

Planbeskrivelse til detaljregulering for

Torpedalsveien 55, Halden kommune



Datert: 01.10.2019

Revidert: 23.01.2020

**Planforslaget er utarbeidet av planseksjonen –
Halden kommune**

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	4
1.1 Hensikten med planen.....	4
1.2 Tiltakshaver og forslagstillere	4
1.3 Beliggenhet og planavgrensning.....	4
2 PLANPROSESSEN	6
2.1 Forhåndsvarsling.....	6
2.2 Innkomne innspill	6
2.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.....	6
2.4 Krav om konsekvensutredning?	6
2.5 Planprogram.....	6
2.6 Utbyggingsavtaler.....	7
3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
3.1 Statlige planer og føringer	8
3.2 Regionale planer	9
3.3 Kommunale (overordnede) planer	10
3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	11
3.5 Temaplaner, analyser og utredninger	12
4 EKSISTERENDE FORHOLD OG ANALYSE AV SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER	13
4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
4.2 Stedets karakter.....	14
4.3 Eiendomsforhold.....	14
4.4 Landskap og fjernvirkning.....	15
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	15
4.6 Naturverdier	16
4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	17
4.8 Landbruk.....	17
4.9 Trafikkforhold.....	17
4.10 Barns interesser.....	17
4.11 Universell tilgjengelighet.....	18
4.12 Teknisk infrastruktur	18
4.13 Grunnforhold	18
4.14 Støyforhold	19
4.15 Luftforurensing	20
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	21
5.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål	21
5.2 Beskrivelse av de ulike planformålene	22
5.2.1 Bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg (BVF)	22
5.2.2 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (BOP).....	22
5.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei (SKV1-2)	22

5.2.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - holdeplass (SKH).....	23
5.2.5	Grønnstruktur - blågrønnstruktur (GB).....	23
5.2.6	Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm /GV1-2).....	23
5.3	Universell utforming.....	23
5.4	Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser.....	23
5.5	Miljøoppfølging	23
5.6	Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering.....	23
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	23
6.1	Overordnede planer	23
6.2	Landskap	25
6.3	Stedets karakter.....	25
6.4	Estetikk	25
6.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	25
6.6	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	25
6.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	26
6.8	Uteområder	26
6.9	Trafikkforhold.....	26
6.10	Barns interesser.....	26
6.11	Universell tilgjengelighet.....	27
6.12	ROS.....	27
6.13	Jordressurser/landbruk	28
6.14	Teknisk infrastruktur	28
6.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen	28
6.16	Avveining av virkninger	28
7	VEDLEGG	29

1 Bakgrunn for regulerings-saken

1.1 Hensikten med planen

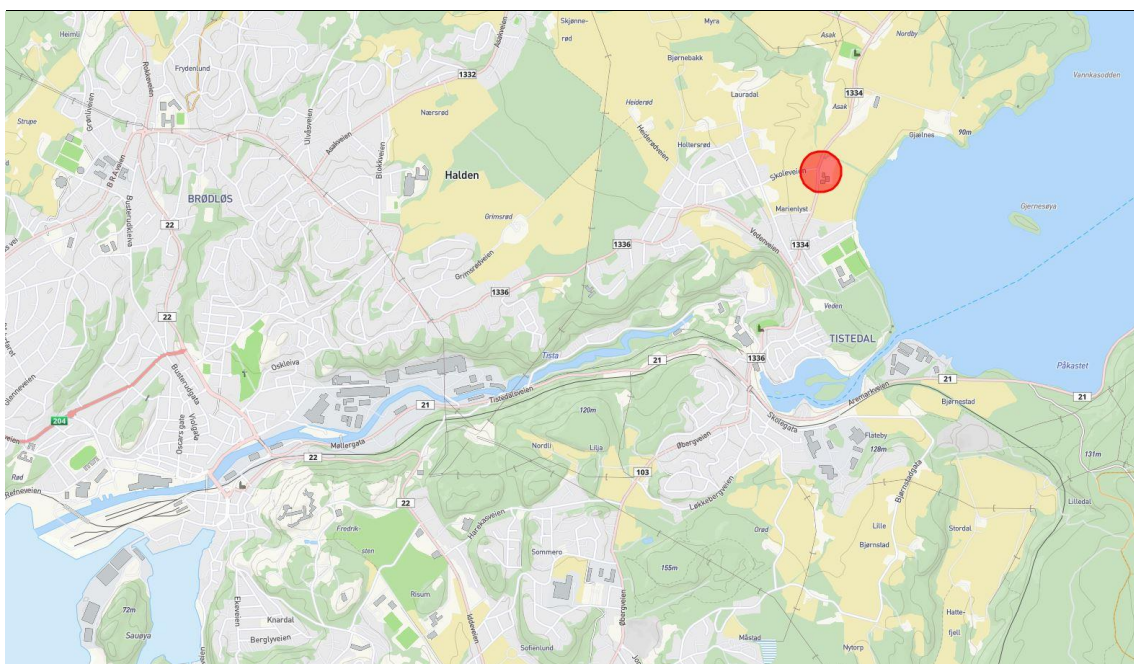
Hensikten med dette planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt kommunalt vannforsyningsanlegg for å bedre leveringssikkerheten knyttet til kommunens vannforsyning. Videre skal planforslaget muliggjøre bruk av arealene ved gamle Asak skole til annen offentlig tjenesteyting enn kun undervisning. Området er i dag regulert til undervisningsformål gjennom «Reguleringsplan for Asak skole» (nasjonal plan-ID: G-593). Denne planen vil i sin helhet bli erstattet av den nye planen, og vil bli formelt opphevet når ny plan vedtas.

1.2 Tiltakshaver og forslagstiller

Planarbeidet er utført av kommunens planseksjon for kommunens eiendomsavdeling.

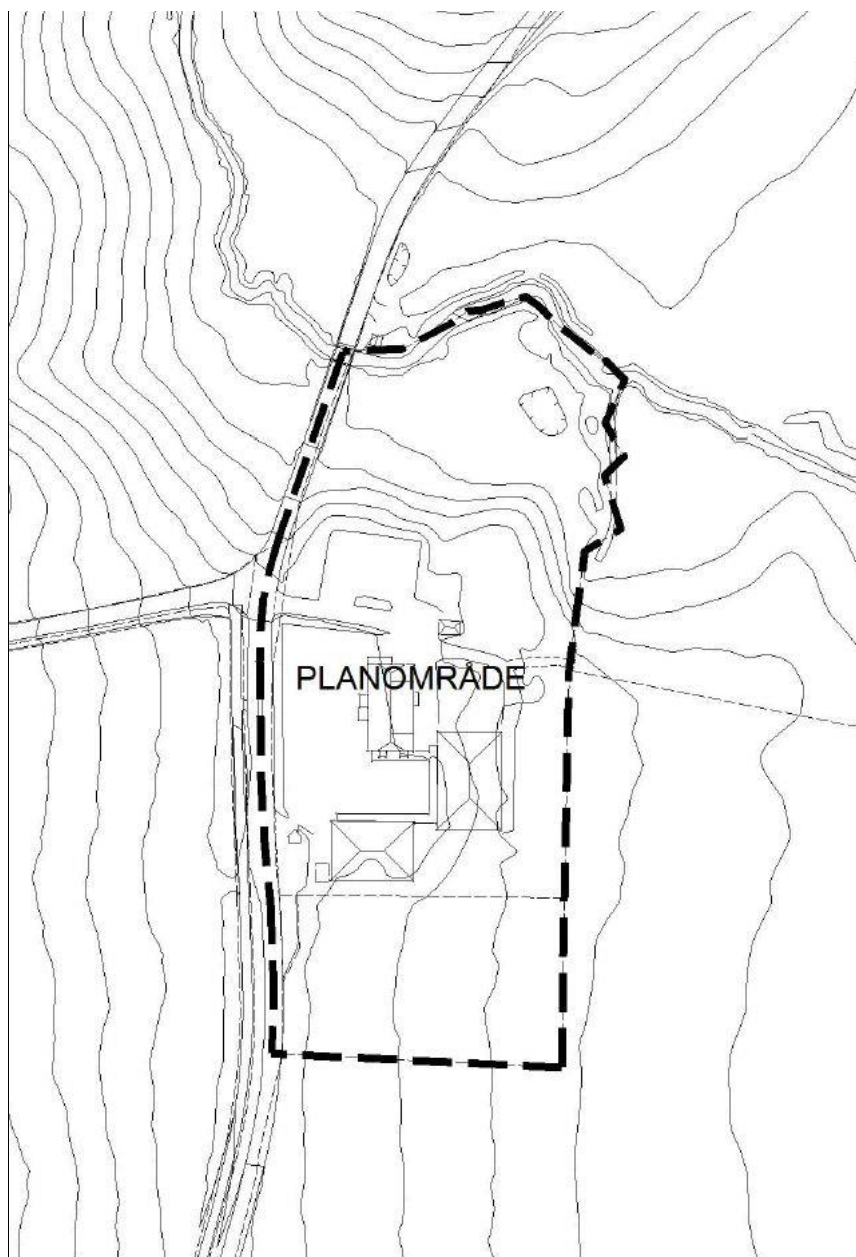
1.3 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet har beliggenhet ca. 2 km nord for Tistedalen, langs Torpedalsveien ved krysset til Skoleveien. Området ligger ca. 250 m i luftlinje vest for Femsjøen. Beliggenheten framgår av kartet nedenfor.



