



Halden kommune

Arkivkode: L13
Arkivsaksnr: 2019/477-24
Journal dato: 10.01.2020
Saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø	2020/8	21.01.2020

Utsendte vedlegg

1	Illustrasjonsskisse, 09.01.2020
2	Planbeskrivelse, datert 01.10.2019, sist revidert 10.01.2020
3	Bestemmelser, datert 01.10.2019, sist revidert 10.01.2020
4	Plankart, datert 01.10.2019, sist revidert 10.01.2020
5	Vedlegg til planbeskrivelse - samlet

Forslag til "Detaljregulering for Torpedalsveien 55" - 1. gangs behandling

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Forslag til «Detaljregulering for Torpedalsveien 55» var oppe til 1.gangs behandling i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø 10.12.19, sak PS 2016/115. Planforslaget ble sendt tilbake til forslagsstiller, med krav om at noen endringer ble vurdert innarbeidet. Vedtakspunktene er nå vurdert, men er ikke funnet å kunne imøtekommes.

Under gjennomgangen av planforslaget har det imidlertid fremkommet at reguleringen av bussholdeplassen manglet areal for plattform og leskur. Dette forslås rettet. Planforslaget, hvor endringen er innarbeidet, fremmes nå for 1. gangs behandling.

Formålet 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 lokalene til tidligere Asak skole ombygges og utvides for å romme et nytt dagsenter for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Planområdet er lokalisert ca. 2 km nord for Tistedalen, langs Torpedalsveien ved krysset til Skoleveien. Området ligger ca. 250 m i luftlinje vest for Femsjøen. Arealet av planområdet er på ca. 20 daa.

Området er tidligere regulert gjennom «Reguleringsplan for Asak skole», vedtatt 16.06.2006. Arealene er der regulert til offentlig formål – undervisning, og trafikkområde. Den gjeldende reguleringsplanen er forutsatt opphevet og erstattet av denne planen når den vedtas.

Planforslaget er utarbeidet av kommunens planseksjon for kommunens eiendomsavdeling.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø - 21.01.2020

Behandling:

Jens Bakke (SP) fremmet forslag til vedtak:

1. Det foretas følgende endringer i forslag til reguleringsplan:
 - Den sydlige delen av området avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP), parsellen gnr 74 bnr 215, reguleres som LNF område og brukes som dyrka mark.
 - Særskilte bestemmelser og beskrivelse vedrørende Dagsenter tas ut.
 - Plankart og Reguleringsbestemmelsene § 1 og 5.1 justeres.
2. Med disse endringer innarbeidet vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Torpedalsveien 55» (nasjonal plan-ID: G-724) ut på høring og offentlig ettersyn.

Plandokumentene består av planbeskrivelse, bestemmelser og plankart datert 01.10.19, sist revidert x.x.2020.

Jan-Erik Herft (H) fremmet kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Torpedalsveien 55» (nasjonal plan-ID: G-724) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av planbeskrivelse, bestemmelser og plankart datert 01.10.19 og sist revidert 10.01.20.

Ved voteringen ble forslaget fra Bakke satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektørens innstilling fikk 5 stemmer (H, PP) og falt. Forslaget fra Bakke ble vedtatt.

Vedtak:

1. Det foretas følgende endringer i forslag til reguleringsplan:
 - Den sydlige delen av området avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP), parsellen gnr 74 bnr 215, reguleres som LNF område og brukes som dyrka mark.
 - Særskilte bestemmelser og beskrivelse vedrørende Dagsenter tas ut.
 - Plankart og Reguleringsbestemmelsene § 1 og 5.1 justeres.
2. Med disse endringer innarbeidet vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Torpedalsveien 55» (nasjonal plan-ID: G-724) ut på høring og offentlig ettersyn.

Plandokumentene består av planbeskrivelse, bestemmelser og plankart datert 01.10.19, sist revidert x.x.2020.

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk,

klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Torpedalsveien 55» (nasjonal plan-ID: G-724) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av planbeskrivelse, bestemmelser og plankart datert 01.10.19 og sist revidert 10.01.20.

Saksutredning:

Bakgrunn og vurdering av vedtak sak PS 2016/115

Forslag til «Detaljregulering for Torpedalsveien 55» var oppe til 1.gangs behandling i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljøes møte 10.12.19. Det ble fattet følgende vedtak:

«Forslaget til plan sendes tilbake til forslagsstiller. Følgende endringer i forslaget bes vurdert innarbeidet:

- *Den sydlige delen av området avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP), parsellen gnr 74 bnr 215, reguleres som LNF område og brukes som dyrka mark.*
- *Plankart og Reguleringsbestemmelsene § 5.1 justeres.*
- *Særskilte bestemmelser tilknyttet Dagsenter tas ut.»*

Det er klart uheldig at det tas i bruk dyrket mark til utbyggingsformål. Det er imidlertid ikke mulig å imøtekomme ønsket om å endre parsellen gnr/bnr 74/215 til LNF-formål dersom dagsenteret skal kunne utvikle seg i tråd med intensjonen. Slik dagens skoletomt ligger, omkranset av jorder, er det ingen andre muligheter til å sikre seg tilstrekkelig store arealer for dagsenteret enn å benytte dyrket mark.

