Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og rådmannens kommentarer

Innhold

Generelt 1
Statsforvalteren i Oslo og Viken 16.2.23 1
Statens vegvesen 3.2.23 2
Viken fylkeskommune 17.2.2023 4
NVE 15.2.23 6
Statnett 6

Generelt

Det ble varslet oppstart av planarbeid for Grimsrød tomtefelt 19.1.23 med høringsfrist 16.2.23.
Det kom inn fire merknader fra offentlige instanser og en merknad fra nabo. Nabomerknaden omfattet kun et ok og er derfor ikke registrert ytterligere i dette dokumentet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken 16.2.23

1. ***Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging***
   Tjenesteyting er et omfattende formål og det må spesifiseres i bestemmelsene hva som tillates
   Anbefaler at det i utgangspunktet tilrettelegges for handel og service i Tistedal og Halden sentrum.
   Restriktiv parkeringspolitikk er viktig for å redusere bilandelen.
2. ***Naturmangfold***
   Det er registret Ask, Alm og grønnfink som er rødlistede og sårbare arter
3. ***Landskap og friluftsliv***
   Landskapsmessige konsekvenser må illustreres og det må sikres vegetasjon, siktlinjer og grønne forbindelseslinjer
4. ***Barn og unge, medvirkning og levekår***
   En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen.
5. ***Samfunnssikkerhet og klimatilpassing og overvannshåndtering***
   Planen skal ha en ROS analyse. Planområdet ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire.
   Håndtering av overvann skal i utgangspunktet skje med naturbaserte løsninger. Det skal benyttes klimapåslag på minst 40% på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann og uteoppholdsarealer bør ses i sammenheng.
6. ***Klimagassutslipp og energi***
   Det bes om at det legges til rette for klimahensyn og miljøvennlige energiløsninger.
7. ***Støy og luftkvalitet***
   Planområdet ligger støyutsatt og støyforholdene må avklares tidlig i planprosessen. Det henvises til T-1442/2021. Alle boenheter skal ha stille side. For støyutsatte fasader kan avbøtende tiltak for støydempet fasade tillates.

8. ***Masseforvaltning***
   Overskuddsmasser bør utnyttes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder.
9. ***Landbruk***
   Buffersone mot dyrket areal forventes videreført i ny reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentarer

1. Det reguleres ikke til formål tjenesteyting, men det legges til rette for å kunne etablere aldersvennlig samfunn. Blant annet settes det krav om etablering av minimum 350 kvm fellesareal i forbindelse med blokkbebyggelse og krav om trinnfri adkomst mellom felles uteoppholdsareal. Det tillates etablering av inntil 1250 kvm forretningsareal innenfor førsteetasje på formål BF med hensikt å etablere dagligvarebutikk som skal betjene et lokalt marked. Planen vil følge føringer for parkeringsdekning i kommuneplanens arealdel.
2. Sårbare arter er registrert langs Grimsrødhøgda. Det ble gjort vurdering av artsmangfold i forbindelse med flatehogst av området etter vedtak av gjeldende reguleringsplan omkring 2007/2008. Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport i forbindelse med planutarbeidelsen. Det reguleres inn større sammenhengende uteoppholdsarealer, blågrønn struktur og vegetasjonsskjerm. Det er sikret krav om bevaring av fire trær iht naturmangfoldsrapport.
3. Fjernvirkning er redegjort for i planarbeidet. Det er regulert inn grøfteareal, blågrønn struktur og vegetasjonsskjermer i planområdets ytterkant. Det er regulert inn gang- og sykkelvei langs Grimsrødhøgda tilsvarende dagens situasjon og et gatetun som gir trygg gang- og sykkelvei gjennom planområdet
4. Det reguleres inn to lekeplasser, flere gatetun, uteoppholdsareal og blågrønn struktur som gir tilstrekkelig med rekreasjonsområder med variert innhold innenfor planområdet for alle aldersgrupper.
5. ROS analyse og overvannsnotat med flomvurdering av bekk er utarbeidet
6. Det åpnes for mulighet for solcellepaneler, det settes krav om framføring av ladeinfrasturktur for elbil, det settes krav til blågrønn faktor og overvann skal håndteres åpent og lokalt.
7. Det er utarbeidet støyutredning
8. Tas til etterretning
9. Det er sikret tilstrekkelig bufferareal mot dyrket mark.