Figur 1. Lokalisering av planområdet vist med rød sirkel.

Planområdet har en størrelse på ca. 20 daa og omfatter eiendommen med den nedlagte Asak skole med tilhørende utearealer, og en parsell sør for skolen som har vært tiltenkt som utvidelsesareal for skolen. I tillegg er Torpedalsveien fram til senterlinjen inkludert på den strekningen som grenser direkte mot planområdet. Planavgrensningen har blitt noe innskrenket i fht. det som ble varslet i utgangspunktet. Planområdet er vist i figur 2 på neste side.



Figur 2. Planens avgrensning.

2 Planprosessen

2.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av dette planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside, i Halden Arbeiderblad, og i brev til berørte parter datert 16.01.2019. Samtidig ble det varslet at gjeldende reguleringsplan for området var planlagt opphevet. Frist for å komme med innspill til planarbeidet var 18.02.2019.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Interesseorganisasjoner
- Naboer

2.2 Innkomne innspill

I forbindelse med kunngjøringen av oppstart av planarbeidet kom det inn 6 uttalelser. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hver uttalelse er det kommentert hvordan denne er behandlet i planarbeidet. Sammendraget er et eget vedlegg til planbeskrivelsen (vedlegg nr. 1).

2.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Det reguleres for etablering av et nytt kommunalt vannforsyningsanlegg og åpnes for offentlig tjenesteyting i området for Asak skole. Planarbeidet vurderes, slik det foreligger, ikke direkte å berøre særskilte interesser knyttet til barn og unge eller andre grupper som krever spesiell tilrettelegging. Det er således ikke gjennomført egne prosesser for medvirkning fra særskilte grupper. Det vil imidlertid være viktig med involvering av eventuelle aktuelle grupper ved videre prosjektering av tiltak innenfor formålet BOP.

2.4 Krav om konsekvensutredning?

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Tiltaket omfattes ikke av forskriftens vedlegg I, og det utløses derfor ikke krav om KU etter forskriftens § 6. Tiltaket vurderes å falle inn under forskriftens vedlegg II og er dermed vurdert etter forskriftens § 10 (jfr. § 8), som omfatter egenskaper ved og omfanget av planforslaget. Det er konkludert med at tiltaket det reguleres for ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskriftens § 10 og at planen derfor ikke må konsekvensutredes.

2.5 Planprogram

Det er konkludert med at tiltaket/planen ikke må konsekvensutredes og det er dermed heller ikke utarbeidet et planprogram.

2.6 Utbyggingsavtaler

Det planlegges for tiltak i offentlig regi på grunn som er i offentlig eie. Det er dermed ikke behov for å inngå utbyggingsavtaler.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planer og føringer

Statlige planretningslinjer for klima- energiplanlegging og klimatilpasning.

Målsetningen med denne planretningslinjen er å gi føringer for en utvikling som bidrar til å redusere utslippet av klimagasser. Dette gjennom bl.a. å fremme energieffektivisering i bygg, klimavennlige transportformer, og å bidra til redusert andel av fossile energibærere.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Disse retningslinjene har følgende målsetning: «*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.*»

Rikspolitiske retningslinjer for å stryke barn og unges interesser i planleggingen

Disse retningslinjene har følgende målsetting:

a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykisk skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Haldensvassdraget er et verna vassdrag. De nasjonale mål for forvaltningen av de vernede vassdrag er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag, bl.a. i Innst.S. nr. 10 (1980-81). For å oppnå målene, må det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å:

- a. unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,*
- b. sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,*
- c. sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,*
- d. sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,*

e. sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

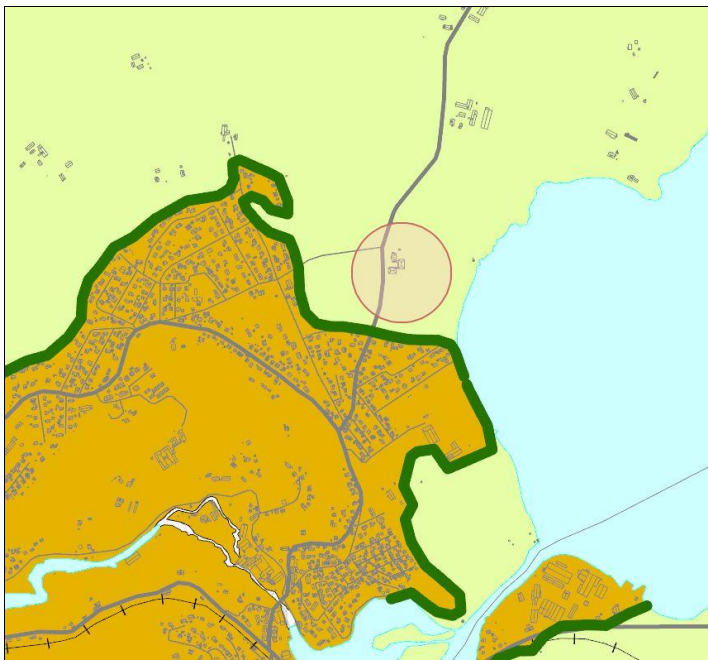
Østfoldlandskap av regional betydning

Planområdet ligger innenfor et større landskapsområde som er omtalt i rapporten «Østfoldlandskap av regional betydning» (Fylkesmannen i Østfold, rapport nr. 1, 1993). Dette landskapsområdet er beskrevet som et kulturlandskap med verdier knyttet til landskapsbildet, edelløvskog og kulturmiljø.

Verdiene som er fokusert i rapporten er forsøkt ivaretatt i planen gjennom bruk av bestemmelser og regulering av grønnstruktur.

