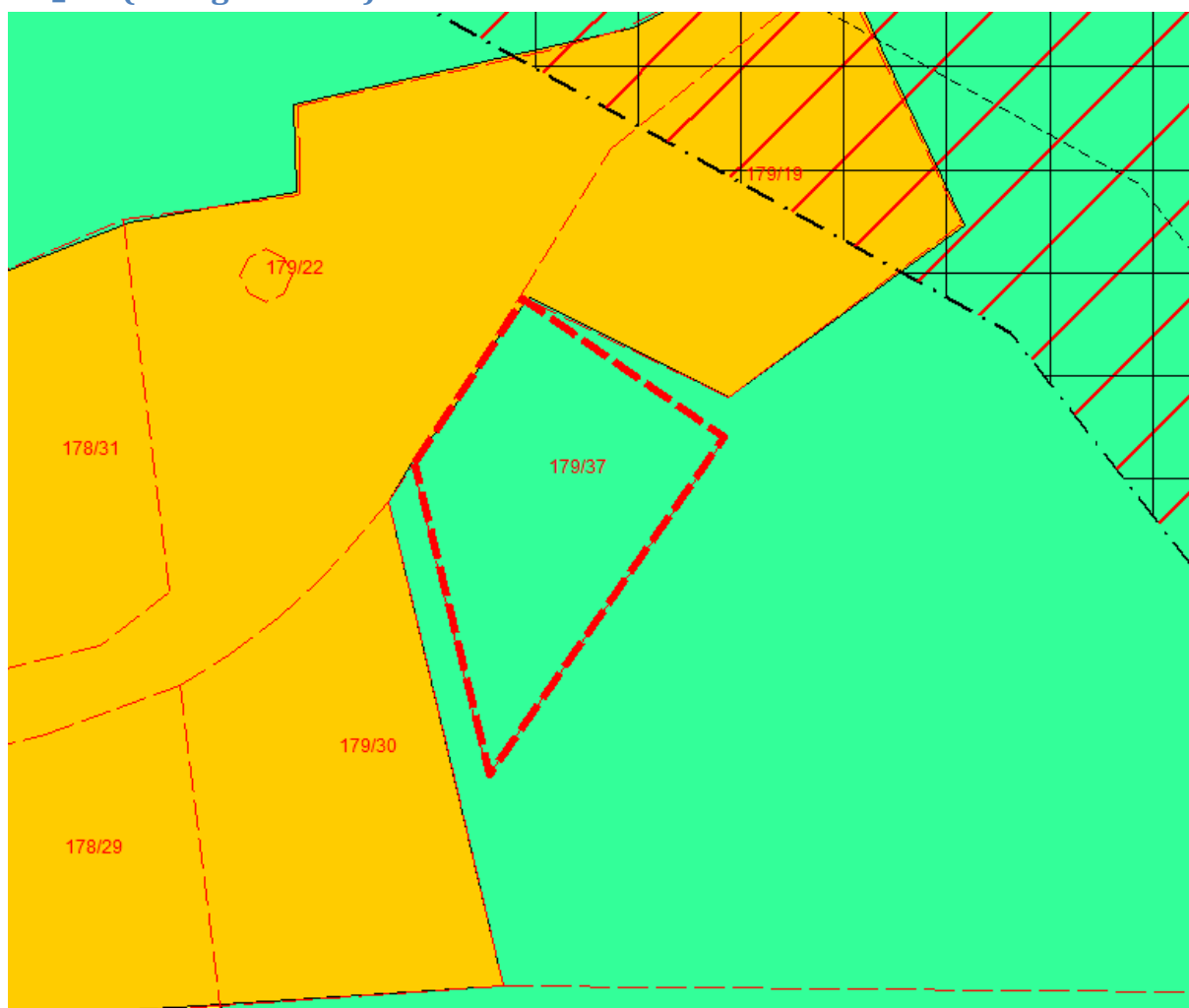
Gnr 69 bnr 597, 600, 603, og 606 ble fradelt i 2018 ihht reguleringsplan. De er bebygd i 2019. De ligger helt eller delvis i LNF.

### Forslag til endring:

Det bør justeres i plan slik at de tilhører boligformålet.



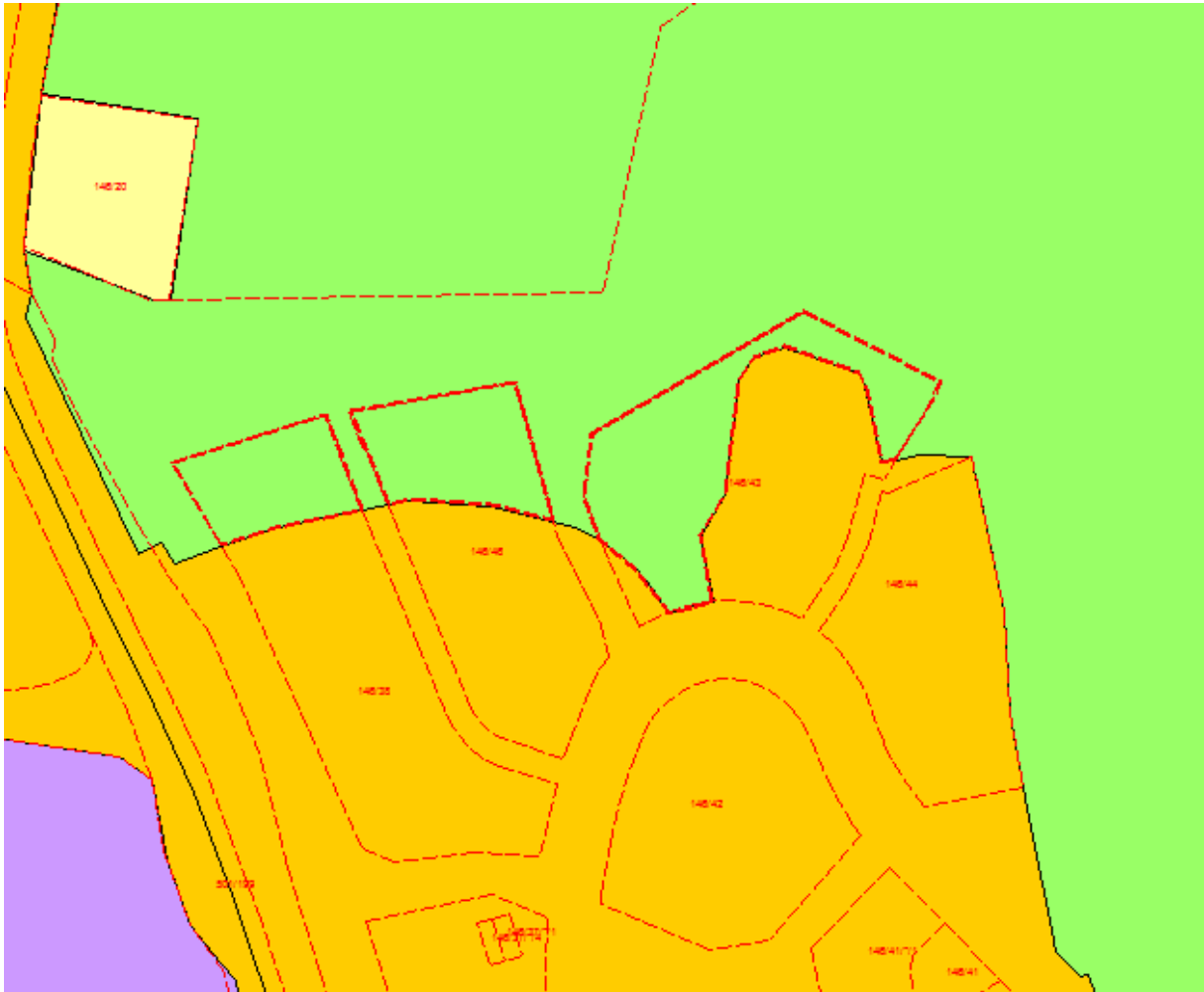
## BA\_35 (Åsengveien 39)


