



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		10.06.2026

1. gangs behandling forslag til detaljreguleringsplan for Torpumveien 309

Kommunedirektørens innstilling:

Planforslaget *Detaljreguleringsplan for Torpumveien 309* med konsekvensutredning, med plankart datert 16.10.2025, planbestemmelser datert 07.05.2026 og planbeskrivelse datert 07.05.2026, og saksvedlegg, legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Hva aktualiserer saken?

Gjenbruksanlegget på Torpumveien 309 ble etablert på 1990-tallet for mottak og bearbeiding av biologisk avfall. Kommuneplanens arealdel foreslår anlegget utviklet til miljøpark for bearbeiding og gjenbruk av jord og stenmasser.

Saksopplysninger

Planbetegnelsen *Aasekjær miljøpark* er endret til adressen til *Torpumveien 309*.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for mottak, gjenvinning og salg av næringsavfall (jord og stenmasser) og inert avfall (avfall som ikke gjennomgår noen fysisk, kjemisk eller biologisk omdanning).

Oppstart av planarbeidet med konsekvensutredning ble varslet og forslaget til planprogram lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 23.11.2023 – 15.01.2024.

Planområdet Torpumveien 309 ligger i et landbruksområde, ved sørvestre del av foten til Bobergåsen og ca. 5 km nordvest for Halden sentrum. Den har ikke nær tilknytning til annen næringsvirksomhet, men ligger forholdsvis nær hovedveinett, på nordsiden av fv.104 Torpumveien, med adkomst fra fylkesvegen via privat veg fram til miljøparken. Planområdet på ca. 62,5 daa, og området for miljøparkanlegg er på ca. 35,5 daa.

Anlegget på Torpumveien 309 ble etablert og benyttet til gjenvinning og behandling av avfall og hageavfall, med forutsetning om, at området senere skulle gå tilbake til formålet «Landbruk, natur og friluftsliv» (LNF).



Halden Resirkulering ble først etablert på Torpumveien 309 på 1990-tallet. Anlegget ble bygget for mottak og bearbeiding av biologisk avfall, kompostering og resirkulering av hageavfall. Fra 2019 til 2022 ble området benyttet til logistikkvirksomhet. Senere er det drevet virksomheter uten at området har vært regulert.

Fra 2022 er anlegget overtatt av forslagstillere Nordsiden Anleggseiendom AS og Aasekjær Mijlpark AS. Plankonsulent er Feste NordØst AS.

Anlegget på planområdet fra tidligere drift på Torpumveien 309 er blant annet asfalterte utearealer, en dam for separasjon av avløpsvann, kontorbygg, lagerhaller, verksted, to trafo-stasjoner og parkeringsareal.

Kommuneplanen

Kommunens arealdel legger opp til regulering av Torpumveien 309 til gjenvinningsanlegg i kapittel

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

d) Åsekjær (BAB11) Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten på Åsekjær, jf. § 2.2.1. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.

Retningslinjer: 31 Området bør benyttes til anlegg for sortering og gjenvinning av ikke-forurensede masser. Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensingsforskriften kap. 2, vedlegg 1.

I kommuneplanen er planområdet betegnet Gjenvinningsanlegg med områdenavn BAB11 gitt formålet «Andre typer bebyggelse og anlegg». Omgivelsene er «Landbruk, natur og friluftsliv» (LNF). «Hensynssone for Bevaring av kulturmiljø» (H570) Øst for Bodalsåsen, beskrevet som «Regionalt verdifulle kulturmiljøer». Vest for Torpumveien ligger noe «Spredt boligbebyggelse».

Kommuneplanbestemmelse § 2.3 angir forhold som skal avklares og belyses i det videre planarbeidet.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Risiko og sårbarhetsanalyse skal alltid utføres i en reguleringsplan, også ved konsekvensutredning. ROS-analysen skal avdekke både risiko og sårbarhet i planområdet og for formål og tiltak det reguleres og vil kunne ha felles tema med konsekvensutredningen.

