

24.08.2022

Til:

postmottak@halden.kommune.no

Kopi: Halden kommune, Eiendomsavdelingen, v./ Simen Ystrøm
simen.ystrom@halden.kommune.no 907 13 045

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE
IGANGSETTING AV PLANARBEID;
Omregulering av G-592 Berg kryssningsspor

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid ifølge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen, Halden Arkitektkontor AS* og *Simen Ystrøm, Eiendomsavdelingen i Halden kommune*.

Det bes om at kommunen vurderer om det er aktuelt om andre kommunale avdelinger/ etater bør delta på møtet.

Planarbeidene vil gjennomføres på detaljreguleringsnivå (PBL § 12-3) som en endring av gjeldende reguleringsplan G-592 Berg kryssningsspor (PBL § 12-14).

Med hilsen
Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen
Halden Arkitektkontor AS

Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ

PLANINITIATIV for reguleringssak:

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse:

15/4 (jernbane), 15/8 (hovedeiendom), 12/19 (i nord), 501/200 (Torpumveien i nord) og annen veigrunn, 12/1 (i syd), samt eventuelt marginale deler av 15/1

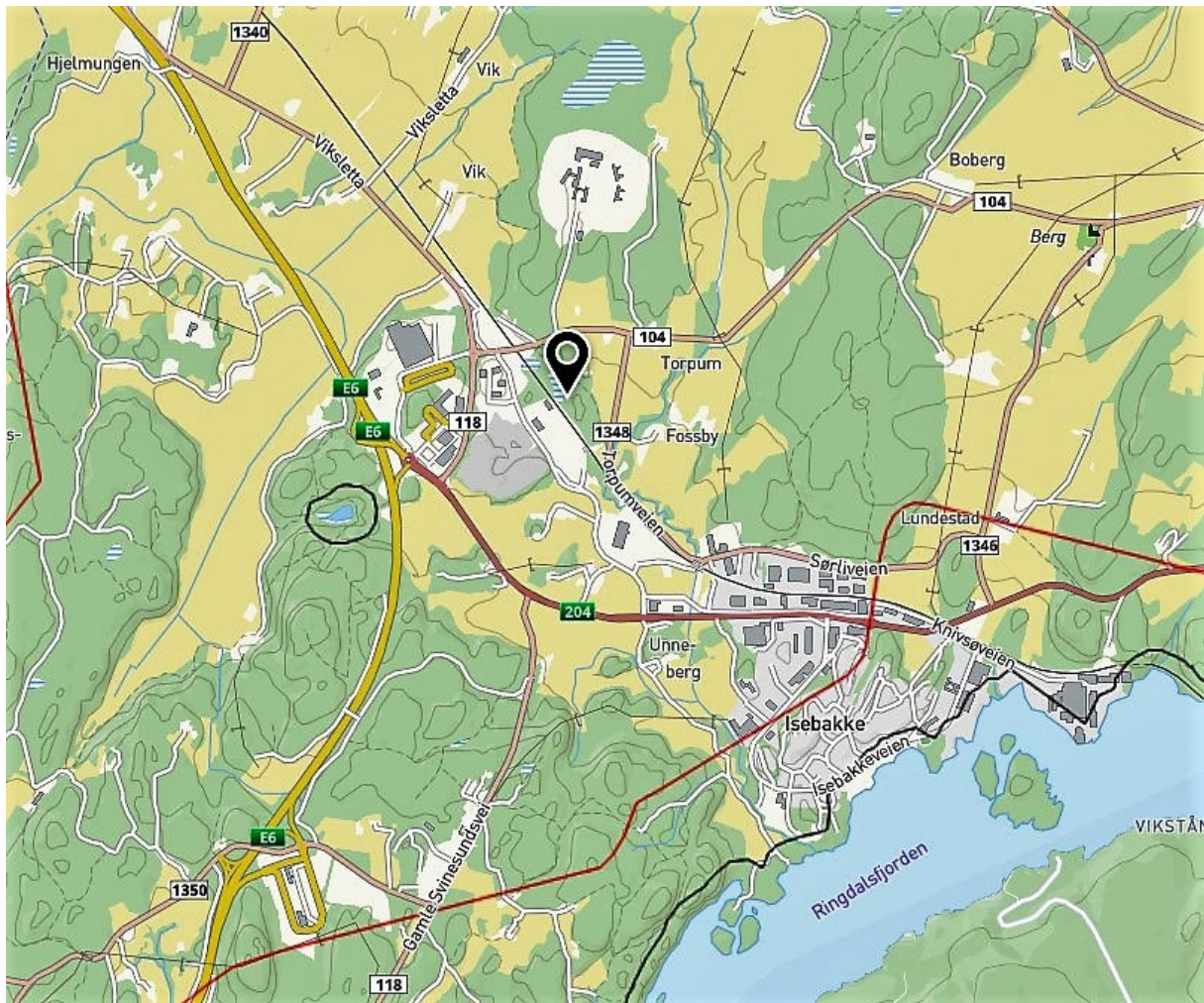
Tiltakshaver: Halden kommune, Eiendomsavdelingen, v./ Simen Ystrøm