Vedlagte illustrasjonsskisse, datert 09.01.20, viser hvordan arealet pr. i dag er planlagt benyttet. Planbeskrivelsens kap. 5.2.2 er nå supplert med denne.

Det planlegges å etablere et påbygg mellom de eksisterende bygningene, se også fig. 14a i planbeskrivelsen. Her skal hovedinngangen til senteret etableres, det skal være fellesfunksjoner som kontorer for administrasjonen, møterom og adkomst til de ulike avdelingene. I tillegg også arbeidsrom for en avdeling. Feltet gnr. 74 bnr. 215 skal benyttes til areal for vedproduksjon, vareleveranser, varemottak, parkering buss samt ha snumulighet for større kjøretøy.

Prosjektet er under planlegging, og det kan komme endringer i organiseringen innenfor planområdet. Bestemmelse § 5.1.k stiller krav til at området gnr/bnr 74/215 skal benyttes som dyrket mark, så lenge det ikke tas i bruk av dagsenteret. Ved en etappevis utnyttelse skal det etableres en vegetasjonsskjerm mot dyrkamarka som en avgrensning av det arealet som til enhver tid er tatt i bruk.

Det opplyses for ordens skyld at området gnr/bnr 74/215 er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende reguleringsplan og at planforslaget ikke går ut over dette. Det er imidlertid ikke bygd ut etter planen, arealet er fremdeles dyrket mark. Området ble ervervet av kommunen allerede i 2007, som utbyggingsområde for skolen.

Administrasjonen er også bedt om å vurdere om særskilte bestemmelser tilknyttet dagsenteret kan tas ut. Dette punktet i vedtaket forstås dit at utvalget ønsker en større fleksibilitet i planforslaget i forhold til hva arealet avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting», felt BOP, kan benyttes til.

Planen er utarbeidet som en detaljregulering. Detaljreguleringsplaner må avklare hvordan området skal bygges ut, og ha et detaljeringsnivå som er tilstrekkelig både for å fastslå at utbyggingen blir i samsvar med gjeldende rammer og målsettinger, og at naboer og andre berørte får den nødvendige informasjon om hva som vil skje i området. En detaljreguleringsplan skal

kunne danne grunnlaget for behandling av byggesøknader. Planen må være detaljert nok til å ivareta sin funksjon som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Det er hovedformålet «*Offentlig og privat tjenesteyting*» som er benyttet i plankartet, mens det i bestemmelsene, §5.1, er spesifisert at området tillates benyttet til bebyggelse og anlegg for dagsenter.

Hovedformålet «*Offentlig eller privat tjenesteyting*» omfatter en rekke underformål som f.eks. barnehage, undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale for religionsutøvelse, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Dersom man fjerner kravet til etablering av dagsenter vil planforslaget åpne for alle disse underformålene. De fleste av formålene ansees ikke ønskede ut fra planområdets beliggenhet, perifert i forhold til lokalsenter/Halden sentrum og med dårlig kollektivdekning. Dette er også svært ulike formål med ulike krav til f.eks. parkeringsdekning. Skal planen åpne for flere underformål må det tilpasses bestemmelser til de ulike formålene og planbeskrivelsen må redegjøre for hvilke etableringsmuligheter det åpnes for. Fra administrasjonens side er det vanskelig å forutse hvilke aktiviteter som kan være aktuelle. Det minnes også om at planarbeidet for denne delen av området er en oppfølging av kommunestyrets vedtak om etablering av dagsenter på stedet, jf. budsjettvedtak for 2019, ØK5.

I forbindelse med en ny vurdering av planforslaget er det oppdaget at mulighet for etablering av venteplass og leskur ved bussholdeplassen mangler. Plankartet og bestemmelse §6.2 er nå endret slik at det åpnes for slik etablering.

Bakgrunn og vurdering for planforslaget som fremmes

Oppstart av dette planarbeidet ble varslet i brev datert 16.01.2019 til berørte parter og offentlige høringsinstanser. Samtidig ble det varslet at gjeldende reguleringsplan for området, «Reguleringsplan for Asak skole» (nasjonal plan-ID: G-593), planlegges opphevet. Varselet ble også kunngjort i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Frist for å komme med uttalelser var 18.02.2019. Det kom inn 6 innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert i et eget vedlegg til planbeskrivelsen (vedlegg 4).