**Avvik:**

Gnr 179 bnr 37 ble fradelt i 2011, til boligtomt. Tomten ble bebygd i 2020. I planforslaget ligger den nå i spredt boligområde.

**Forslag til endring:**

Den bør tilhøre bebyggelse og anlegg slik som resten av nabolaget.

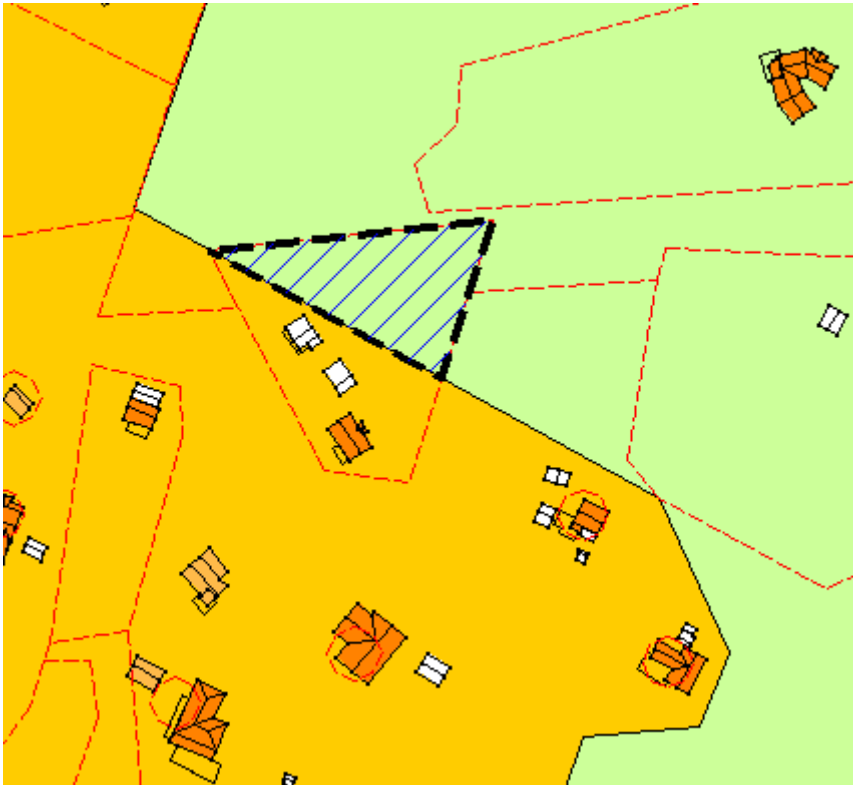
**BA\_46 (Øreidgrenda 12-20)****Avvik:**

Gnr 146 bnr 38,43 og 46 ble fradelt ihht til reguleringsplan i 2018. De ble bebygd i 2019/20. I planforslaget ligger deler av tomtene i LNF.

**Forslag til endring:**

Tomtene bør justeres slik at de tilhører bebyggelse og anlegg.

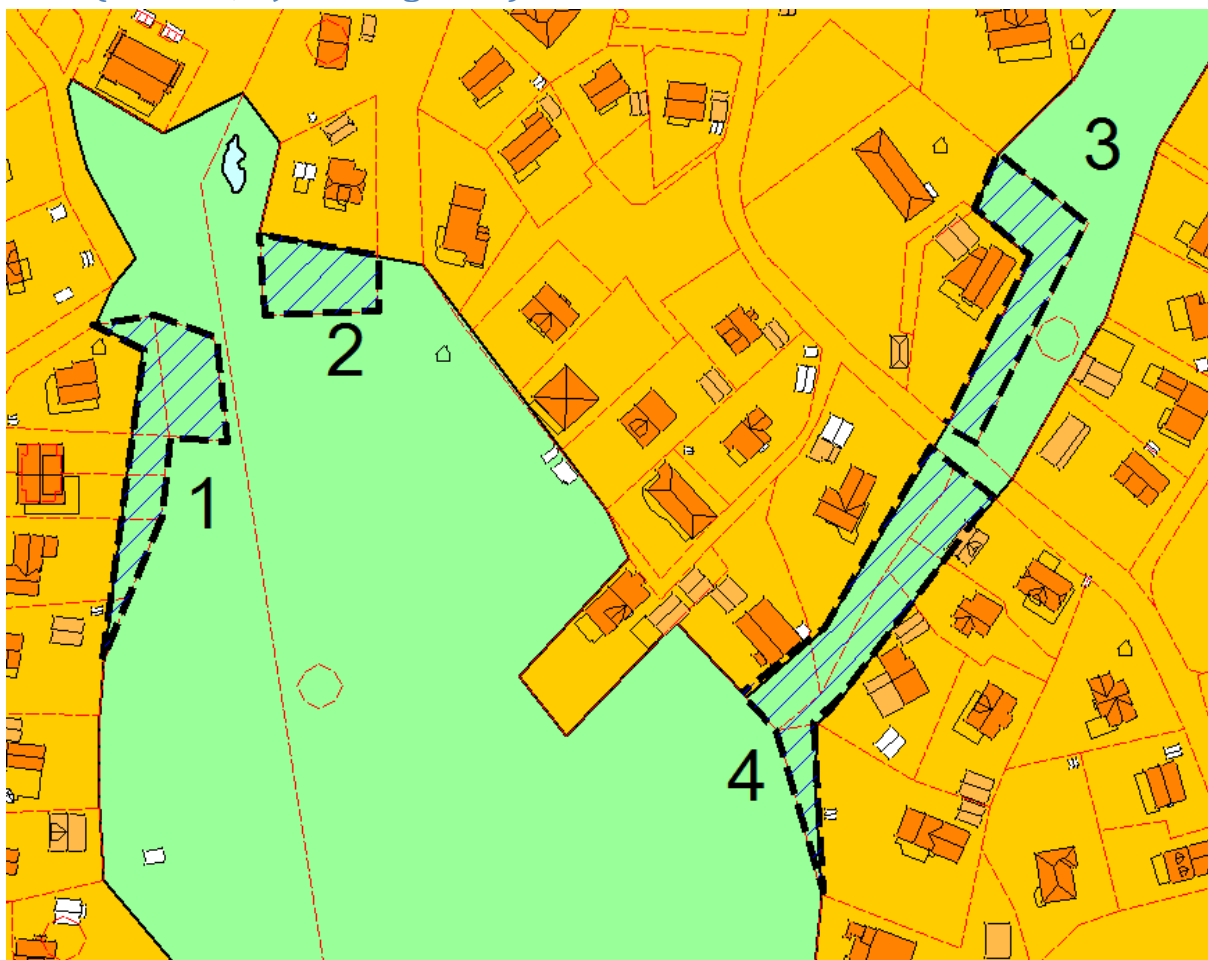
ENDRINGSFORSLAG SOM IKKE ER  
TATT INN I PLANEN

