



Halden kommune

Arkivkode: L12
Arkivsaksnr: 2015/3736-52
Journal dato: 20.05.2020
Saksbehandler: Erik Vitanza

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø		26.05.2020

Utsendte vedlegg

1	Plankart Tista senter 18 05 2020
2	Reguleringsbestemmelser Tista senter 18 05 2020
3	Planbeskrivelse Tista senter 19 05.2020
4	Geoteknisk rapport
5	Miljøteknisk undersøkelse
6	Sammendrag Innspill
7	Trafikkanalyse

Medsaksbehandlere

<navn>	<adm.enhet>	<beskrivelse av bidrag til saken>
--------	-------------	-----------------------------------

Ny 1. gangs behandling - Høring og offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Tista senter

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Saken gjennomgår ny førstegangsbehandling etter at hovedutvalget ba om endringer i møte den 12.05.2020. Vedtaket lyder:

- 1. Saken sendes tilbake til administrasjonen som innarbeider følgende endringer:**
 - a) Felt BKB3 og SPP1 skal reguleres til gatetun. Om det er hensiktsmessig, bør området ST3 også vurderes regulert som gatetun. Området gis bestemmelser der ulike interesser og sambruk ivaretas best mulig, og hvor parkeringsplasser for biler er spesielt merket. Det forutsettes en parkmessig opparbeidelse av parkeringsarealene med innslag av urbane elementer og beplantning.
 - b) Gatetunet skal ikke bebygges og kunne være tilgjengelig for en eventuell fremtidig gangbru forbindelse til togstasjonen
 - c) Trasé for sykkelveg reguleres langs Bakbanken og Peder Ankes gate
- 2. Saken fremmes for politisk behandling i neste møte.**

Store deler av saksfremlegget er uendret siden forrige behandling. Endringene i saksfremlegget omhandler i hovedsak området Fisketorget. I tillegg er et regulert fortau i vestre parkeringsområde, som strakk seg inn i kjernen av parkeringsflaten, tatt ut. Dette begrunnes med at fortauet ville gitt føringer for

parkeringslayout. Det er ikke hensiktsmessig å legge slike føringer pr. i dag, da det vil kreve ytterligere bearbeidelse i byggesak for å finne optimal layout. Gangforbindelsen er i det reviderte forslaget sikret gjennom bestemmelser, snarere enn eget arealformål i kartet. Vedtakets punkt 1 c) anbefales gjennomført som formålsendring til «gatetun», da en slik løsning ivaretar trafikkikkerhet særlig for beboere i området, samtidig som det gir bedre fremkommelighet for sykkel. Det er likevel gitt egne bestemmelser for strekningen som også åpner for etablering sykkelveg. Det er redegjort for denne anbefalingen avslutningsvis i saken.

Planforslaget vil erstatte «Detaljregulering for Høvleriet/Fisketorget», som ble vedtatt 22.06.2011. Planen tilrettelegger for utvidelse av Tista senter i retning vestover, og forbedrer senterets tilknytning til Halden sentrum i østlig retning. Det legges i planforslaget opp til reduksjon av parkeringsflater til fordel for økt handelsareal, forbedrede gang- og sykkelforbindelser, og en opprydning i kjøremønster.

Planen løser ikke alle forhold man kunne ønske seg innenfor planområdet, men vurderes til å gi en vesentlig forbedring ut fra dagens situasjon. All planlegging i byområdet forutsetter krevende kompromisser mellom et bredt spekter av interesser, og planforslaget balanserer kommersielle interesser og offentlige/allmenne interesser på en god måte. Området *Fisketorget* bør vies spesiell oppmerksomhet fra kommunens side fremover. Arealet nord og sør for trafo BE3 er fra forslagsstillers side foreslått endret fra dagens reguleringsstatus (park) til parkeringsareal. Kommunedirektøren ønsker ikke at hensynet til barn og unges oppvekstvillkår skal svekkes gjennom planforslaget, og anbefaler at arealet sør for trafo inkluderes i arealet o_BLK3 (Lekeplass).

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 Tista senter» (nasjonal plan-ID: G-720, Planbeskrivelse datert 19.05.2020, bestemmelser datert 18.05.2020 og plankart datert 18.05.2020) ut på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:
- Deler av arealet SPP8, arealet sør for trafo (BE3), inkluderes i arealet o_BLK3.
- Langs strekningen Bakbanken og Peder Ankes gate, samt Rødsbergs Plass, fjernes bestemmelsesområde #7, og strekningen gis formålet «gatetun». Arealet gis bestemmelser i tråd med Trafikkikkerhetshåndbokens krav til «gatetun».

Saksutredning:

Bakgrunn

Plangrensen omfatter samme område som «Detaljregulering for Høvleriet/Fisketorget», som ble vedtatt 22.06.2011, og vil erstatte denne planen. Det varslede planområdet dekket ca. 65 daa. Av dette arealet omfatter selve bygningsmassen i kjøpesenteret ca. 20 daa.