Statens vegvesen 3.2.23

1. ***Trafikksikkerhet:*** *Løsninger skal ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikantgrupper. Kryss mot FV1336 skal utformes i tråd med SVV sine håndbøker. Kommunale veier skal prosjekteres iht kommunens veinorm. Lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytting til manøvreringsarealer og ryggende kjøretøy. Det henvises til NTP 2022-2033 som inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan. Det henvises også til Halden kommunes kommunedelplan for trafikksikkerhet 2018-2029.*
2. ***Kryss og avkjørsler:*** *Siktkrav skal oppfylles og tegnes inn i plankart. De deler av en sikttrekant som kommer utenfor areal regulert til veiformål skal reguleres som hensynssone H140*
3. ***Trafikkanalyse:*** *Det bør utarbeides en trafikkanalyse med trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og avvikling i kryss og avkjørsler. Framtidig støyforhold vurderes på bakgrunn av trafikkanalysen.*
4. ***Arealutnyttelse:*** *I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig skal hensyn til kvaliteter som*

uteområder, lysforhold og miljø vektlegges i tråd med statlige normer og retningslinjer.

5. ***Syklende og gående:*** *Planen bør vise hvordan den knyttes på hovednett for sykkeltrafikk i Halden. Det bør settes minimumskrav til sykkelparkeringsplasser og krav til standard på disse. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler. Området bør utformes med tanke på å tilrettelegge for mer gåing, iht nasjonal gåstrategi.*
   Det henvises til «tiltakskatalogen for transport og miljø». (direkte link i innspill)
6. ***Universell utforming:*** *Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planleggingen. Området skal planlegges slik at flest mulig kan sykle og gå til skolen.*
7. ***Luft:*** *Luftforurensing bør utredes i en luftfaglig rapport iht T-1520. Luftforurensingens betydning for planen må vurderes ink. avbøtende tiltak og mulige plangrep for lavest mulig forurensing på uteoppholdsareal og innendørs.*
8. ***Parkering:*** *parkeringsbegrensning bør benyttes som trafikkregulerende virkemiddel. Parkering bør legges under bakken for bedre arealutnyttelse.*
9. ***Kollektivtrafikk:*** *Det må utredes hvordan området kan betjenes av kollektivtrafikk.*
10. ***Støy:*** *Trafikkstøy må utredes. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser*

Forslagsstillers kommentarer

1. Løsning for veier er utarbeidet av fagkyndig veikonsulent og det er utarbeidet trafikkutredning og notat for interntrafikk ved innkjøring til forretning og bolig. Det er regulert inn en ny adkomst fra Grimsrødhøgda. Det er regulert inn flere gatetun som gir flere trygge gangeveier gjennom planområdet. Gatetunet fra Grimsrødhøgda til Grims vei har en bredde som sikrer at den kan benyttes som evakueringsvei og adkomst for utrykningskjøretøy.
2. Frisikt er utredet av veikonsulent og sikret i plankart iht innspill.
3. Det er utarbeidet trafikkanalyse og trafikknotat for interntrafikk av fagkyndig trafikkonsulent.
4. Det legges opp til høy utnyttelse av området samtidig som kvaliteter iht innspill ivaretas. Det reguleres inn store felles uteoppholdsarealer, varierte bygningstypologier og det er satt store krav til utformingen av bebyggelsen.
5. Planområdet ligger inntil eksisterende gang- og sykkelvei langs Grimsrødhøgda som videreføres i planen. Ladestasjon for elsykkel er lite hensiktsmessig da elsykler har løse batteripakker som lades opp innendørs og forlates ikke utendørs eller i felles parkeringsområder i fare for tyveri. Det reguleres inn krav om sykkelparkeringsplasser for ulike typer sykler, krav om plass for vedlikehold av sykler samt kvalitetskrav til sykkelparkeringsplasser.
6. Prinsippet om universell utforming er fulgt opp. Planen legger til rette for etablering av aldersvennlig samfunn. Det er satt krav om trinnfri adkomst mellom felles arealer for uteopphold og lek. Det er regulert gang- og sykkelvei langs Grimsrødhøgda samt gjennom planområdet. Det reguleres inn forretning som gjør det mulig for flere å kunne gjøre daglige innkjøp uten bil og det er kort og trygg gangvei til bussholdeplasser. Det er satt krav om etablering av oppstillingsplass for taxi og hjemmesykepeie. Det er også satt krav om minimum høyde på parkeringskjeller for å sikre at også de større bilene kan komme inn.
7. Det er ikke utført vurdering av luftkvalitet. Det er utført støyutredning og alle boligene vil få tilgang på uteoppholdsarealer på stille side av bebyggelsen, skjermet fra vei som kilde til støy og støv. Det er i østre del av planområdet lagt inn et bredt belte med grøft og blågrønn struktur som vil bidra til å dempe støy støv fra trafikk.
8. krav om parkering er i tråd med kommuneplanens arealdel
9. Det er gangavstand og trygg gangvei til bussholdeplass øst og vest for planområdet.
10. Det er utarbeidet støyutredning.