**AB\_1 (Sponvika)**

<b>Avvik:</b>
KP viser LNF på halve eiendommen.
<b>Forslag til endring:</b>
Endre til B/A.

**AB\_9 (Dyrendalsveien)**

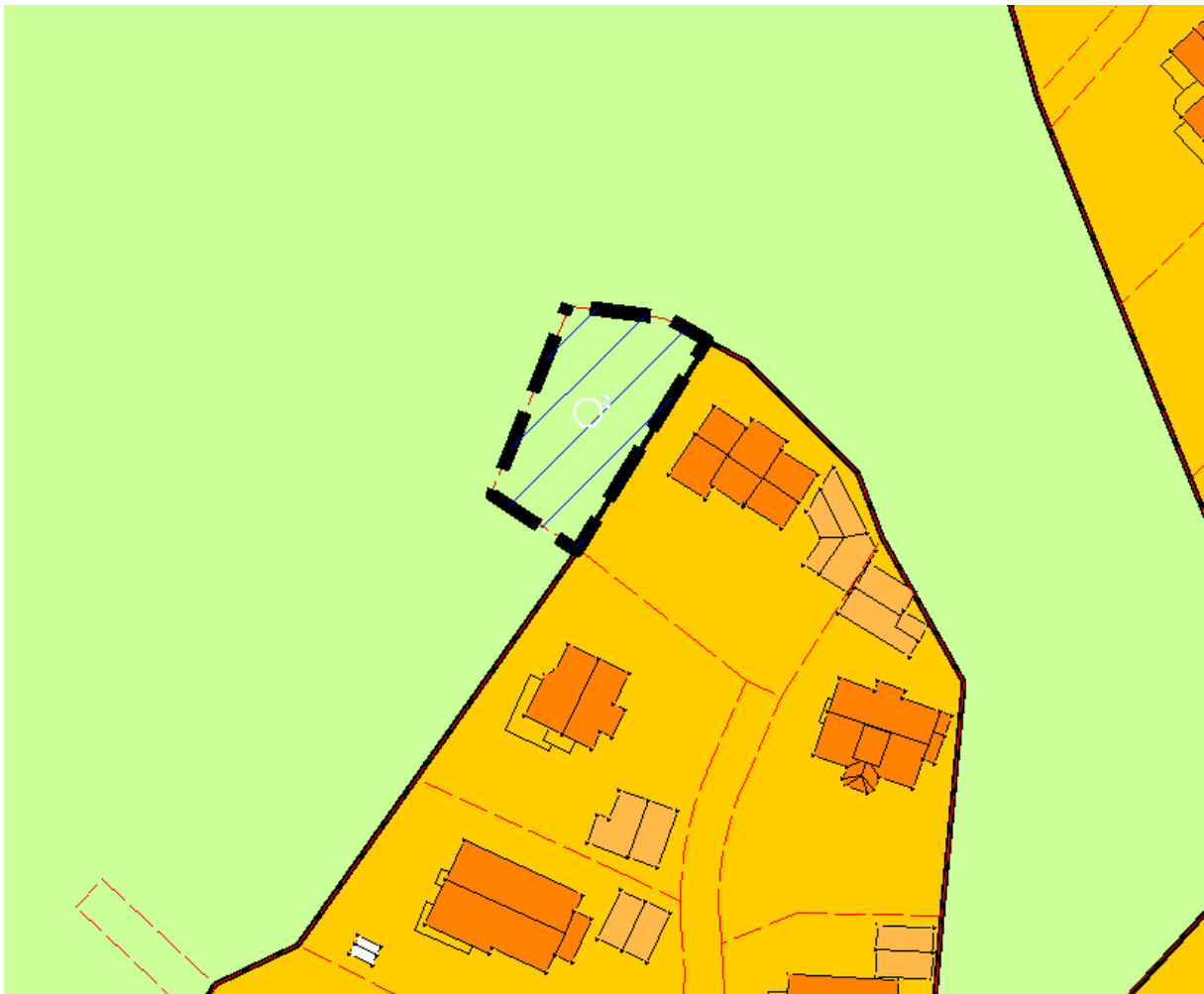
<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsgrenser.
<b>Forslag til endring:</b>
Gjøre om fra LNF til B/A.

**AB\_9 (Alfheim, Hjortsbergveien)****Avvik:**

KP avviker fra eiendomsgrenser.

**Forslag til endring:**

Endre fra LNF til B/A.

**AB\_9 (Kalkspatveien)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbase.
<b>Forslag til endring:</b>
Endre fra LNF til B/A.