For å skape mer liv i de østre delene av senteret, styrke koblingen mellom Tista senter og bysentrum og for å ta i bruk Spinneriboden ønskes en utvidelse mot øst. En «opprydning» i trafikkisituasjonen i området var også nødvendig, og er en overordnet målsetning i planen. Revisjon av planen for Høvleriet/Fisketorget ble derfor igangsatt i 2015, for å legge til rette for en utvidelse av senteret.

Planinitiativet var opprinnelig ikke i tråd med den tids gjeldende arealdel. Planspørsmålet vedr. ny bebyggelse på Fisketorget av ble behandlet av planutvalget, den 10.11.2015, sak 2015/70. Utvalget vedtok «*Utvalget ser positivt på at det igangsettes et arbeid med tanke på detaljregulering av dette området*». I ettertid ble dette området tatt inn som byggeområde i ny sentrumsplan.

For å styrke Tista senters posisjon i konkurransen med utenbys kjøpesentre oppstod det, underveis i planprosessen, behov for å utvide senteret i vestlig retning med tilrettelegging for andre varegrupper og leietakere. Det aktuelle arealet er markert som trafikkareal i sentrumsplanen. Planspørsmålet ble derfor politisk vurdert også her. Planutvalget fattet den 12.06.2018, sak 39/2018 følgende vedtak:

«Planinitiativet følger opp sentrumsplanens hovedstrategi for handelsetablering og kan igangsettes. Planinitiativet må avklare hvordan gangveier og sykkelveier gjennom området kan utformes på en mer miljøvennlig og trafikksikker måte (iht. vedtatt plan for hovednett for sykkeltrafikk).»

Vurdering av planforslaget

Planforslagets overordnede grep og tiltak kan oppsummeres slik:

- Tista senter utvides mot nordvest (foran dagens Meny-butikk), med ny inngangssituasjon.
- Gang- og oppholdssonene foran det nye inngangspartiet utvides, og har gangforbindelser vestover mot Høvleriet og Tistasenterets parkeringsområde.
- Parkeringskapasiteten i området reduseres, til fordel for handels- gang- og sykkelarealer.
- Kjøpesenterformålet utvides mot elvekanten, med byggegrense i dagens fasadelinje. Utvidelsen av formålsgrensen åpner for bygging av leegger, plattinger o.l., for å tilrettelegge for utadvendt virksomhet i senteret, eksempelvis serveringssteder og bevertning.
- Krysset som gir adkomst til parkeringen v/Rema 1000 og Tistasenterets parkeringsområde splittes opp til to separate kryss for å gi et tydeligere kjøremønster.
- Det legges opp til gatetun ved Fisketorget/havnelageret, med åpen siktlinje over Tista til Jernbanestasjonen.
- Sykkeltrasé foreslås flyttet fra Walkers gate til Peder Ankers gate/Bakbanken, da denne traséen er ansett som sikrere for myke trafikanter.
- Kryssløsning Oscars gate/Walkers gate er endret til «mini-rundkjøring». Dette er i realiteten et veikryss med vikeplikt i alle retninger, og som på den måten fungerer som rundkjøring uten å beslaglegge store arealer. Rundkjøringen er overkjørbar for større kjøretøy som ikke klarer den knappe radien. Løsningen er prøvd med hell i andre kommuner.

Totalt sett representerer planforslaget en forbedring av området med tanke på fremkommelighet for gående og syklende, «påkobling» av senteret til bystrukturen for øvrig (Høvleriet i vest/Fisketorget i øst), samtidig som det gir den økning i handelsareal som Tista senter har behov for.

Planforslaget har vært gjennom flere runder med mottakskontroll og innspill fra Halden kommune v/planavdelingen og veiavdelingen. Forhold som har vært diskutert, kommentert og konkludert er blant annet adkomst til parkeringsareal via en 4. arm i rundkjøringen v/stadionbakken, mulighet for parkeringskjeller, fastsettelse av gangareal med eget formål, justering av bebyggelsesareal på Fisketorget, kjøremønster for drive-in og varelevering over fortau.

Fra et arealplanleggingsperspektiv kunne en noen ganger ønske seg større grad av avklaring av arealbruk og tydeligere separering av funksjoner, eksempelvis mellom varelevering og gående. På den annen side må det legges til grunn at fullstendig separering av funksjoner ikke alltid er praktisk mulig, eller hensiktsmessig, i bysituasjoner. Dersom man eksempelvis konsekvent skulle separere varelevering fra gangareal, ville dette bety avsetning av store areal til varebiler som disponerer dette arealet i korte perioder av dagen, på bekostning av allmennhetens til enhver tids disponible areal. Bysituasjoner krever større grad av fleksibilitet, og deling av areal. Planforslaget som nå foreligger er godt balansert med tanke på gi forutsigbarhet for virksomheten i området, samtidig som den sikrer allmennhetens interesser i form av gangforbindelser og gode offentlige rom.