Viken fylkeskommune 17.2.2023

Hensynet til næringsutvikling i tillegg til boliger er ikke godt nok belyst eller begrunnet i varsel om oppstart. Dette skal veies opp mot føringene i Fylkesplanen samt overordnet strategi for å styrke bydeler i kommuneplanen. Planen bør bidra til måloppnåelse i den nye kommuneplanen. Planen bør være i tråd med kommuneplanen med tanke på prinsipper for fortetting og høyder. Negative virkninger og avbøtende tiltak må belyses. Planen må innrette seg etter innspill som er gitt for å unngå innsigelse. Det anbefales at planen presenteres i regionalt planforum før offentlig ettersyn.

1. ***FNs bærekraftsmål:*** *det bes om at kommunen vurderer hvordan dette kan ivaretas i planarbeidet*
2. ***Konsekvensutredning:*** *VFK (Viken fylkeskommunen) er enig i at tiltaket ikke utløser krav om KU men påpeker at det i planbeskrivelsen må belyses lokalisering av handel og besøksintensive virksomheter ifht intensjonene med regionale planbestemmelser, avvik fra KP på høyde, tetthet og tilpasning, konsekvenser med tanke på mål om styrkning av sentrum.*
3. ***Fortetting med kvalitet:*** *mener fortettingen som foreslås ikke kan kalles fortetting med kvalitet pga manglende respekt til omgivelsene. Utbyggingen bør utføres i godt samspill med lokalt byggemiljø.*
4. ***Høyder:*** *avvik fra overordnede planer må synliggjøres, beskrives og begrunnes godt samt redegjøres for virkninger og evt kompenserende tiltak.*
5. ***Sosial bærekraft:*** *Det er positivt at plangrepet er rettet mot aldersvennlig samfunn, men det må ikke gå på bekostning av for høy utnyttelse og manglende tilpasning. Det bør innarbeides bestemmelser som gir folk av ulike samfunnslag en reel mulighet til å bo der.*
6. ***Næringsarealer:*** *Bestemmelsene må presisere og avgrense hva som tillates innenfor formål tjenesteyting. Det skal ikke legges til rette for næring/virksomhet som vil kunne undergrave kommunen strategi for fortetting i sentrum og 3 delsentra. Det spilles samtidig inn at det kan være en fordel med nærbutikk for å ha. Mulighet til å handle uten bil. Det må legges til rette for gående og syklende og adkomst/parkering for bolig og nærbutikk bør være adskilt.*
7. ***Fylkesplan Østfold mot 2050:*** *Området ligger innenfor tettstedsgrensen, men ikke sentrumsnært. Det er etablert en bestemmelse i fylkesplanen for lokalisering av offentlige arbeids- og /eller besøksintensive virksomheter. Det forutsettes at dette følges opp. Utviklingen på Grimsrød må ikke bidra til å utarme sentrum. Planen må sikre at det ikke tillates etablert rene forretningskonsepter eller kontorbedrifter som ikke er knyttet til behov i hverdagen.*
8. ***Støy:*** *Det må sikres skille mellom næring og bolig. Planen må utrede støy og luftkvaltiet. Utredningen må også vurdere trafikkstøy.*
9. ***Samferdsel:*** *Trafikkanalyse må redegjøre for endringer i trafikktall og konsekvenser av dette. Den må avdekke om det er behov for å utbedre krysset mellom FV 1337 og Wilhelm Hansens vei. Det bør unngås å lage nytt kryss fra fylkesveien. Det må fastsettes en byggegrense langs fylkesveien.*
10. ***Medvirkning:*** *Det anbefales å tilrettelegge for medvirkning tidlig i planprosessen. Kommunen skal ha en barnetalsperson som følger opp planleggingen.*
11. ***Barn og unge.*** *Det er viktig å sikre trygge snarveier mellom bolig, lekeareal, barnehage, skole og kollektivtrafikk. Det vises til T-2/08 Om barn og planlegging.*
12. ***Detaljeringsgrad****: detaljeringsgraden må være tilstrekkelig for at man kan gå rett på en byggesak.*
13. ***Universell utforming****: Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn i utforminga v bygninger og uteområder. Aldersvennlig stedsutvikling er viktig for å*