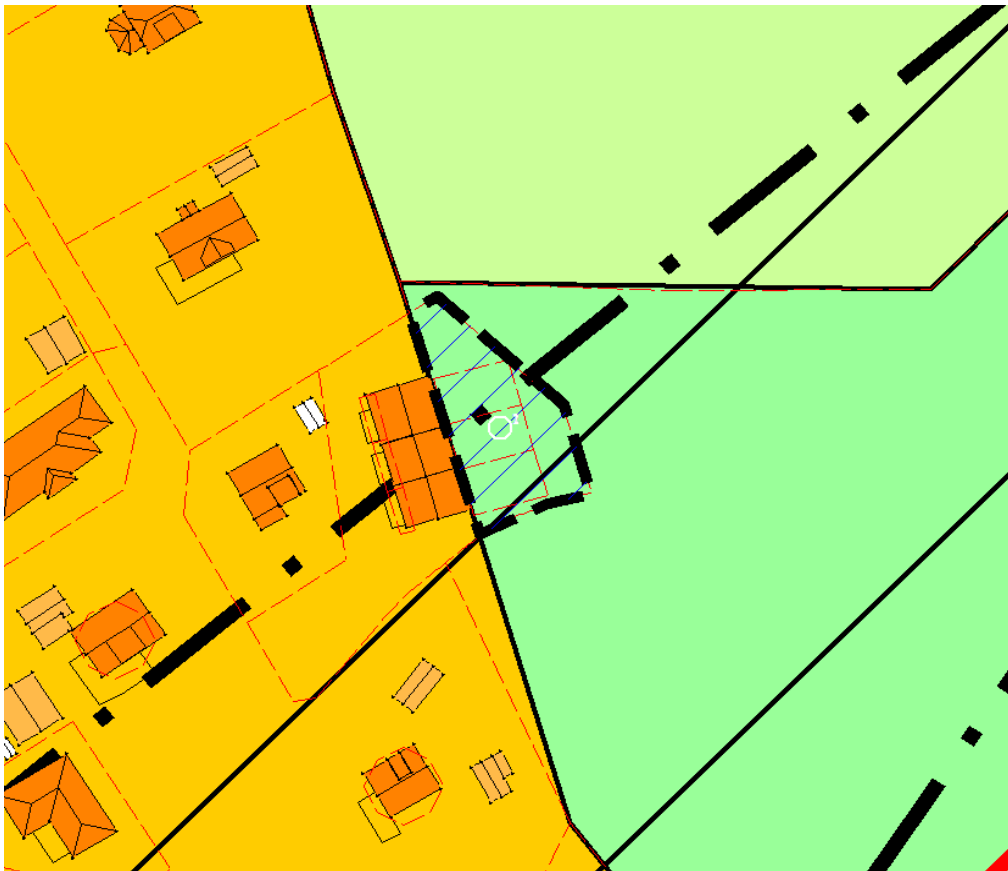
**AB\_9 (Sletteveien)****Avvik:**

KP avviker fra eiendomsbase.

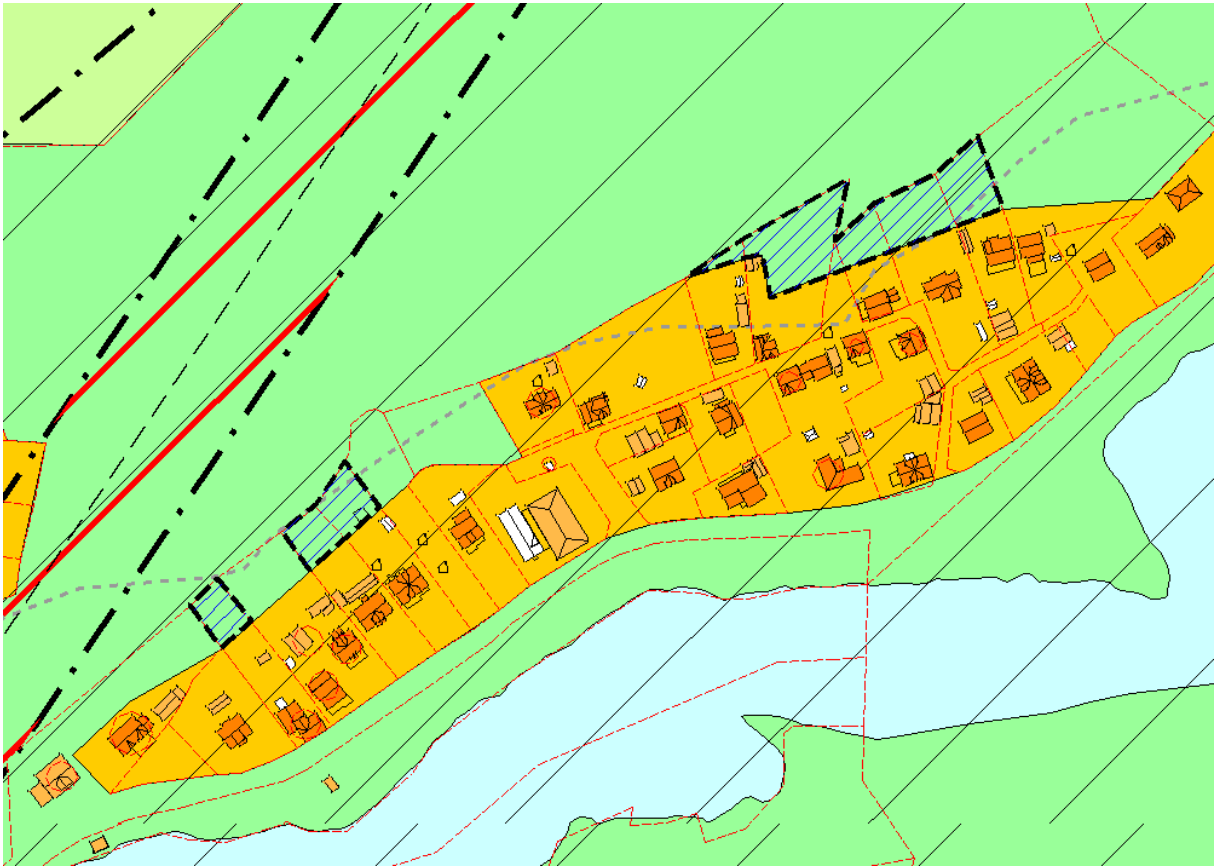
**Forslag til endring:**

Endre fra LNF til B/A.