Forslagsstiller: Halden Arkitektkontor AS, Pb.374, 1753 Halden

Kart – hvor

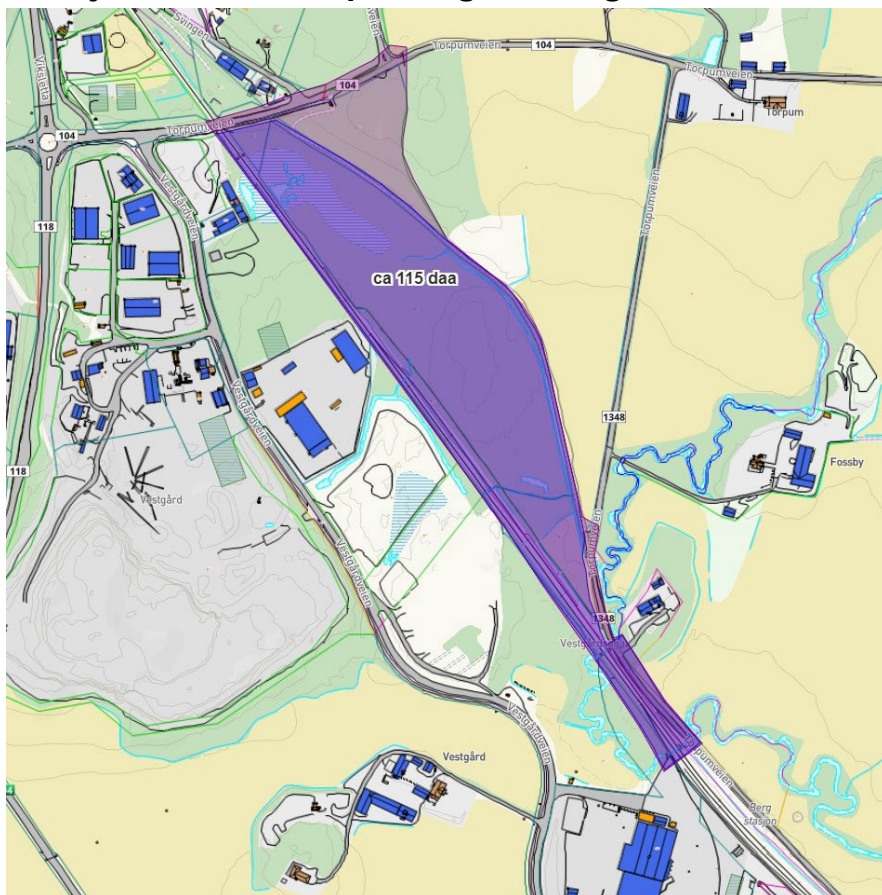
Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



Plassering av området er vist med sort pil på oversiktskartet.

Detaljkart som viser planavgrensningen:



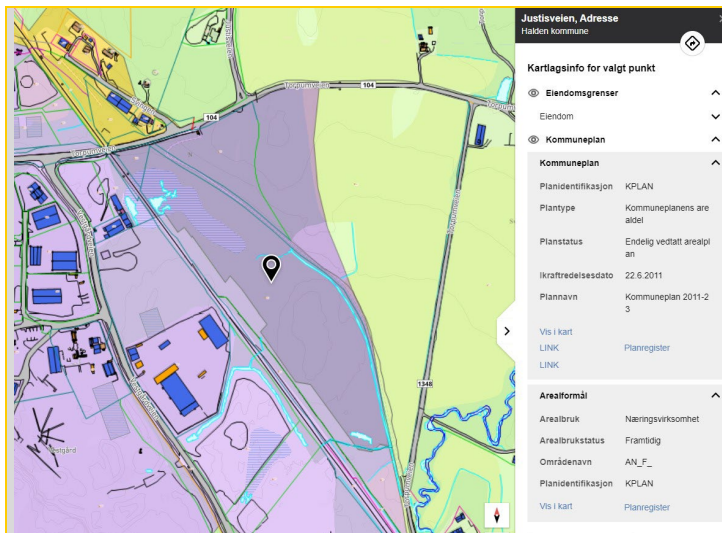
Foreslått planområde er på ca 115 dekar.

Skråfoto eller flyfoto av planområdet:

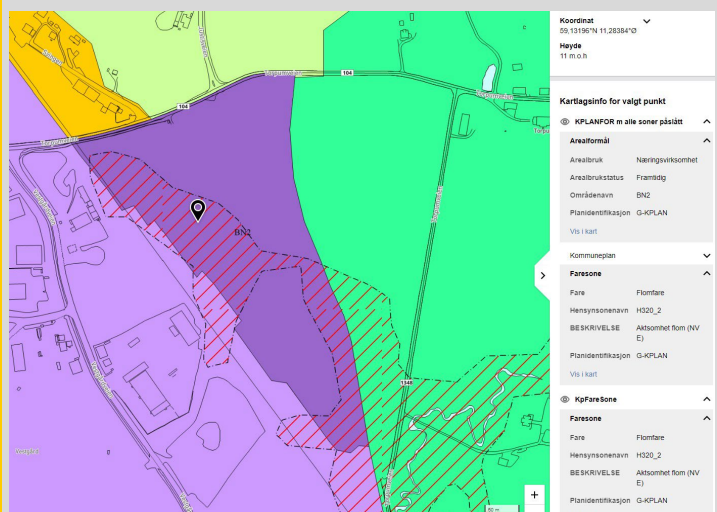


Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplan for Halden, arealdelen 2011 - 2023:



I kommuneplanen for Halden (ikrafttredelse 22.06.2011) er området avsatt til fremtidig næringsvirksomhet (lilla). I utfyllende bestemmelser for fremtidig næringsvirksomhet heter det: *Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager og logistikk. Det tillates ikke plasskrevende varehandel.*



I høringsforslaget til rullert areal (nederst) er arealet (BN2) fortsatt avsatt til næringsvirksomhet, samt noe eksisterende næringsvirksomhet (BN19).

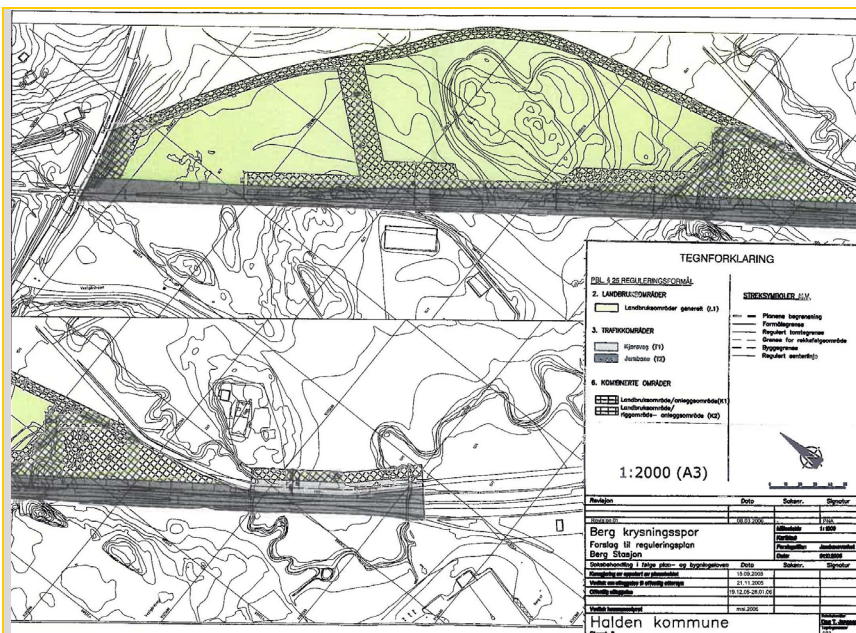
Forslag til utfyllende bestemmelser: *Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg. I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende næringsbebyggelse utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=50.*

Jernbaneformål og kryssningsspor (Kp2020) er ikke vist i verken gjeldende eller forslag til ny areal del til kommuneplanen, men dette vil selvsagt gjøres på reguleringsnivå (Rp2021). Det vil også bli lagt inn 30m byggegrense fra nærmeste spormidt.

Deler av området er i høringsforslaget vist som aktsomhetsområde flom (rød skraver).

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Reguleringsplaner:



Dette planområdet er i sin helhet foreslått å inngå i nytt planområde, slik at den eldre planen vil erstattes av/ kan oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan.

Omreguleringen vil i sin helhet omfatte reguleringsplan G-592 Berg kryssningsspor vedtatt 15.06.2006. Kryssningssporet ble ferdigstilt i 2009. I reguleringsplanen er stort sett alt som ikke er medgått til baneformål/trafikkformål avsatt til landbruk. Areal som eies av Bane NOR er nok så begrenset. Ved omregulering forutsettes at byggegrense på 30 m fra nærmeste spormidt legges til grunn, jf Jernbaneloven §10.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. *Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!*

Arealtype	Sett kryss
Næringsbebyggelse Rp1300	x
Herunder: Industri, lager eller annen næring. Eventuelt kombinerte formål. Tilhørende kontor-, administrasjons- og driftsbygninger.	

Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen

Tilrettelegge for gjennomføring av kommuneplanens arealdel, samt plan- og bygningslovens krav om utarbeidelse av reguleringsplan (reguleringsendring) for tiltak som dette. Kommunens hensikt er å få forbedret beredskap når det gjelder tilgjengelighet med byggeklare næringstomter, når muligheter/interesser for nyetableringer melder seg. Også å kunne være i

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	forkant, og kunne tilby slike næringsstomter når aktører er på leting i ulike kommuner for nyetableringer, både offentlige og private.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Utvikling av et næringsområde vil nødvendigvis føre til visuelle endringer, som også vil oppleves utenfor planområdet. Det vil også komme noe mer trafikk på nærliggende veisystem i området, avhengig av type virksomheter. I forhold til reguleringsformålet vil tungtrafikk-andelen bli høyere lokalt. Det er naturlig at adkomst vil bli nordfra (104 Torpumveien) ved Svingen, tilknyttet rundkjøringen på 108 og ut til E6.  <i>Adkomstområde</i>
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Næringsbygg med tilhørende vegsystem og parkering.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Anslagsvis som i nærliggende tilsvarende regulerte områder (50%). Volum og spesielt høyder (mangler i de tilliggende planer) vurderes nærmere i planprosessen. På motsatt side av jernbanen ligger G-280 Sørli-E6 (transportterminalen) og G-300 Omregulering av Rv104 v/ Svingen.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det legges opp til rasjonell/ funksjonell fordeling av trafikken inne på området. Miljømessige kvaliteter kan være skjermbelter i randsonen av næringsområdet på utsatte steder. I praksis mot øst, der det kan være aktuelt å vurdere å la eksisterende vegetasjon bli stående, som en buffer mellom dyrket mark og næringsområde.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Det er ikke dyrket mark på området, men store dele av eksisterende vegetasjon/ trær vil nødvendigvis måtte fjernes for å etablere byggetomter for næringsvirksomhet. Områder utsatt for overvannsoppsamling vil måtte tas hånd om.

	 <i>Omkringliggende arealer vest for planområdet er sterkt preget av pukkverksdrift og næringsområder.</i>
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.	I tråd med både gjeldende arealdel og høringsforslag til rullert arealdel.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Jernbanelinje og tilkomst fra overordnet vegsystem.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Utarbeide ROS-analyse. Ivareta overvannshensyn.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Naboer og de vanlige regionale hørings-instansene. Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Bane NOR, Statens vegvesen og NVE.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Vanlig planprosess som følger av plan- og bygningsloven legges til grunn.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	§§6b og 8a: Området er vurdert og utredet i tidligere plan som fremtidig næringsområde, både i gjeldende arealdel, samt i forslag til rullert ny plan som har ligget ute til høring og offentlig ettersyn.