legge til rette for fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig.

14. ***Estetikk**: det vises til «estetikkveileder for Østfold»*

Forslagsstillers kommentarer

Næringsformål er begrenset i planforslaget til forretning (dagligvare) og begrenset til førsteetasje innenfor formål B/F med maks 1250 kvm forretningsareal. Det er mangel på dagligvareforretning i området og etablering av dagligvare her gjør at flere vil kunne klare daglige innkjøp uten bil.. Dette bygger også oppunder hensikten å legge til rette for etablering av aldersvennlig samfunn. Det foreligger handelsanalyse som viser at det er marked for etablering av dagligvarebutikk

Det er satt kvalitetskrav til utformingen av bebyggelsen som vil bidra til å bryte ned skalaen og det er redegjort for forslaget med flere illustrasjoner og snitt i planbeskrivelsen.

1. Planforslaget følger opp følgende av FNs bærekraftsmål :
   3: god helse og livskvalitet – tilrettelegger for etablering av aldersvennlig samfunn og store felles arealer for lek og uteopphold
   11: bærekraftige byer og lokalsamfunn – arealeffektiv utnyttelse, etablering av dagligvarebutikk som gjør at flere kan gjøre daglige innkjøp uten bil og kort vei til buss og trygge sykkelveier.
   15: livet på land – det reguleres inn store felles arealer til lek og uteopphold, grønnstruktur og vegetasjonsskjerm. Det settes krav om at bekk skal holdes åpen og skjøttes og inngår i åpen overvannshåndtering. Det settes også krav til variert vegetasjon.
2. Tas til etterretning. Det reguleres ikke til formål tjenesteyting, men planen legger til rette for å kunne etablere et aldersvennlig samfunn, hvor blant annet etablering av dagligvareforretning bidrar til at flere kan klare daglige innkjøp og gjøremål selv. Planområdet ligger tett på Bergheim bo- og aktivitetssenter. Tema som høyder, fjernvirkning, tetthet og tilpasning til omgivelsene er utredet og det er i planen satt detaljerte bestemmelser for utforming og estetikk som krever variasjon i bebyggelsen for å bryte ned skala og tilpasse bebyggelsen til området.
3. Planen legger til rette for en relativt høy utnyttelse. Dette kompenseres med store felles arealer for lek og uteopphold. Vestre del av planområdet ligger en del lavere en tilliggende bebyggelse og vil i liten grad ha konsekvenser for ny planlagt konsentrert småhusbebyggelse. I øst reguleres det inn konsentrert småhusbebyggelse i forlengelsen av boligområdet i Wilhelm Hansens vei. Det reguleres inn blågrønn struktur ut mot Grimsrødhøgda som tynnes og skjøttes og det er regulert inn vegetasjonsskjerm som sikrer avstand til dyrket mark. Området i dag har ingen bruksverdi som utilgjengelig krattskog. Gjennomføring av planen vil medføre at området åpnes opp med mulighet for flere siktlinjer mellom Grimsrødhøgda og dyrket mark og vil gi vesentlig forbedret bruksverdi også for allmennheten med store felles arealer for lek og uteopphold.
4. Høyder er utredet i skissefasen. Illustrasjoner er lagt inn i planbeskrivelsen og løsning og konsekvenser for tilliggende bebyggelse og nær- og fjernvirkning er beskrevet. Som kompenserende tiltak er det lagt inn detaljerte bestemmelser for utforming og estetikk som vil bidra til gi en variert bebyggelse hvor skalaen brytes ned.
5. Planen regulerer ikke formål tjenesteyting, men legger til rette for etablering av aldersvennlig samfunn blant annet gjennom mulighet for å etablere dagligvareforretning og krav om opparbeidelse av minimum 350 kvm fellesareal tilknyttet blokkbebyggelsen. Det reguleres både konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse og legges opp til mulighet for etablering av ulike bokonsepter.
6. Det reguleres ikke inn formål tjenesteyting. Det er regulert inn kombinert forretning og bolig på ett formålsfelt hvor det åpnes for dagligvare og ett tilleggsutsalg i første etasje av bebyggelsen innenfor formålsfeltet med maks 1250 kvm forretningsareal.

7. Det reguleres kun inn mulighet for å etablere dagligvareforretning på en begrenset del av planområdet med maks 1250 kvm forretningsareal..
8. Det reguleres kun mulighet for å etablere dagligvarebutikk. Det er satt krav om at varelevering og renovasjon skal integreres i bygningskroppen innenfor formål BF. Det er utarbeidet støyutredning.
9. Det er utarbeidet vei- og trafikkutredning av fagkyndige.
10. Planområdet er allerede regulert til bebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Området er i dag et gjengrodd hogstfelt og er ikke tilgjengelig for lek og rekreasjon. Dette redegjøres også for i naturmangfoldsrapport. Det er vurdert at det ikke er behov for medvirkning utover lovpålagte krav da det vurderes at tiltaket ikke har noen konsekvenser for områder av verdi for barn og unge. Det reguleres ingen offentlige områder for lek- og rekreasjon, men det åpnes for at disse kan benyttes av allmennheten ved å legge gangvei gjennom hele området.
11. Hensyn til barn og unge er ivaretatt i planforslaget. Det er regulert inn store arealer til felles lek- og uteopphold med ulike typer formål som vil gi varierte områder for lek, aktivitet og rekreasjon.
12. Detaljeringsgraden er i tråd med krav til en detaljregulering og tilstrekkelig til å kunne behandle en byggesak etter.
13. Prinsippene om universell utforming vil bli ivaretatt og sikret i planen.
14. Det er lagt inn detaljerte bestemmelser om arkitektonisk utforming og estetikk.

NVE 15.2.23

- ***Grunnforhold:****hele området ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire.*
- ***Overvann:*** *Klimaendringer er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser som kan vi skade på byggverk og infrastruktur. Fordrøyning av overvann må utredes.*
- ***Fremføring av elektrisk kraft:*** *Planområdet berører 420 kV-ledning Hasle Halden. Det må tas hensyn til eksisterende og planlagte anlegg for elektrisk anlegg. Statnett sine innspill må ivaretas.*

Forslagsstillers kommentarer
Tas til etterretning

1. Grunnforhold er utredet i henhold til NVE 1/2019
2. Det er utarbeidet notat for overvann og flom ved bekk.
3. Eksisterende ledningsnett og framtidig behov for forsyning ivaretas i planforslaget.

Statnett 24.1.23

Det bemerkes at innspillet ikke ble sendt til plankonsulent som var avsender av oppstartsvarselet.

Planområdet innebefatter 420 kV ledning Hasle – Halden. Det må tas nødvendige hensyn til drift og utvikling av anlegget iht innspill fra Statnett. Anlegget skal inntegnes i plankart med hensynssone H740. Hensynssonen skal gå 20 meter ut fr senter ledning, totalt 40 meter.
Følgende bestemmelse skal tilknyttes hensynssonen: *Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.*

Det bemerkes i innspillet at det er varslingsplikt for arbeid nærmere enn 30 meter til Statnetts anlegg.

Forslagsstillers kommentarer
Innspillet tas til følge. Det er regulert inn hensynssone. Sammen med eksisterende trafo er det lagt inn formålsfelt for renovasjon til konsentrert småhusbebyggelse og overflateparkering. For øvrig er området under hensynssone satt av til vei og grønnstruktur.