**AB\_9 (Våkemark)**

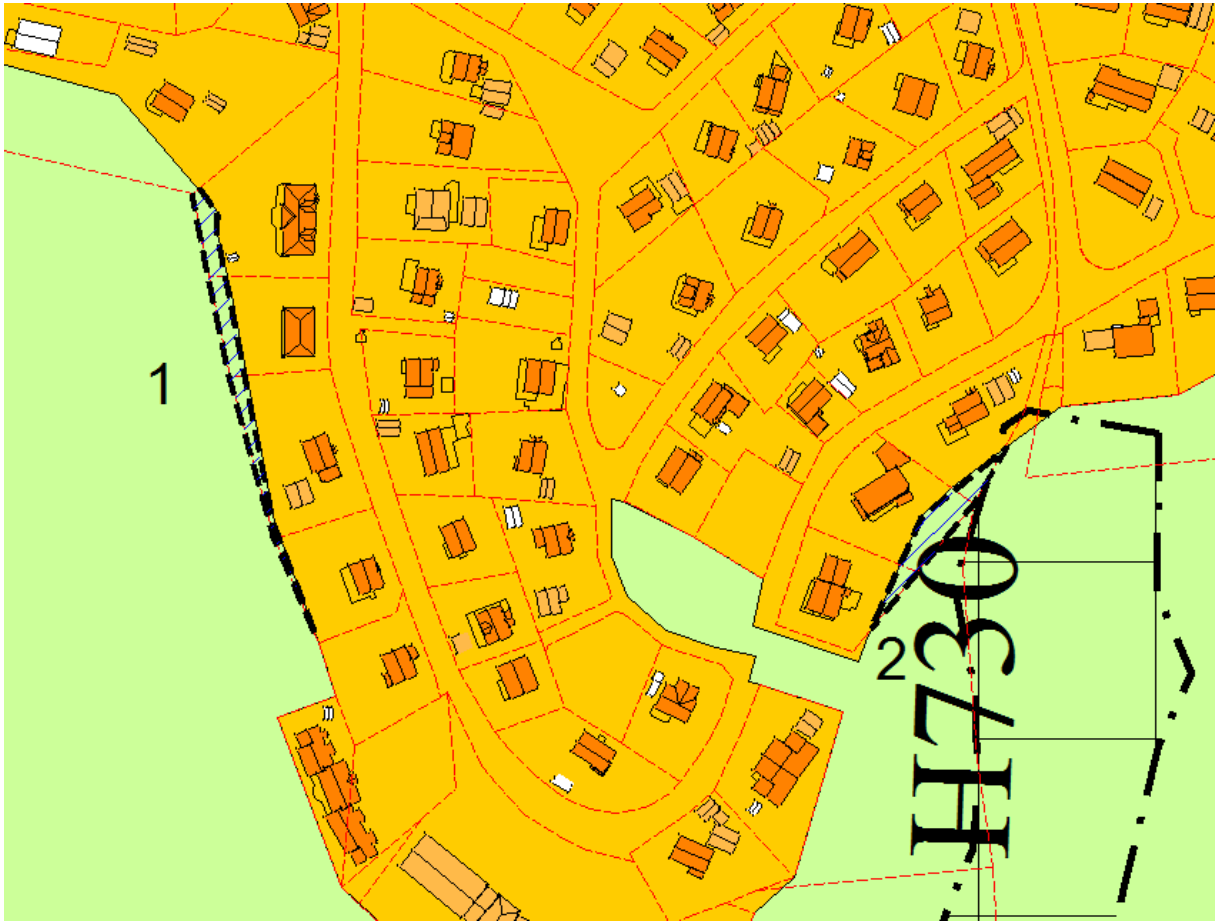
<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbase.
<b>Forslag til endring:</b>
Endre fra LNF til B/A.

**AB\_10 (Fosseløkka)****Avvik:**

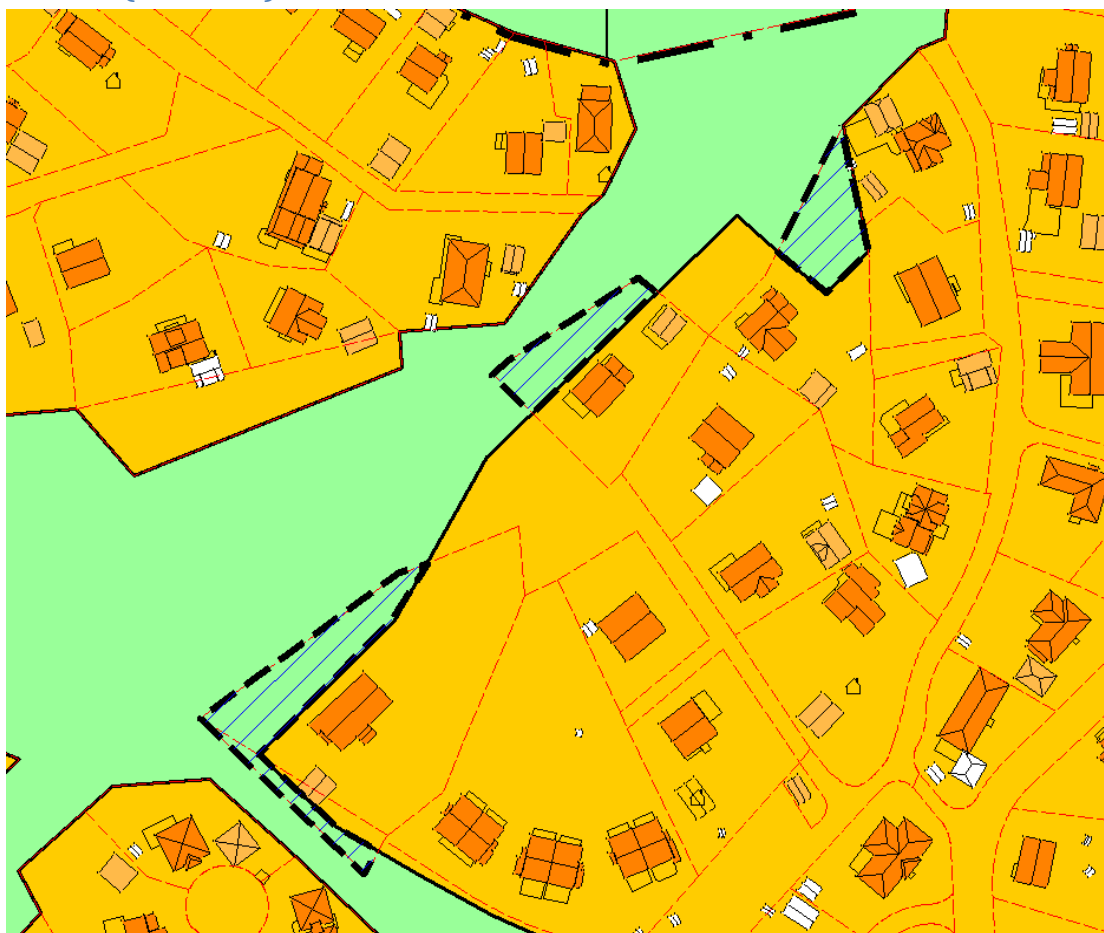
KP avviker fra eiendomsbase.

**Forslag til endring:**

Endre fra LNF til B/A.