3.2 Regionale planer

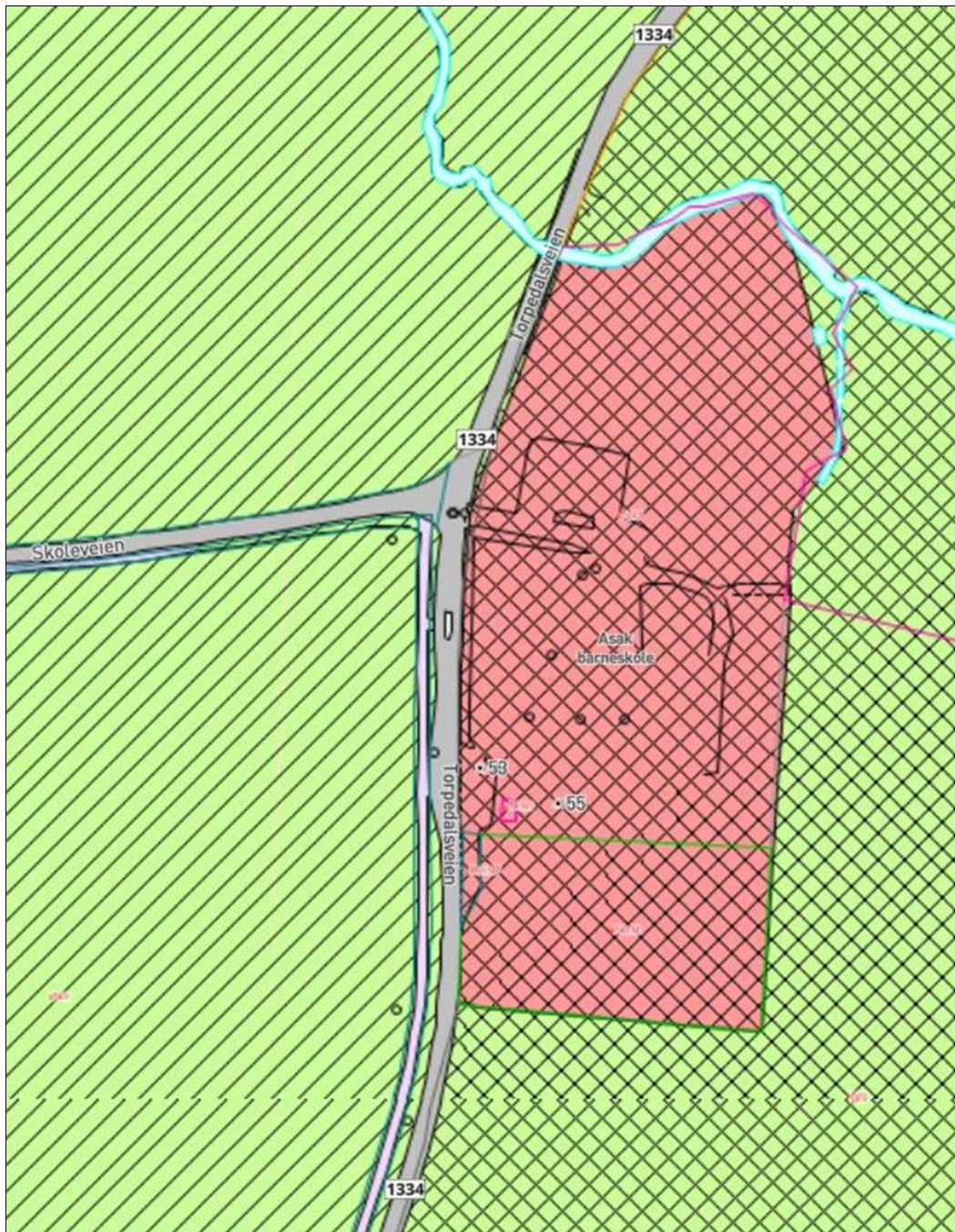
I fylkesplanen «Østfold 2050» er planområdet vist som arealer som ligger utenfor tettbebyggelsen (LNF-område). Utsnitt fra fylkesplanens arealstrategikart er vist i figuren nedenfor.



Figur 3. Utsnitt fra «Fylkesplanen Østfold 2050». Planområdet ligger utenfor de områdene som er definert som tettbebyggelse. Planområdets lokalisering er vist med rød sirkel.

3.3 Kommunale (overordnede) planer

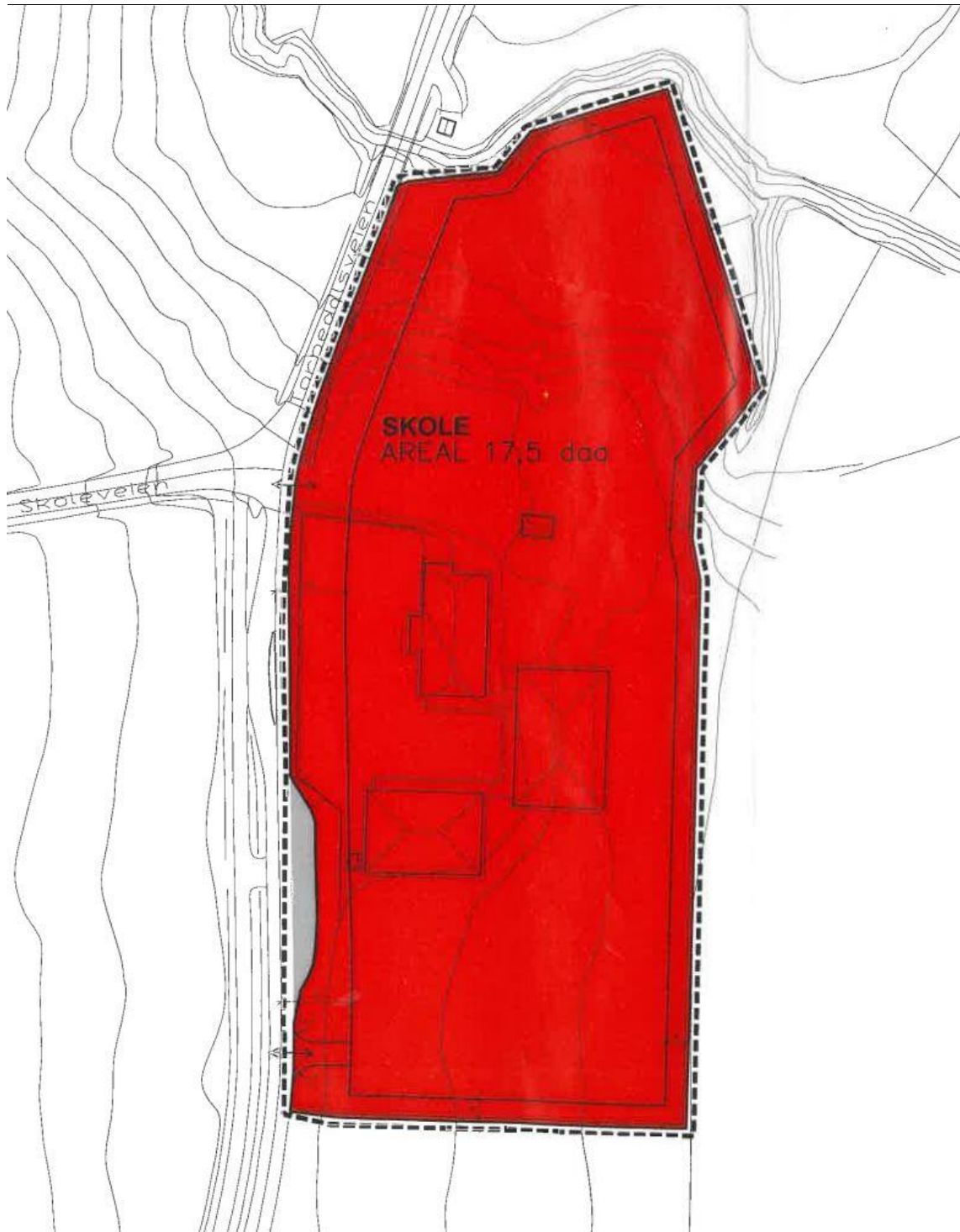
I kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, er arealene innfor planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone - landskap, og sikringsone - nedslagsfelt for drikkevann. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel er vist i figuren nedenfor.