I tråd med vedtakspunktene 1 a) og b) i hovedutvalget 12.05.2020 er Fisketorget er avsatt til formålet «Gatetun» (SGT). Formålet gir høy grad av fleksibilitet. Det er gitt egne bestemmelser i tråd med hovedutvalgets vedtak.

Området er pr. i dag ikke detaljert til en grad som viser antall P-plasser, mengder oppholdsareal e.l., men sikrer stor grad av fleksibilitet. Kommunedirektøren ønsker å gå i dialog med aktører i området i den videre bearbeidelsen.

Vedtakspunkt 1 c) i hovedutvalget 12.05.2020; **«Trasé for sykkelveg reguleres langs Bakbanken og Peder Ankes gate»** er innarbeidet i planen ved å gi strekningen et bestemmelsesområde (#7), med følgende tilhørende bestemmelse:

Å opparbeide egen sykkelveg på strekningen kan bli krevende plassmessig, og må i så fall bli gjenstand for detaljprosjektering. Gateløpene er lite trafikkert av biler pr. i dag, og det er liten risiko forbundet med å sykle strekningen. Etablering av egen sykkelveg vil sannsynligvis kreve betydelige inngrep, og kost/nytte bør vurderes før man igangsetter et slikt tiltak. Oppmerking av eget sykkelfelt i veibanen kan være et godt tiltak som gir bedre kost/nytte effekt, men trafikksikkerhet må vurderes i detalj av lokal veimyndighet. Et annet alternativ vil være å regulere strekningen som «gatetun». Gatestrekningene Bakbanken og Peder Ankers gate fungerer nærmest som gatetun i dag, så formålsendringen vil i liten grad avvike fra dagens bruk, men vil gi tydelig prioritering av fotgjengere. Det innebærer også fjerning av kantstein mellom fortau og vei, og fartsreducerende tiltak. Dette kan være et særlig godt grep med tanke på trafikksikkerhet i kryssningen av Rødsbergs plass, som i så fall vil inngå i gatetunet. Området er primært et boområde, og mye brukt av barn og unge. Kommunedirektøren vil derfor anbefale denne løsningen. Årsaken til at det ikke er innarbeidet i plandokumentene er at saksbehandlingstiden har vært svært kort og anbefalt løsning ble lansert helt avslutningsvis i koordineringsarbeidet. Endringen kommer derfor kun som vedtakspunkt.

Arealet nord og sør for trafo BE3 er fra forslagsstillers side foreslått endret fra dagens reguleringsstatus (park) til parkeringsareal. Arealet er i dag opparbeidet som parkeringsplasser tilknyttet eiendommen med Gnr/Bnr 62/666 (Rema 1000), i strid med formålene i både gjeldende reguleringsplan og sentrumsplanen. Det foreligger ikke dispensasjon fra formålet etter Plan- og Bygningsloven. Eventuelle privatrettslige avtaler om bruk av arealer er ikke i seg selv tilstrekkelig for å avvike fra reguleringsformål. Arealet nord for BE3 er nødvendig å avsette til å sikre adkomst til trafo. Det gir derfor mening å endre formålet for dette arealet, da det uansett ikke kan benyttes til park eller lekeplass. Arealet sør for trafo er derimot attraktivt oppholdsareal tett på elvekanten og avskjernet fra biltrafikk. Kommunedirektøren ønsker ikke at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal svekkes gjennom planforslaget, og anbefaler derfor at arealet sør for trafo inkluderes i arealet o_BLK3 (Lekeplass).

Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

☒	Økonomiske forhold	☐	Juridiske forhold
☐	Personalspørsmål	☐	Organisasjonsspørsmål
☒	Betydning for næringsutvikling	☒	Betydning for miljøet
☒	Betydning for eiendomsforhold	☐	IKT og innovasjon
☒	Forhold som gjelder barn og unge	☒	Forhold som gjelder eldre
☒	Forhold som gjelder universell utforming	☒	Forhold som gjelder folkehelsen
☒	Forhold som gjelder samfunnssikkerhet/beredskap	☐	Annet:

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at planforslaget legger opp til en forbedring av området i form av bedre arealer for opphold, gang- og sykkeltrafikk, et tydeligere og tryggere biltrafikkmonster og tilrettelegging for en sterkere konkurranseposisjon for lokal handelsstand. Planforslaget er godt balansert med tanke på å ivareta et bredt spekter av interesser. Planområdet er omfattende og komplekst, og det er sannsynligvis mulig å oppnå enda bedre arealbruk innenfor deler av området. Kommunedirektøren mener imidlertid at de forbedringer av området som planforslaget legger opp til er vesentlige, og ønsker nå å sende planen på høring slik at man kan komme nærmere en realisering.