**AB\_11 (Vold skog)**

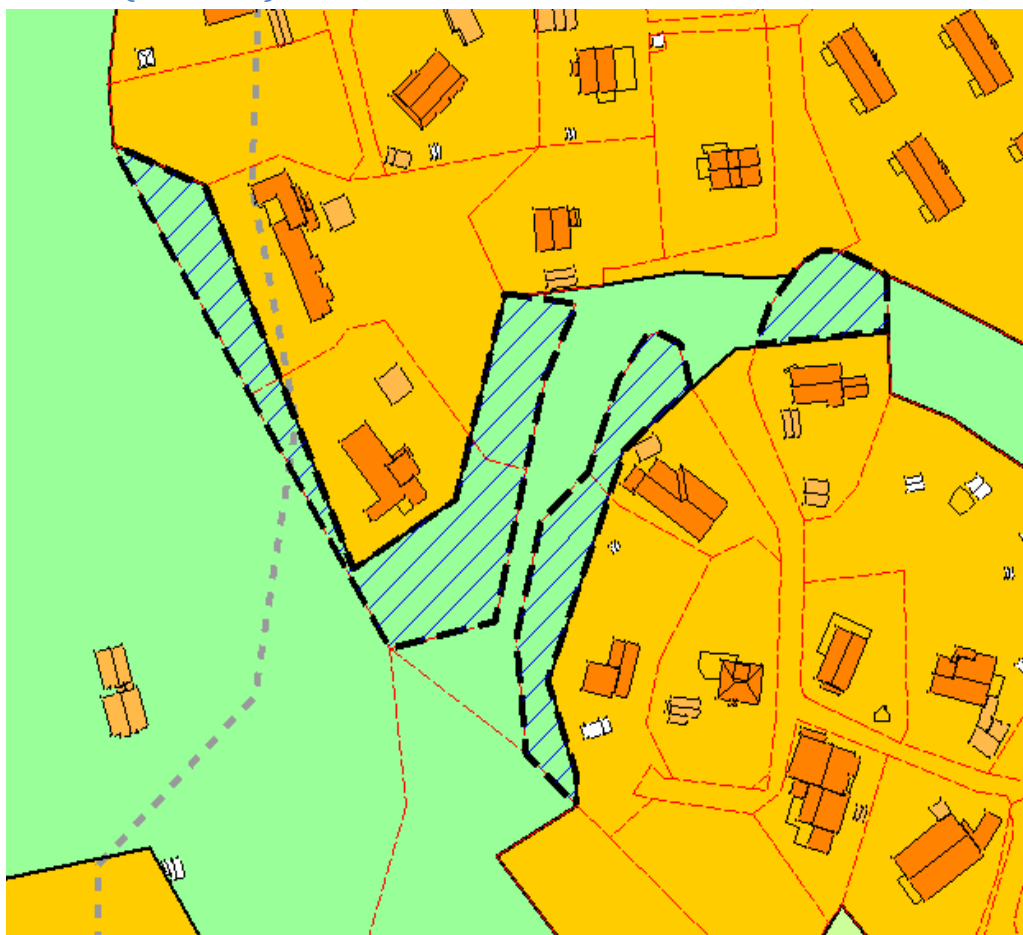
<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
LNF endres til B/A.

**AB\_12 (Knardal)****Avvik:**

KP avviker fra eiendomsbasen.

**Forslag til endring:**

LNF endres til B/A.

**AB\_13 (Knardal)**

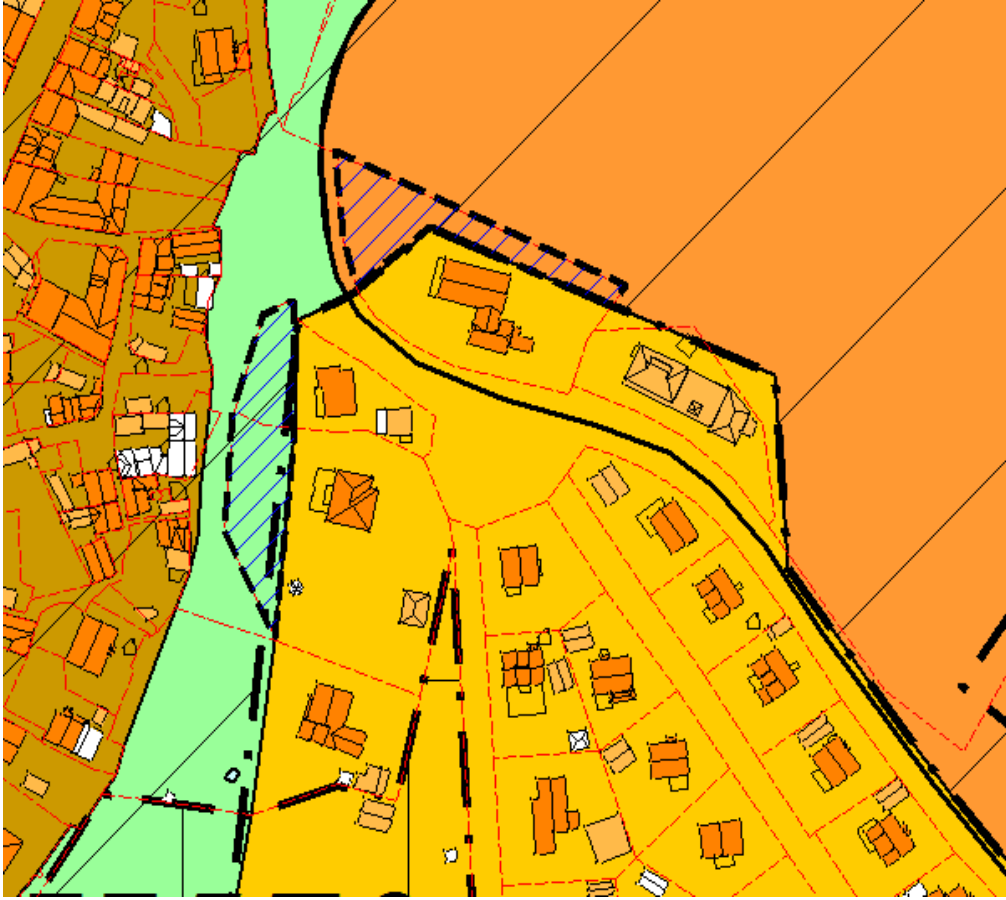
<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
LNF endres til B/A.

**AB\_13 (Knardal)****Avvik:**

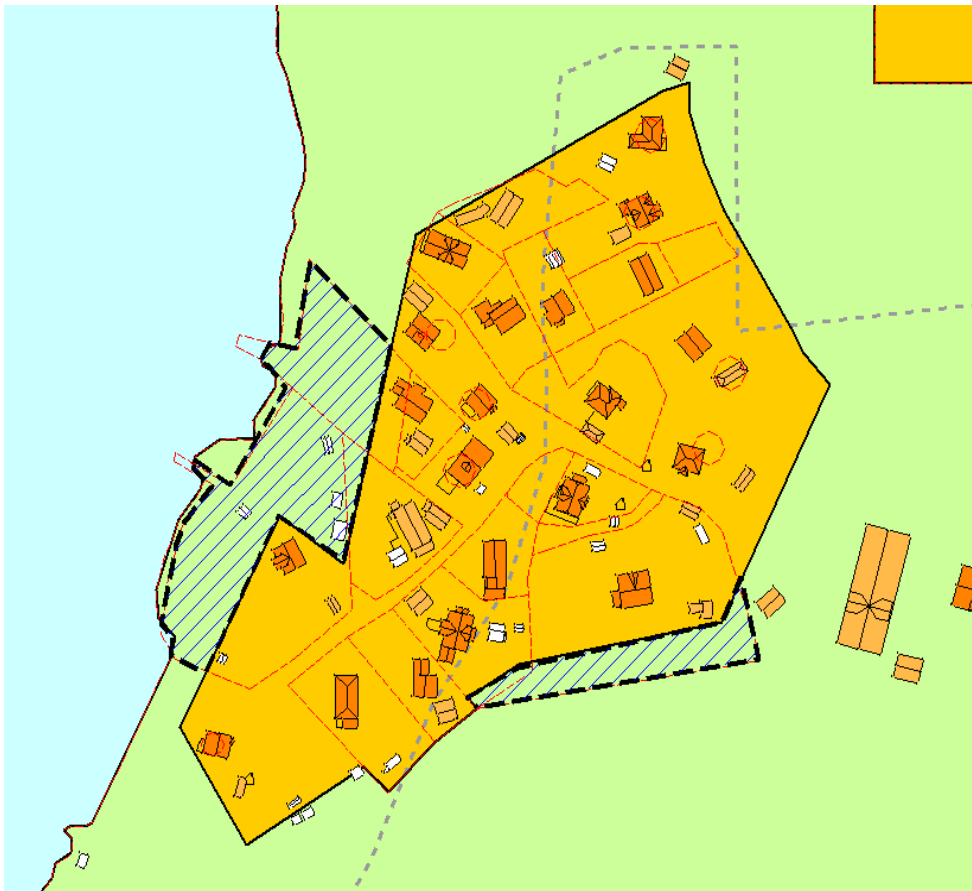
KP avviker fra eiendomsbasen.