Figur 4. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Med unntak av noen marginale arealer i randsonene er hele området som omfattes av dette planarbeidet regulert gjennom «Reguleringsplan for Asak skole», vedtatt 16.06.2006 (G-593). Planområdet er der regulert til offentlig formål – undervisning, og trafikkområde. Gjeldende reguleringsplan er vist i figuren nedenfor.



Figur 5. Gjeldende reguleringsplan for området – «Reguleringsplan for Asak skole».

3.5 Temaplaner, analyser og utredninger

I rapporten «*Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold*» (Riksantikvaren 2015) er Haldensvassdraget definert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Planområdet ligger innenfor dette området. Området ved Tistedalen er beskrevet slik: «*I Tistedalen ved ra-landskapets sørlige avslutning ble tømmeret overført fra vassdraget til bearbeiding i treforedlingsindustrien. Her finnes industriområder med teglsteinsbygninger fra sent 1800-tall, knyttet til treforedling og bomullsspinneri. Her finnes også Store Bjørnstad gård, Veden skanse med Berg bygdemuseum, Veden gård og jordbrukslandskap mot Asak kirke, som er et middelalderkirkested.*» Når det gjelder føringer for forvaltning er det bl.a. fokusert på å ivareta landskapsopplevelsen for de som ferdes på vassdraget. I reguleringsplanen er det regulert inn vegetasjonsskjermer mot vassdraget i øst.

4 Eksisterende forhold og analyse av spesielle problemstillinger

4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 6. Ortofotobilde av planområdet.

I nordre del av planområdet omfattes arealer med kantvegetasjon mot Asakbekken som renner mot Femsjøen. Her er det også et gresskledd areal og en inngjerdet grusbane som benyttes til trening av hunder.

Sentralt i planområdet ligger den nedlagte Asak skole som består av 3 bygningkropper. Den eldste bygningen sto ferdig i 1927, de to øvrige stod ferdig i 1976. Skolen ble lagt ned da nye Tistedalen skole stod ferdig i 2010. Kun deler av den eksisterende bygningsmassen er i bruk i dag. Det står en liten garasje nord for den eldste skolebygningen. Denne har en dårlig standard. I dette området er det også et areal som ble benyttet som parkeringsareal for den gamle skolen, og adkomst til dyrka marka på østsiden av planområdet.

Sør for de gamle skolebygningene omfatter planområdet en parsell på ca. 4 daa. Dette arealet var tiltenkt som et utvidelsesområde for skolen, men er ikke tatt i bruk til dette formålet. Arealet er i dag oppdyrket. Planområdet omfatter også tilgrensende del av Torpedalsveien fram til senterlinjen og bussholdeplassen langs Torpedalsveien. Planområdet er i sin helhet omgitt av dyrket mark.

4.2 Stedets karakter

Planområdet utgjør et relativt begrenset areal i et sammenhengende jordbrukslandskap. Bygningsmassen står i én gruppering sentralt i planområdet, og består av 3 bygningskropper hvorav den gamle skolebygningen fra 1920-tallet er den høyeste med 2 etg. og saltak. De øvrige to bygningene er fra 1970-tallet og er oppført i 1 etg. med valmtak. Utomhusarealene er asfaltert, gressbevokst og gruslagt.



Figur 7. Dagens situasjon.

4.3 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet.

Tabell 1. Oversikt over eierforhold

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
74/27	Halden kommune.
74/181	Hafslund nett AS.
74/215	Anne Marte Moen (ervert av Halden kommune).
501/187	Del av offentlig kjørevei.
0/0	Offentlig kjørevei.

4.4 Landskap og fjernvirkning

Planområdet ligger åpent og solrikt til i et område med dyrka mark. Terrenget innenfor planområdet er stort sett flatt. I nordre del skråner det ned mot Asakbekken fra arealet rundt den eldste skolebygningen, til et lite platå med gressdekt areal og grusbane for treningen av hunder. Høydeforskjellen er ca. 5 meter. Det er tett kantvegetasjon langs bekken helt nord i planområdet, og vegetasjon langs deler av grensen mot dyrka marka i øst. Det står en glissen trerekke langs Torpedalsveien. Bygningsmassen er ellers åpent eksponert mot sør og vest.



Figur 8. Planområdet (sentralt i bildet) er omgitt av dyrka mark. Det er ca. 250 m. i luftlinje til boligområder i sør og vest, og til Femsjøen i øst. Mot nord fortsetter dyrka marka videre mot Asak kirke.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med planleggingen for utvidelse av skolens område sørover, ble det i 2005 foretatt arkeologiske registreringer på parsellen sør for skolens område (gnr/bnr 74/215). Det ble ikke påvist automatisk fredede kulturminner i området. Registreringene ble foretatt av fylkeskonservator (vedlegg nr. 2).



Figur 9: Oversikt over prøvesjakter ved arkeologiske registreringer foretatt i 2005.

Planområdet ligger innenfor hensynssone *H_550 hensyn landskap* i kommuneplanens arealdel, og innenfor et område som Riksantikvaren har vurdert til å ha nasjonal interesse; «KULA»-området Haldensvassdraget (kulturhistorisk landskap av nasjonal betydning). I planen er hensynet til disse verdiene ivaretatt ved at det er forutsatt at all eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skal bestå, og at eventuelle nye bygninger/påbygg/mellombygg skal forholde seg til eksisterende bebyggelse når det gjelder arkitektonisk utforming og materialvalg. Det samme gjelder for hovedbygning i vannforsyning-anlegget (tegl i fasade og halvvalm, valm eller saltak). Vannbassengene må nødvendigvis få en annen utforming. Videre er det regulert inn vegetasjonsskjermer mot omgivelsene/som buffersoner mot dyrka mark i øst og delvis i vest, og kantvegetasjonen langs Asakbekken er regulert til blågrønnstruktur med bestemmelser om bevaring av vegetasjon.

4.6 Naturverdier

I artsdatabanken ligger det en observasjon fra 2000 av hekkende fiskemåke på taket på en av skolebygningene. Det er ellers ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet utover kantvegetasjonen mot Asakbekken som i seg selv er en viktig

struktur som biotop og spredningskorridor for vilt. Arealene som er inkludert i planen er sikret gjennom bruk av formål (blågrønnstruktur) og bestemmelser.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor planområdet er det et inngjerdet areal som benyttes til hundetrening av Halden Hundeklubb. Med den bruken av området det nå legges til rette for er det ikke plass til treningsareal for hundklubben, og denne avtalen vil bli sagt opp. Utover dette har området i dag ingen betydning i forhold til rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk.

4.8 Landbruk

Området er omgitt av dyrka mark. Adkomst til jordene på østsiden går gjennom den sentrale delen av planområdet. Denne adkomsten er forutsatt videreført og sikret i planen. Arealet sør for skolebygningene, som tidligere er sikret som utvidelsesområde for skolen, men som i dag benyttes som dyrka mark reguleres til jordbruksformål.

4.9 Trafikkforhold

Planområdet har direkte adkomst fra Torpedalsveien. Torpedalsveien er fylkesvei (FV1334) og har i 2018 en ÅDT på 641. Fartsgrensen forbi planområdet er 50 km/t.

Trafikkmengden i Skoleveien er svært lav, fartsgrensen er 50 km/t, og krysset mot Torpedalsveien er oversiktlig. I Statens vegvesens database er det registrert 2 trafikkuhell i dette krysset i løpet av de siste 27 årene, den siste hendelsen var i 2006. Det var ingen alvorlige skader i disse hendelsene.