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et nytt kommunalt vannforsyningsanlegg for å bedre leveringssikkerheten knyttet til kommunens vannforsyning. Videre skal lokalene til tidligere Asak skole ombygges og utvides for å romme et nytt dagsenter for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Arealet av planområdet er ca. 20 daa. I nordre del av planområdet omfattes arealer med kantvegetasjon mot Asakbekken. Her er det også et gresskledd areal og en inngjerdet grusbane som har vært benyttet til trening av hunder. Avtalen som regulerer denne bruken er nå sagt opp. Sentralt i planområdet ligger den nedlagte Asak skole som består av 3 bygningskropper. Den eldste bygningen stod ferdig i 1927, de to øvrige stod ferdig i 1976. Skolen ble lagt ned da nye Tistedalen skole åpnet i 2010. I dette området er det også et areal som ble benyttet som parkeringsplass for ansatte og besøkende til skolen, og en adkomst for landbruksmaskiner til jordene på østsiden av planområdet. Sør for skolebygningene omfatter planområdet en parsell på ca. 4 daa. Dette arealet var tenkt 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.

Innenfor delfelt BVF legges det til rette for nytt vannforsyningsanlegg med tilhørende installasjoner. Dette er en oppfølging av et pålegg fra Mattilsynet om gjennomføring av tiltak for å etterkomme drikkevannsforskriftens krav om leveringssikkerhet. Det planlegges oppført en hovedbygning med grunnflate ca. 500m² og tilhørende vannbasseng. Max. tillatt mønehøyde på bebyggelsen er satt til 11m.

Innenfor delfelt BOP legges det til rette for et dagsenter for mennesker med nedsatt

funksjonsevne. Ulike typer arbeid for privat industri og noe egenproduksjon av varer og vedproduksjon kan være en del av aktivitetene. Det er forutsatt at eksisterende bebyggelse skal beholdes og suppleres med ny bygningsmasse. Max. mønehøyde på bebyggelsen er satt til 15 m (tilsvarende høyden på den eldste skolebygningen). Utearealene forutsettes tilrettelagt for den aktiviteten som er tilknyttet dagsenteret. Innfor formålet tillates det også opparbeidet nødvendige parkeringsarealer for virksomheten, og areal for midlertidig anleggs- og riggplass ved oppføring av nytt vannforsyningsanlegg innenfor BVF. Eksisterende mulighet til å kjøre landbruksmaskiner gjennom området fram til jordene på østsiden av planområdet videreføres. Arealet sør for skolebygningene (ca. 4 daa), som kommunen tidligere har ervervet som utvidelsesområde for skolen (parsell med gnr/bnr 74/215), forutsettes drevet videre som jordbruksareal inntil det er behov for å benytte det for dagsenteret. Dette er nedfelt i planens bestemmelser.

Planområdet har beliggenhet i et kulturlandskap med betydelige kvaliteter. Det er derfor lagt vekt på å sikre vegetasjonsskjermer for å dempe virkningen av ny og eksisterende bebyggelse på omgivelsene. Disse fungerer også som buffer mot jordbruksarealene rundt planområdet. Kantvegetasjonen langs Asakbekken nord i planområdet er sikret med eget formål og tilhørende bestemmelser. Det er historisk interesse knyttet til den gamle skolebygningen fra 1927. I planen har man derfor gitt bestemmelser som skal sikre at bebyggelse og anlegg gis en helhetlig utforming som hensyntar arkitektonisk uttrykk og materialbruk på denne bygningen. Enkelte av installasjonene knyttet til vannforsyningsanlegget vil vanskelig kunne oppfylle dette kravet, men intensjonen gjelder i utgangspunktet for all bebyggelse.

Området er tidligere regulert gjennom «Reguleringsplan for Asak skole», vedtatt 16.06.2006. Arealene er der regulert til offentlig formål – undervisning, og trafikkområde. Den gjeldende reguleringsplanen er forutsatt opphevet og erstattet av denne planen når den vedtas.

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 § 6. Tiltaket vurderes å falle inn under forskriftens vedlegg II og er dermed vurdert etter § 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 § 10 og at planen derfor ikke må konsekvensutredes.

Tiltaket er vurdert i forhold til lov om naturmangfold § 8-12, jfr. § 7. Det er beskrevet en rekke rødlistede fuglearter knyttet til et observasjonspunkt rett ved skolens bygninger. Med unntak av en ca. 20 år gammel observasjon av hekkende fiskemåke (på taket til en av bygningene innenfor planområdet), vurderes dette å være observasjoner av fugler på jordene rundt planområdet (nøyaktigheten på observasjonene er oppgitt til 300m). Utover dette er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor selve planområdet (jfr. Norske rødlistet arter og naturtyper). Det er heller ikke framkommet opplysninger som tilsier at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper innenfor planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9–12.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn med de endringer som er beskrevet over og allerede innarbeidet i plandokumentene.