**Forslag til endring:**

LNF endres til B/A.

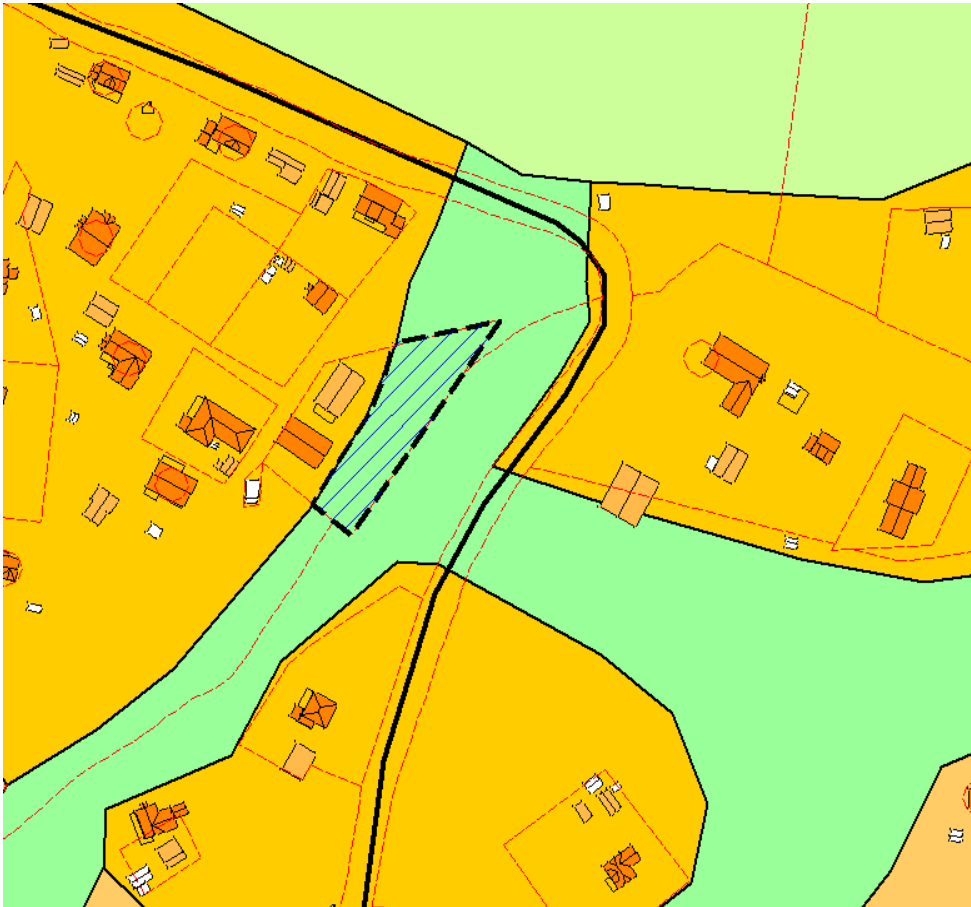
**AB\_13 (Knardal)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
LNF/kulturmiljø endres til B/A.

**AB\_14 (Eskeviken)**

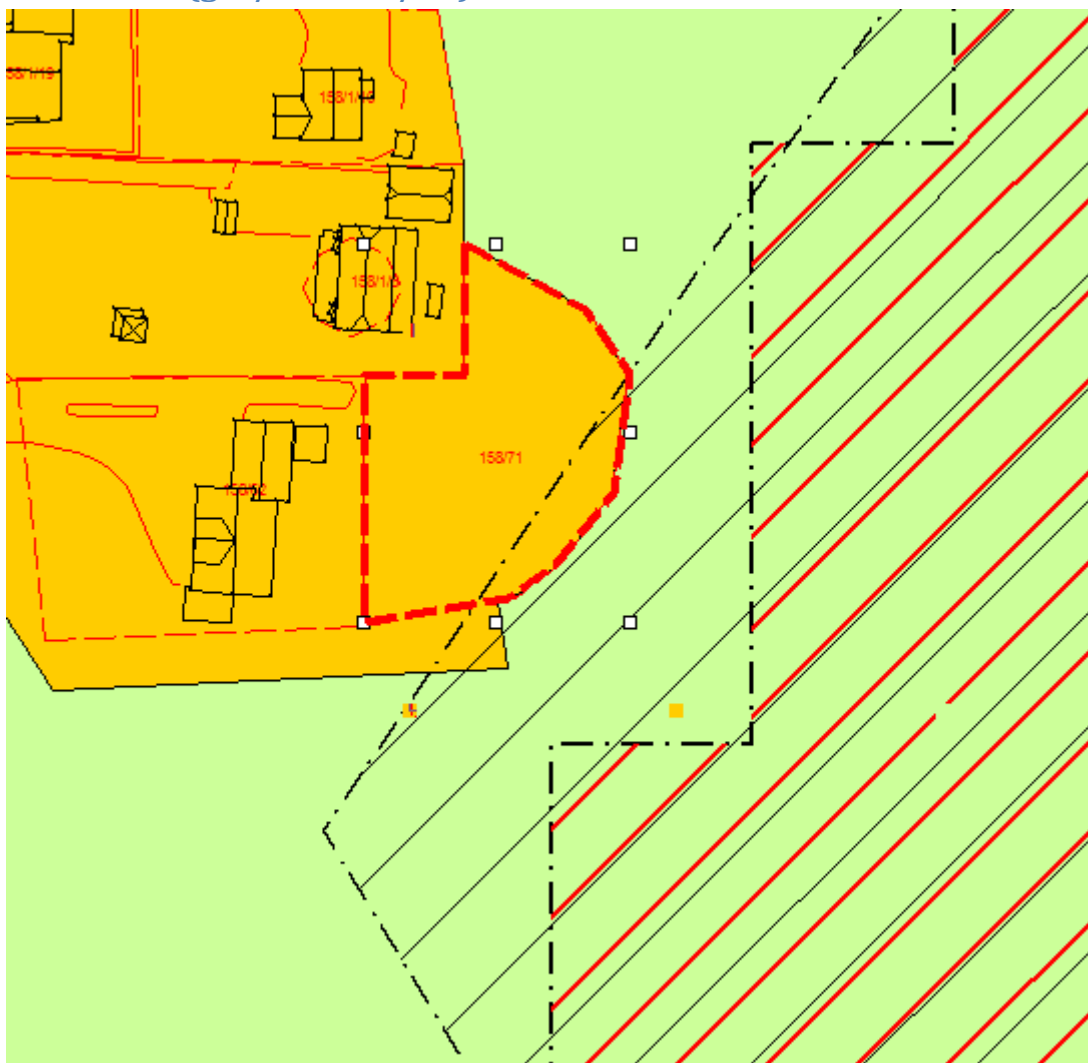
<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
LNF endres til B/A.