Det er opparbeidet gang-/sykkelvei på vestsiden av Torpedalsveien fra bebyggelsen i sør og fram til krysset med Skoleveien. Det er varslet oppstart av detaljregulering for forlengelse av denne gang-/sykkelveien videre nordover mot Asakåsen, men dette arbeidet er foreløpig utsatt da man vurderer andre løsninger enn en gang-/sykkelvei i direkte tilknytning til fylkesveien. Skulle gang-/sykkelveien likevel bli lagt langs fylkesveien, er det overveiende sannsynlig at den vil bli videreført på vestsiden av fylkesveien og dermed ikke være i berøring med planområdet.

Det er busslommer både på vestsiden og østsiden av fylkesveien ved den gamle skolen. Planområdet omfatter busslommen på østsiden av veien som er forutsatt opparbeidet med universell utforming. Det er gitt en rekkefølgebestemmelse som sikrer at busslommen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt BOP.

4.10 Barns interesser

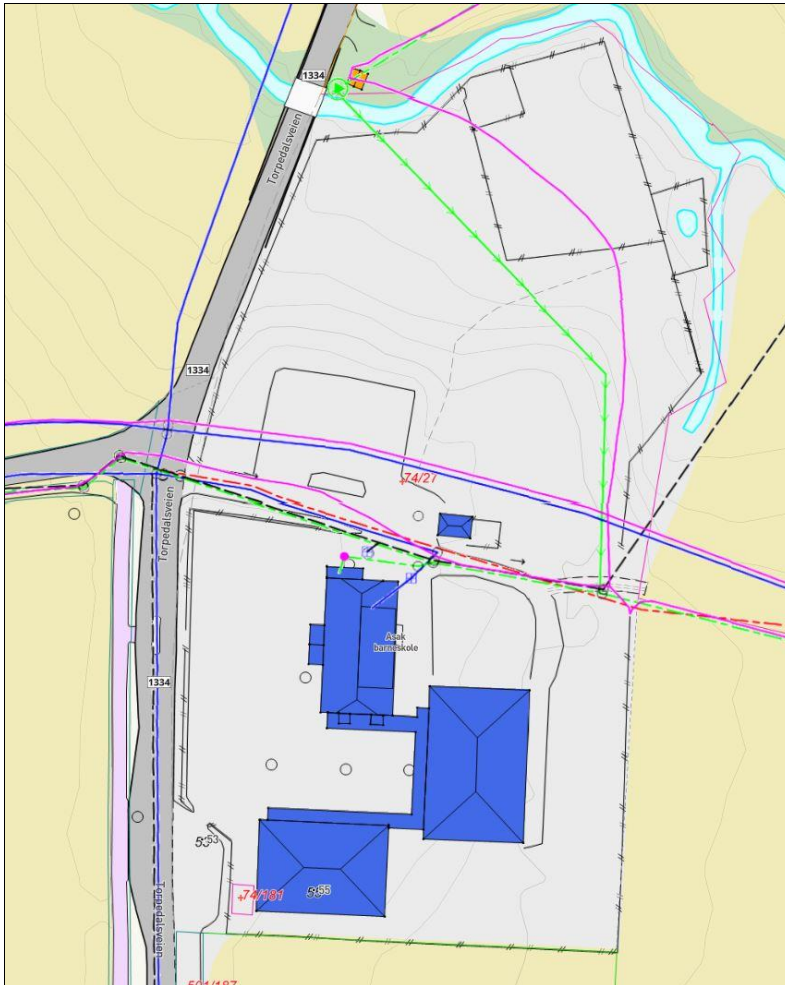
Planområdet rommer i dag den nedlagte Asak skole som tidligere var barneskole. Skolen ble lagt ned da Tistedal skole ble bygget. Utearealene ved skolen ble tidligere benyttet av barn også utover skolens åpningstid, men i dag bærer området preg av å ligge brakk og blir etter det en kjenner til ikke benyttet som lekeareal.

4.11 Universell tilgjengelighet

Området er relativt flatt og adkomster og gangarealer i tilknytning til eksisterende og ny bygningsmasse, bussholdeplass mv. vil kunne formes med god tilgjengelighet.

4.12 Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale VA-ledninger i planområdet. Dette er både vannledninger, overvannsledninger og avløpsledninger. Ledningene i og ved planområdet er vist i figuren nedenfor.



Figur 10. Eksisterende VA-ledninger.

4.13 Grunnforhold

Planområdet er markert som et område med mulig forurenset grunn i kommunens register over grunnforurensning. Dette på grunn av mistanke om lekkasje fra en gammel oljetank i tilknytning til skolen. Dersom man støter på forurenset masse under gravearbeid skal disse håndteres i hht. gjeldende forskrifter.

I følge NGU's løsmassekart består grunnen innenfor planområdet av hav- og fjordavsetninger med stor mektighet, strandavsetninger, samt elve- og bekkeavsetninger langs bekkedraget helt nord i planområdet. Asak skole har ligget i dette området siden

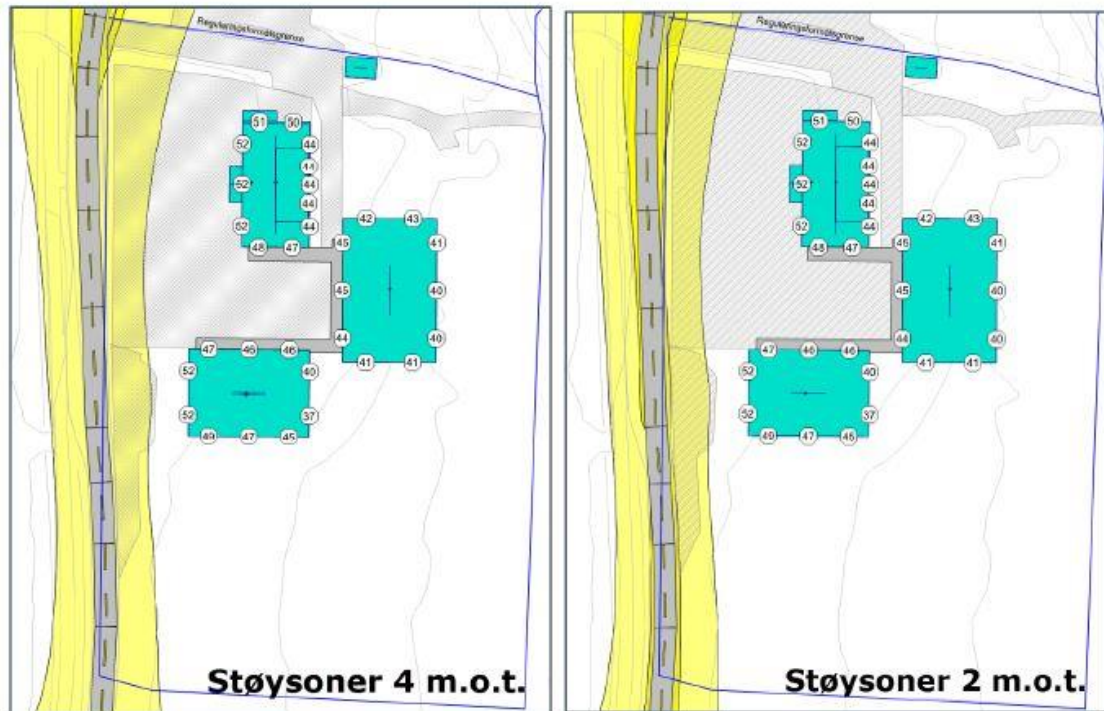
1920-tallet og det er ikke kjent at det skal være vanskelige grunnforhold på stedet. Utsnitt fra NGU's løsmassekart er vist i figur 11. Det er foretatt en geoteknisk vurdering/undersøkelse i området (vedlegg nr. 3) med følgende konklusjon: «Terreng ved tomten for VBA utfordrer områdestabiliteten i forbindelse med utførelse. Generelt er massene i intakt form faste med høy styrke men vil i omrørt tilstand være i grenselandet for sprøbruddsmateriale. Inngrep vil kunne forårsake forverring av stabiliteten for området. Stabilitetsberegning viser dog i midlertidig at stabilitet etter inngrep i området ligger fra 1,59 til 4,06 hvorfor områdestabiliteten anses som ivaretatt.»