Konsekvensutredning

Detaljreguleringsplanen for Torpumveien 309 medfører konsekvensutredningsplikt uten planprogram. Det er likevel benyttet planprogram med høringsbehandling for å få innspill til konsekvensutredningen. Planprogrammet skal beskrive hvordan konsekvensutredningen skal gjennomføres, med tema, metodikk for utredninger og kriterier for verdisetting.

Konsekvensutredningen skal gi en objektiv beskrivelse av virkninger av tiltak. Virkninger kan belyses gjennom flere alternativ. Det defineres et 0-alternativ (referansealternativ) og kriterier for å verdisette og sammenligne virkninger. Utredningen bør være basert på tydelige definisjoner av alternativ og kriterier å vurdere virkninger på. En konsekvensutredning etter plan og bygningsloven skal alltid ha et 0-alternativ, definert som utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres. 0-alternativet eller referansealternativ beskrives utfra dagens arealbruk og planstatus, aktuelle behov og generelle utviklingstendenser.

Forslagstiller mottok 5 innspill med merknader til planarbeidet og forslag til planprogram:

1. *Mattilsynet 19.12.2023*
2. *Statens vegvesen 08.01.2024*
3. *Norges vassdrags og energivdirektorat (NVE) 09.01.2024*
4. *Statsforvalteren i Oslo og Viken 15.01.2022*
5. *Østfold fylkeskommune 17.01.2022*

Sammendrag av innspill med merknader til planoppstart og forslag til planprogram står i saksframlegget ved stadfesting av planprogrammet, som ligger vedlagt denne saken.

I planprogrammet ble disse tema funnet aktuelle å konsekvensutrede i plansaken:

- Friluftsliv, folkehelse, barn og unge
- Landskapsbilde / synlighet
- Støy, støv, annen forurensning og avrenning.
- Naturfare
- Stabilitet / grunnforhold
- Trafikkavvikling og trafiksikkerhet
- Jord - og skogbruk
- Kulturminne- og kulturmiljøverdi
- Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl. § 4.3

Forslag til planprogram lå ute på høring etter varsel om oppstart fra 23.11.2023 til 15.01.2024. Revidert planprogram ble stadfestet av kommunestyret 18.04.2024.

Vurderinger

Anlegget for avfallshåndtering og biogassproduksjon på planområdet har vært knyttet til vilkår om tilbakeføring til landbruk etter at aktivitetene opphørte. Dette er ikke fulgt opp, og ulike virksomheter har vært drevet på stedet gjennom årene uten at området er regulert. Nå åpner kommuneplanen for at Åsekjær (BAB11) reguleres til anlegg for sortering og gjenvinning av ikke-forurensede masser.

Reguleringsplanarbeidet skal belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking.

I sitt innspill til forslag til planprogram mener Statsforvalteren, *«at nullalternativet må defineres ut fra tilstanden på arealet slik det ville vært dersom det var ryddet opp etter tidligere aktivitet, jf. tidligere tillatelse, og det ikke var ulovlig aktivitet der i dag. Man må derfor ta utgangspunkt i at nullalternativet er tilstanden i området dersom de gamle tiltakene og den ikke-godkjente bruken var ryddet opp og tilbakeført til arealformålet LNF.»*

Kommunedirektøren er enig i at det sannsynlige 0-alternativet og referanse for planforslaget alternativ er et område uten virksomhet, med økende grad av naturtilstand. 0-alternativet i konsekvensutredningen kunne vært tydeligere definert, slik at det klart gikk fram hva registrerte virkningene henviste til. Ulikheter mellom planforslagets situasjon og 0-alternativ kommer ikke tydelig fram i vurdering av virkninger.

Planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn for innspill på forslag til detaljreguleringsplan for Torpumveien 309 med konsekvensutredning. Det gis anledning til å kommentere planarbeid

med plankart, bestemmelse og beskrivelse og konsekvensutredning av tema i henhold til planprogrammet.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke relevant.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Kommunestyret vedtok 07.12.2023 i sak nummer 142/2023, knyttet til §9.1.10 d) i kommuneplanens arealdel: «*Etter bestemmelse c) legges til ny d): d) Åsekjær (BAB11) Det skal utarbeides reguleringsplan for virksomheten på Åsekjær, jf. § 2.2.1. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, jf. også § 2.3.*»

Retningslinje er: «*Området bør benyttes til anlegg for sortering og gjenvinning av ikkeforurensede masser. Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensingsforskriften kap. 2, vedlegg 1.*»

I kommuneplanens arealdel for Halden kommune er det forventet en regulering av Aasekjær Miljøpark. I kommuneplanbestemmelse punkt 2.3 er det bl.a. angitt hvilke forhold som skal avklares og belyses i planarbeidet.