**AB\_18 (Osdalen)**

<b>Avvik:</b>
KP avviker fra eiendomsbasen.
<b>Forslag til endring:</b>
LNF endres til B/A.

## Eskeviken (gnr/bnr 158/71)



<b>Avvik:</b>
KP er ikke tilpasset tomtegrenser.
<b>Forslag til endring:</b>
Endret formål fra LNF til bebyggelse og anlegg.
<b>Begrunnelse for hvorfor tomten ikke er tatt inn i kommuneplanen som byggeområde:</b>
Tomten ble opprettet i 1999 og faller ikke inn under kriteriene for når fradelte tomter skal legges inn i planforslaget (etter 2003 – i utgangspunktet bebyggelse- og anlegg). Arealet er registrert med naturtypen <i>rik edeløvskog</i> , med verdiklassifisering <i>viktig</i> . Lokaliteten ble sist kartlagt i 2012, da biologer fra BioFokus på oppdrag fra Miljødirektoratet kartla edelløvskog i Oppland og Østfold. En omgjøring av området til bebyggelse og anlegg vil lede til press på lokaliteten også utenfor tomtegrensen pga. høye trær og fremtidig sikkerhet for evt. ny boligbebyggelse.

# Notat

**Til:** Anneli Nesbakken/ Espen Sørås

**Fra:** Plan & miljø v. Inger Helene Kjerkreit

**Kopi:**

**Dato:** 14.02.19, rev. 01.03.21

**Emne:** FORSLAG TIL MINDRE GRENSEJUSTERINGER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL HALDEN, 2019-2031 – ANBEFALINGER OG KOMMENTARER I FORHOLD TIL KU

---

## Bakgrunn

Plan- og miljø har fått i oppdrag å konsekvensutrede forslag til mindre grensejusteringer i kart ved rullering av kommuneplanens arealdel. Rapporten «Forslag til mindre grensejusteringer i kart i kommuneplanens arealdel Halden, 2019-2031» (utarbeidet av Avd. for samfunnsutvikling og Geodataavdelingen, udatert) er grunnlagsmateriale for arbeidet.

## Anbefalinger

De endringene som ansees akseptable er tilbakeføring til grønt formål, forslag til justeringer mellom ulike byggeformål, tomter som «i sin helhet er bebygde» eller deler av bebygde tomter som ligger i utkanten av store LNF-områder. Følgende endringer ansees som kurante å gjennomføre:

- AB\_2 - Kongefaret 2: OK - Er allerede regulert og eiendommen bebygde.
- AB\_2- Kongefaret 3: OK - Er regulert til parkbelte i industriområde, kurant å endre, men ikke nødvendig.
- (AB\_2- Kongefaret 1: Uklart hva som ønskes. Foreslås å la det være som det er. Er regulert til felles gangareal og felles grøntareal. Bebyggelse og anlegg omfatter disse formålene.)
- AB\_3 Kongefaret: OK
- AB\_4 - Viksletta: Forstås dit at forslaget er å utvide grønt areal på bekostning av B/A = OK.
- AB\_5 - Sørliveien: OK – allerede bebygde eiendom.
- AB\_6 – Sørliveien: OK – allerede bebygde eiendom.

- AB\_7-Lundestad: OK – areal for båttopplag, tatt i bruk.
- AB\_8 – Sørlifjellet: OK – men foreslår «Grønnstruktur».
- AB\_9 - Ringveien: OK for områder som foreslås endret til grønt.
- AB\_9 - Grimsrødhøgda 1 – Er vurdert som eget innspill i KU.
- AB\_11 – Sommerro 1: OK.
- AB\_11 – Risum: OK, men kun for eiendommene 164/63 og 164/67 og 164/57. De to førstnevnte er bebygde eiendommer i sin helhet. 167/57 er tilleggende og følger naturlig med her.
- AB\_11 - Risum ved forretningene: OK – et område er regulert til bensinstasjon mm, del to er allerede bebygd.
- AB\_19 Osdalen: OK.
- B29 Sofienberg: OK
- AB\_12 – Knardalsåsen: OK – inn i stort LNF-areal
- AB\_15 Bakke: OK – inn i stort LNF-areal
- AB16 – Aspedammen: OK – inn i stort LNF-areal (i dag inn i LNFB)
- AB\_17 Fagerholt: OK – opparbeidet hage, inn i LNF-B-omr.
- AB\_20 Måstad: OK – inn i stort LNF-areal.
- B\_24 Wilhelm Hansens vei 13-27: OK – i tråd med reguleringsplan, eiendommene er bebygd eller under utbygging.
- BA\_35 Åsengveien 39: OK – bebygd eiendom, regulert, men noe inn i LNF-B-omr.
- AB\_46 Oreidgrenda 12-20: OK – i tråd med reguleringsplan og eiendommene er bebygd eller under utbygging.

Resterende forslag til endringer omfatter endring fra grønnstruktur eller LNF til bebyggelse og anlegg i byområdet. Slik vi har oppfattet det har forslag til endringer kommet fra administrasjonen selv. Dvs. at det trolig ikke er forventninger til endringer hos grunneierne. Vi synes det er uheldig at de foreslåtte endringer gjennomføres. En del av dem omfatter områder som i tillegg til å være avsatt til «grønnstruktur/LNF» i kommuneplanen også er regulert til «friområde/turvei» ol. Andre er f.eks. deler av grønne vegger i landskapet. Vi anbefaler at disse foreslåtte endringene ikke gjennomføres, for å bevare Halden som en grønn by.

### **Forholdet til konsekvensutredning**

De endringene som ansees akseptable er alle innenfor byggeområder i dag, eller i utkanten av store LNF-områder. De er sjekket ut i forhold til kulturminner og biomangfold. Alle endringene er på tomter som allerede er bebygd og arealene er svært begrensede. Det vurderes ikke som nødvendig med konsekvensutredning ut over dette.