Figur 11. Innenfor planområdet er det både hav- og fjordavsetninger med stor mektighet (vist med lyse blå farge), marine strandavsetninger (vist med mørke blå farge), og elve- og bekkeavsetninger (vist med gul farge). Utsnitt fra løsmassekart-NGU.

4.14 Støyforhold

I forbindelse med reguleringen er det foretatt en vurdering av veitrafikkstøyen i området (vedlegg nr. 4). Støysonekart som viser støy fra veitrafikk på dagtid, med ÅDT framskrevet til år 2030, er vist i figur 12. Vurderingen viser at uteområdet til areal for offentlig- eller privat tenesteyting i all hovedsak vil ha tilfredsstillende støynivå. Kun et svært begrenset areal nærmest Torpedalsveien, som ikke vil være i bruk som uteoppholdsareal pga. nærheten til veien, vil ligge i gul støysone. Dette arealet vil enkelt kunne støyskjermes mot veien dersom det likevel skulle bli behov for det.



Figur 12. Støy fra veitrafikk på dagtid, beregningshøyde 4 og 2 m. Trafikkmengde framskrevet til år 2030.

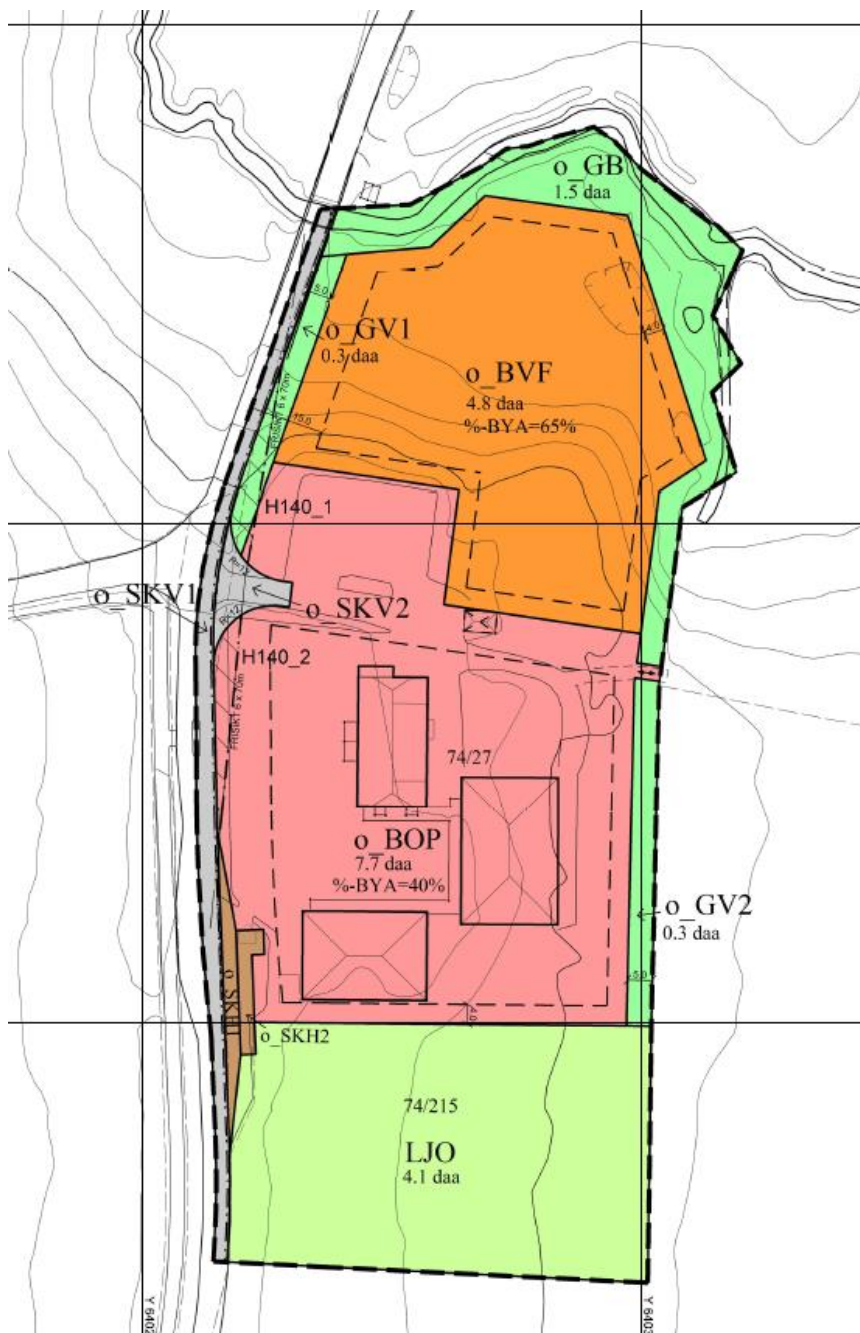
4.15 Luftforurensing

Planområdet ligger ikke i nærheten av virksomhet som bidrar til luftforurensning. Trafikken i Torepedalsveien er lav. Det konkluderes derfor med at området ikke er utsatt for luftforurensning av betydning.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt kommunalt vannforsyningsanlegg for å bedre leveringssikkerheten av drikkevann. Videre skal planforslaget muliggjøre bruk av området ved gamle Asak skole til annen offentlig tjenesteyting enn kun undervisning. Plankartet er vist i figur 13.



Figur 13. Plankart – detaljregulering for Torpedalsveien 55.

Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på ca. 20 daa.

• Vannforsyningsanlegg (BVF)	4,8 daa
• Offentlig- eller privat tjenesteyting (BOP)	7,7 daa
• Kjørevei (SKV1-2)	0,8 daa
• Kollektiv holdeplass (SKH)	0,2 daa
• Blågrønnstruktur (GB)	1,6 daa
• Vegetasjonsskjerm (GV1-2)	0,6 daa
• Jordbruk (JOL)	4,1 daa
• Hensynssone – frisikt (inngår i andre formål)	

Alle planformål er beskrevet nedenfor.

5.2 Beskrivelse av de ulike planformålene

5.2.1 Bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg (BVF)

Innenfor delfelt BVF tillates det oppført vannforsyningsanlegg med tilhørende installasjoner som et ledd i å forbedre leveringssikkerheten for drikkevann i kommunen. Tiltaket er en direkte oppfølging av et pålegg fra Mattilsynet om tiltak for å etterkomme drikkevannsforskriftens krav om leveringssikkerhet. Det planlegges oppført en hovedbygning med grunnflate ca. 500 m² og tilhørende vannbasseng.

5.2.2 Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

BOP er regulert til offentlig tjenesteyting. Det er forutsatt at eksisterende bebyggelse skal beholdes og evt. suppleres med ny bygningsmasse som er tilpasset eksisterende bebyggelse i form og materialvalg. Utearealene forutsettes tilrettelagt for den aktiviteten som etableres, i tråd med hva formålet rommer. Innenfor formålet tillates det opparbeidet nødvendige parkeringsarealer for virksomheten, og midlertidig anleggs- og riggplass ved oppføring av nytt vannforsyningsanlegg innenfor BVF.