Forankring i bærekraftsmålene

Se under.

Andre forhold

Ikke relevant.

Universell utforming

Reguleringsplanen må redegjøre for, å vise hvordan universell utforming ivaretas.

Lokalisering av virksomhetstype

Områdets beliggenhet i et landbruksområde, utenfor fylkesplanens tettstedsgrænse og er ikke i tilknytning til annen næringsvirksomhet.

Framtidig arealbruken - etterbruk og istandsetting/terrengforming

Er forhold som må avklares i reguleringsplan.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke relevant.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Sakene følger opp kommunestyrets vedtak 07.12.2023, sak nr. 142/2023 om å regulere virksomheten på Åsekjær, for å belyse og avklare nødvendig miljøoppfølging og overvåking, for at området skal kunne benyttes til anlegg for sortering og gjenvinning av ikke-forurensede masser. Delrapport Massedeponi og masseuttak er en oversikt over anlegg i kommunen.

Forankring i bærekraftsmålene

Se under.

Hvilke konsekvenser har denne saken for klima, natur og miljø?

Reguleringssaken innebærer en virksomhet med potensiale til å forurense med støy, i luft, jord og vann, der forurensning kan reduseres til et akseptabelt nivå med et godt grunnlag i planens bestemmelser og gjennomføring etter disse og et generelt lovverk som regulerer og stiller miljøkrav til virksomheten.

Andre forhold

Ikke relevant.

Konklusjon og anbefaling

Det anbefales at planforslaget *Detaljreguleringsplan for Torpumveien 309* med konsekvensutredning, plankart datert 16.10.2025 og planbestemmelser datert 07.05.2026 og planbeskrivelse datert 07.05.2026, og saksvedlegg, legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Saksbehandler: Ole Bernt Kvisgaard

Utsendte vedlegg

- 1 20251016_Plankart-G-755-RP-Torpumveien 309
- 2 20260507_Planbeskrivelse-G-755 - Torpumveien 309
- 3 20260507_Planbestemmelser_Torpumveien309
- 4 A_Varslingsdokumenter_samlet
- 5 B_Fastsatt Planprogram_3001_G-755 Aasekjær miljøpark
- 6 G-755-RP-Torpumveien 309
- 7 Vedlegg 1-Uttalelser_varslings oppstart-Aasekjær Miljøpark
- 8 Vedlegg 2-Oppsummering-uttalelser_varslings oppstart-Aasekjær Miljøpark
- 9 Vedlegg 3-ROS-analyse_Torpumveien 309_260223
- 10 Vedlegg 4-20260320-Drifts-miljøoppfølgingsplan-Aasekjær Miljøpark
- 11 Vedlegg 5-Støyutredning for Aasekjær Miljøpark
- 12 Vedlegg 6-Landskapsvurdering Torpumveien 309
- 13 Vedlegg 7-Områdestabilitetsvurdering
- 14 Vedlegg 8-Vannprøve uke 43
- 15 Vedlegg 9-Overvannsvurdering Aasekjær miljøpark

- 16 Vedlegg 10-Miljørisikovurdering Aasekjær Miljøpark
- 17 Vedlegg 11-Uønskede fremmede arter Aasekjær Miljøpark
- 18 B_Fastsatt Planprogram_3001_G-755 Aasekjær miljøpark
- 19 20260507_Notat til oversendelse
- 20 Stadfesting av planprogram for Aasekjær miljøpark
- 21 Vedlegg nr.1-Mottatte innspill til varsel om oppstart

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

	Tiltaket vil skape mer gjenbruk av masser og dermed bidra til å redusere samlet forbruk.
---	--