Innenfor området ligger også en eksisterende trafostasjon. Det er tillatt å kjøre med landbruksmaskiner gjennom området fram til dyrkamarka på østsiden av planområdet. Utkjøringspunktet til dyrkamarka er vist med pilsymbol i plankartet. Detaljert utnyttelse av delfeltet skal framgå av utomhusplanen som skal foreligge ved rammesøknad.

5.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei (SKV1-2)

SKV-1 omfatter tilgrensende offentlig kjørevei, fylkesvei 1334 – Torpedalsveien fram til senterlinjen. SKV-2 er avkjøring for nytt vannforsyningsanlegg, offentlig- eller privat tjenesteyting, og til dyrkamarka på østsiden av planområdet. Dette er den eksisterende avkjøringen til området som også er regulert (med adkomstpil) i gjeldende reguleringsplan. I den nye planen er imidlertid denne noe breddeutvidet og justert for å være tilpasset større kjøretøy.

5.2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kollektivholdeplass (SKH 1-2)

Formålet omfatter bussholdeplassen som forutsettes opparbeidet med universell utforming. Bussholdeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattes for tiltak innenfor delfelt BOP.

5.2.5 Grønnstruktur – blågrønnstruktur (GB)

Formålet omfatter kantvegetasjon langs Asakbekken. Strukturen er viktig som biotop og spredningskorridor for vilt, er et viktig element i landskapsbildet, og er viktig for avskjerming av ny bebyggelse i området mot nord og nordøst.

5.2.6 Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (GV1-2)

Delfelt GV1-2 er vegetasjonsskjermer rundt planområdet. Disse har en viktig funksjon for å dempe virkningen av bebyggelsen mot omgivelsene, og som buffersone mot dyrka marka som omgir planområdet.

5.3 Universell utforming

Området for offentlig tjenesteyting er tilnærmet flatt og det vil være mulig å utforme utomhusanlegg og gangarealer med god tilgjengelighet. Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming i hht. Norsk Standard NS 11005.

5.4 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser

Det er krav om utarbeidelse av detaljert utomhusplan ved oppføring av nye bygninger eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse. Utomhusplanen skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Ved søknad om rammetillatelse skal det også foreligge redegjørelse for tiltakets estetiske sider, og plan for overvannshåndtering. Vegetasjonsskjermer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, eller ved førstkommande vekstsesong dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

5.5 Miljøoppfølging

Utover etablering av vegetasjonsskjermer mot omgivelsene vurderes det ikke å være behov for særskilte miljøoppfølgingstiltak som en følge av den planlagte utbyggingen.

5.6 Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering

Bebyggelsen innenfor planområdet er tilknyttet eksisterende infrastruktur.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

I *kommuneplanens arealdel* er arealene innfor planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone - landskap, og sikringssone - nedslagsfelt for drikkevann. Planforslaget er i samsvar med formålet i

overordnet plan. Landskapsinteressene er søkt ivaretatt gjennom bl.a. bestemmelser om utforming av ny bygningsmasse og bruk av vegetasjonssoner.

Planområdet ligger utenfor tettsteds grensen slik den er definert i fylkesplanen «Østfold 2050.» Området er imidlertid allerede regulert til utbyggingsformål og har vært bebyggt siden 1927 da gamle Asak skole stod ferdig.

I *statlige planretningslinjer for klima-, energiplanlegging og klimatilpasning* er målsetningen å sikre en utvikling som bidrar til å redusere utslippet av klimagasser. Dette gjennom bl.a. å fremme energieffektivisering i bygg, klimavennlige transportformer, og å bidra til redusert andel av fossile energibærere. Byggingen av nytt vannforsyningsanlegg, evt. ny bygningsmasse for privat eller offentlig tjenesteyting og evt. rehabilitering av eksisterende bygningsmasse til dette formålet, vil bli utført i hht. gjeldende tekniske krav som ivaretar disse føringene.

Planforslaget er ikke i samsvar med *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* når det gjelder målsetninger om å redusere transportbehov. Den noe perifere lokalisering vil generere mer trafikk enn om området hadde hatt en sentrumsnær beliggenhet. Imidlertid har det tidligere vært skole i området som også genererte trafikk.

Planområdet er etter det man kjenner til ikke brukt som leke eller oppholdsområde for barn og unge i dag. Virksomhetene det planlegges for vurderes å ha liten relevans i fht. denne retningslinjen. Tiltaket vil derfor ikke ha noen virkning i fht. *rikspolitiske retningslinjer for å stryke barn og unges interesser i planleggingen*.

De nasjonale mål for forvaltningen av de vernede vassdrag (*rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag*) er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag, bl.a. i Innst.S. nr. 10 (1980-81). For å oppnå målene, må det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å:

- a. unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,
- b. sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,
- c. sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,
- d. sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,
- e. sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Ikke alle punktene ovenfor vurderes å være relevante i forhold til dette planarbeidet. Tiltaket det planlegges for vurderes ikke å ha noen innvirkning på friluftsliv, biologisk mangfold og kulturminner. Evt. negative virkninger på kulturmiljø og landskapsbilde vurderes å være marginale med de avbøtende tiltak som er foreslått.

6.2 Landskap

Det er satt begrensninger som sikrer at høyden på ny bebyggelse ikke går utover høyden på eksisterende bebyggelse (max. tillatt bygningshøyde er 15 m). Det er regulert inn vegetasjonsskjermer som avskjerming mot omgivelsene og som buffersone mot dyrka mark øst og vest. Vannforsyningsanlegget vil bli beliggende på et platå ned mot Asakbekken som ligger lavere enn området med den eksisterende bebyggelsen. Max tillatt bygningshøyde i dette området er 11 m. Disse tiltakene bidrar til at den nye bebyggelsen i planområdet har liten påvirkning på opplevelsen av det helhetlige landskapsbildet.

6.3 Stedets karakter

For å sikre stedets karakter er det gitt bestemmelse om arkitektonisk uttrykk og materialvalg: *«Bebyggelse og anlegg skal gis en helhetlig utforming som hensyntar arkitektonisk uttrykk og materialbruk på den historiske skolebygningen (1927-bygget). Hovedmateriale i fasader skal være teglstein.»* Dette gjelder for delfelt BOP.

For delfelt BVF er det tilsvarende gitt følgende bestemmelse: *«Ny bebyggelse skal så langt mulig tilpasses eksisterende bebyggelse i planområdet og omgivelsene når det gjelder form og materialbruk. Hovedmateriale i fasader på hovedbygning skal være teglstein.»*

6.4 Estetikk

Det er gitt en felles estetikkbestemmelse som gir føringer for nye byggetiltak i området: *«Ved prosjektering og gjennomføring av tiltak innenfor planområdet skal det legges vekt på landskapstilpasning og fjernvirkning slik at opplevelsen av det verdifulle kulturlandskapet/landskapsbildet i området ivaretas i størst mulig grad.»*

6.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

De planlagte tiltakene får ingen konsekvens for kulturminner. Verdiene knyttet til kulturmiljøet – kulturlandskapsverdiene er søkt ivarettatt gjennom de grepene i plankart og bestemmelser som er beskrevet i kapitlene ovenfor:

- Eksisterende bygningsmasse skal ikke rives.
- Ny bygningsmasse skal søkes tilpasset eksisterende i form og materialvalg.
- Bruk av vegetasjon som skjerming av planområdet mot omgivelsene.

6.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert i forhold til lov om naturmangfold § 8-12, jfr. § 7.

Kunnskapsgrunnlaget (§8): Planområdet er undersøkt gjennom befarings og det er foretatt utsjekk mot relevante databaser. Utover en 20 år gammel observasjon av hekkende fiskemåke på taket til en av de gamle skolebygningene er det ikke registrert forekomster av truede dyr eller planter eller viktige naturtyper i selve planområdet. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for å utelukke skade på viktige biologiske interesser.

Føre- var prinsippet (§9): Virkningen av de planlagte tiltakene innenfor planområdet vurderes å være avklart på et tilstrekkelig nivå.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10): Samlet belastning, som f.eks. stykkevis nedbygging av landskap, økosystemer, naturtyper og arter skal unngås. Det planlegges for tiltak innenfor et område som allerede er utnyttet til utbygging (undervisningsbygninger med tilhørende uteanlegg). Alternativene til videreutvikling av dette området kunne være å ta i bruk ubebygde områder andre steder.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11): Utover å sikre eksisterende kantvegetasjon langs bekkedraget nord i planområdet, og om nødvendig foreta reetablering av vegetasjon i dette området, vurderes det ikke som aktuelt å gjennomføre avbøtende tiltak. Dersom det likevel viser seg at tiltaket medfører skade eller miljøforringelse, forutsettes det at tiltakshaver sørger for opprydding og gjenoppretting av skader.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12): Det vurderes ikke å være behov for særskilte teknikker eller driftsmetoder for å ivareta forholdet til naturmangfoldloven.

6.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

En utbygging av området som planlagt vil føre til at det ikke lenger er mulig å opprettholde banen for trening av hunder.

6.8 Uteområder

Utearealene i planområdet vil bli endret ved at nordre del som i dag er gressbakke og hundetreningsbane blir tatt i bruk til vannforsyningsanlegg. Også i felt BOP kan det være aktuelt med ny bebyggelse og opparbeidelse av uteområder for å romme ulike aktiviteter tilknyttet virksomheten der.

6.9 Trafikkforhold

I forhold til dagens bruk av planområdet som er svært begrenset, vil den nye utbyggingen medføre noe mer trafikk avhengig av type virksomhet som etableres. Virksomheten antas imidlertid ikke å generere noen stor trafikkbelastning i forhold til omgivelsene. Vannforsyningsanlegget vil under ordinær drift generere svært lite trafikk.

Adkomsten til området er plassert på samme sted som i dag, men er noe breddeutvidet og justert for å lette adkomst for flere typer kjøretøyer.

Området vil som i dag være betjent av et begrenset kollektivtilbud (2 daglige ruter) og bussholdeplass oppgraderes til universell standard.

6.10 Barns interesser

Det er ikke kjent at barn bruker området i dag. Det planlagte tiltaket vurderes derfor ikke å ha noen virkning for denne interessegruppen.

6.11 Universell tilgjengelighet

Bygningsmasse og utearealer vil opparbeides i hht. gjeldende standarder for universell utforming og dermed framstå som mer tilgjengelig for bruker og ansatte.

6.12 ROS

ROS-analysen følger planbeskrivelsen som eget vedlegg (vedlegg nr. 5). Nedenfor presenteres oppsummeringen av analysen.

Tabell 2. ROS-analyse – sammenstilling av temaer.

		Konsekvens				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
Sannsynlighet	1. Lite sannsynlig			37,42	1	
	2. Mindre sannsynlig				6, 44, 45, 46	
	3. Sannsynlig		4			
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser krever tiltak (hendelser i rød kategori). Det er ikke identifisert slike hendelser i denne sammenheng. Nærmere angitte hendelser i gul kategori kommenteres nedenfor.

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

1. Det er foretatt en vurdering av områdestabiliteten (Halden vannbehandlingsanlegg og inntaks- og utslippsledning, områdestabilitetsvurdering», COWI 2019). Det ble trukket følgende konklusjon: «*Terreng ved tomten for VBA utfordrer områdestabiliteten i forbindelse med utførelse. Generelt er massene i intakt form faste med høy styrke men vil i omrørt tilstand være i grenselandet for sprøbruddsmateriale. Inngrep vil kunne forårsake forverring av stabiliteten for området. Stabilitetsberegning viser dog i midlertidig at stabilitet etter inngrep i området ligger fra 1,59 til 4,06 hvorfor områdestabiliteten anses som ivaretatt.*»
4. 1000-års flom i Asakbekken vil stå opp på tomten til vannforsyningsanlegget. Det er tatt høyde for dette i prosjekteringen av anlegget.
6. Det kan være potensiell fare for radonpåvirkning. Langvarig påvirkning kan medføre sykdom. Dette elimineres ved at krav om etablering av radonsperre i hht. gjeldende forskrifter følges opp.
44. Det kan være en viss fare for trafikkulykker i avkjørselen mot fylkesveien.

Området er imidlertid oversiktlig og trafikken på fylkesveien og i Skoleveien er liten. Det vil heller ikke være stor trafikk til og fra planområdet. Det reguleres inn frisiktsoner der sikthindrende installasjoner ikke er tillatt. Sannsynligheten for ulykker vurderes som liten. Det er kun registrert to trafikkuhell i dette området de siste 25-30 årene.

45. Det kan være en viss fare for ulykker når myke trafikanter ferdes ved en fylkesvei. Området er imidlertid oversiktlig og det er gang-/ sykkelvei både langs fylkesveien fra sør, og langs Skoleveien. Det vil ikke være stor trafikk av gående/syklende til og fra planområdet. Sannsynligheten for ulykker vurderes som liten. Det er kun registrert to trafikkuhell i dette området de siste 25-30 årene.

46. Det er en potensiell fare for ulykker ved anleggsvirksomhet. Dette skal imidlertid være ivaretatt dersom sikkerhetskrav ved anleggsarbeid følges opp.

6.13 Jordressurser/landbruk

Parsellen sør i planområdet, som tidligere er ervervet av kommunen som utbyggingsområde for skolen, reguleres til jordbruksformål. Virkningen i fht. jordressurser/landbruk er dermed forbedret.

6.14 Teknisk infrastruktur

Planen medfører utbygging av et vannforsyningsanlegg som vil bedre leveringssikkerheten for drikkevann i kommunen.

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Både oppføring av nytt vannforsyningsanlegg og eventuell ombygging/nybygg i felt BOP vil representere investeringskostnader for kommunen. De tiltakene det planlegges for er/vil bli innarbeidet i kommunens budsjetter.

6.16 Avveining av virkninger

Planen legger til rette for viktige samfunnstiltak. Disse funksjonene planlegges innenfor et område som allerede er utbygd og regulert til utbyggingsformål. Man unngår dermed å ta i bruk nye ubebygde områder til dette.

Etableringen av vannforsyningsanlegget er en direkte oppfølging av et pålegg som er gitt til kommunen fra Mattilsynet. Tiltaket vil bidra til kritisk infrastruktur for å sikre forsyning av nok og trygt drikkevann, noe som er tillagt betydelig vekt i planprosessen, også i forhold til andre interesser og hensyn i planområdet.

Planområdet har beliggenhet i et område med betydelige kulturlandskapsverdier. Det er i tillegg historisk interesse knyttet til den gamle skolebygningen fra 1927.

All utbygging i et slikt område kan ha potensiale for å forringe opplevelsen av landskapsbildet. I planen har man søkt å minimere de negative konsekvensene gjennom bestemmelser og plangrep som sikrere bruk av vegetasjon som skjerming mot omgivelsene, som setter sterke begrensninger på bygningshøyder, og som sikrer en best

mulig tilpassing av ny bebyggelse til terreng og eksisterende bebyggelsen når det gjelder form og materialvalg.

7 Vedlegg

1. Sammendrag av innkomne uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeidet.
2. Kulturhistorisk registrering i Halden kommune, Asak skole (Østfold fylkeskommune, regionalavdelingen, 05.05.2006).
3. Vannbehandlingsanlegg og inntaks- og utslippsledning – områdestabilitetsvurdering (COWI, 05.04.2019).
4. Omregulering Asak, Halden – støyvurdering (Cowi, 27.05.2019)
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse.