

Saksnr.: 2012/5693
Løpenr.: 13074/2017
Klassering: 144
Saksbehandler: Kari Ottestad

Møtebok – Saksframlegg

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesutvalget	09.03.2017	36/2017

Uttalelse. Halden kommune - 2. gangs offentlig ettersyn - oppfølging av innsigelser - kommunedelplan Sentrumsplan 2015 - 2027

Vedlegg

Ingen

Bakgrunn for saken

23. april 2015 gav Fylkesutvalget innsigelse til kommunedelplan for sentrum i Halden 2015-2027. Halden kommune har gjort endringer som følger av innsigelser fra jernbanelinjen, Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune (ØFK), merknader og innspill, og har sendt planforslaget ut på 2.-gangs offentlig ettersyn. Halden kommune ber Østfold fylkeskommune om å vurdere om innsigelsen kan trekkes.

Fakta og fylkesrådmannens vurdering

Innsigelsen gitt av Fylkesutvalget i april 2015 lød som følger:

1. Bestemmelsene for lek må sikre at «sandlekeplass» for de minste barna skal etableres i *umiddelbar nærhet*, som del av nye byggeprosjekter. Det må tas inn avstandskrav til kvartalslekeplass. Siden utbyggingsprosjekter kan gjennomføres uten regulering, må rekkefølgekrav til opparbeiding tas inn på sentrumsplannivå til alle typer lekeplasser tilknyttet nye boligprosjekter.
2. Det må ryddes opp i misforholdet mellom planbeskrivelse, kart og bestemmelser for småbåtanlegg i Tista. Det må utarbeides KU for de endringer som gjøres i forhold til kommuneplanens arealdel.
3. Det må utarbeides KU for endringer av alle formålsendringer i forhold til gjeldende kommuneplan, herunder fremtidige utbyggingsområder og småbåtanlegg samt en samlet vurdering av planens virkning for samfunn og miljø.

Nedenunder gjennomgås innsigelsene punkt for punkt med beskrivelse av forslag til endringer og fylkesrådmannens vurdering og anbefaling

1. **Bestemmelsene for lek må sikre at «sandlekeplass» for de minste barna skal etableres i *umiddelbar nærhet*, som del av nye byggeprosjekter. Det må tas inn avstandskrav til**

kvartalslekeplass. Siden utbyggingsprosjekter kan gjennomføres uten regulering, må rekkefølgekrav til opparbeiding tas inn på sentrumsplannivå til alle typer lekeplasser tilknyttet nye boligprosjekter

Halden kommune foreslår å endre bestemmelsene (§§2-15, 2-21 og 7-1) slik at avstandskrav og rekkefølgebestemmelser kommer på plass.

Fylkesrådmannen mener endringene tilfredsstillende de krav ØFK stilte til planen i innsigelsen, og innsigelsen kan nå trekkes. Fylkesrådmannen ber om at henvisningen i § 7-1 rettes opp, slik at det vises tilbake til § 2.21 og ikke til 2-18, som handler om bebyggelsesstruktur.

2. Det må ryddes opp i misforholdet mellom planbeskrivelse, kart og bestemmelser for småbåtanlegg i Tista. Det må utarbeides KU for de endringer som gjøres i forhold til kommuneplanens arealdel.

Formålet på plankartet for småbåtanlegg i Tista er endret, slik at formålene samsvarer med formålene på kommuneplanens arealdel. Det er dermed ikke KU-krav til småbåtanleggene her.

Kommuneplanens arealdel vil bli tilsidesatt av sentrumsplanen, og fylkesrådmannen forutsetter derfor at bestemmelsene til formålet småbåtanlegg i sjø, som er fastsatt i kommuneplanens arealdel videreføres inn i bestemmelsene for sentrumsplanen.

Forutsatt at bestemmelse om småbåtanlegg fra arealdelen tas inn i bestemmelsene til sentrumsplanen, mener fylkesrådmannen at foreslåtte endringene er i samsvar med kravet i innsigelsen, og innsigelsen kan trekkes. Fylkesrådmannen spiller inn at planbeskrivelsen, som beskriver videreutvikling av småbåtanlegg på andre steder enn det som fremkommer i kart og bestemmelser, også må endres før sluttbehandling, slik at beskrivelsen samsvarer med kart og bestemmelser.

3. Det må utarbeides KU for endringer av alle formålsendringer i forhold til gjeldende kommuneplan, herunder fremtidige utbyggingsområder og småbåtanlegg samt en samlet vurdering av planens virkning for samfunn og miljø

Det er utarbeidet konsekvensutredning for formålsendringene i forhold til gjeldende kommuneplan. Det er ikke utarbeidet en *egen* KU-vurdering av planens virkning for samfunn og miljø. Kommunen har imidlertid utarbeidet en tilleggsutredning og en ROS-analyse, som del av 2. gangs offentlig ettersyn.

Fylkesrådmannen mener kommunen bør sammenfatte de vurderinger og utredningene som til sammen kan dekke opp for det utredningsbehovet som fremkommer i loven, og ev komplettere disse noe. Dette kan gjøres ved at KU utvides med en kort vurdering av om og i hvilken grad arealdelen bidrar til å nå kommunens samfunns mål. Fylkesrådmannen anbefaler at innsigelsen trekkes, men samtidig at kommunen må sammenstille dette som et avsluttende kapittel i KU-vedlegget, slik at dette fremstår komplett før sluttbehandling. Dette foreslås formulert som en betingelse for å trekke innsigelsen.

Kulturminner og kulturmiljø

Halden sentrum består av et spesielt kulturmiljø, og byen står i en særstilling når det gjelder bevaring av dette. Det historiske bymiljøet her faller i stor grad inn under nasjonale interesser. Vi har i den senere tid erfart at den historiske bygningsmassen i sentrum desimeres, og fylkesrådmannen mener bestemmelsene bør konkretiseres ytterligere for å få en entydig plan, slik at konflikter unngås. De

faglige rådene nedenfor refererer til reguleringsbestemmelsene og er i stor grad en oppfølging av våre uttalelser ved 1. gangs høring. Vi mener det er av vesentlig betydning for sentrumsplanens entydighet og forutsigbarhet at innspillene tas til følge.

Planstatus og forhold til eldre reguleringsplaner med spesialområde vern

Ved første gangs offentlig ettersyn gav ikke sentrumsplanen oversikt over hvilke planer som skulle gjelde foran sentrumsplanen. Vi påpekte at listen over planer som skulle gjelde foran var falt ut av §1.1, og bad om at denne kom inn før sluttbehandling og at det ville være behov for møte med Fylkeskonservatoren for en gjennomgang av listen før sluttbehandling. Med utgangspunkt i at sentrumsplanen skal være kommunens eget verktøy for oppfølging av plan og byggesaker tok fylkesrådmannen det som en selvfølge at dette ville bli fulgt opp for å sikre en entydig plan. Fylkeskonservatoren har ikke vært invitert til noe avklaringsmøte om dette tema, og vi forstår nå planforslaget slik:

- Det er tatt inn kun 1 plan i §1.1 som skal gjelde foran sentrumsplanen.
- Sentrumsplanen vil da gjelde foran alle andre eldre reguleringsplaner.
- Der det ikke er motstrid vil de eldre reguleringsplanen utdype formålene og bestemmelsene i sentrumsplanen.
- Der det er motstrid vil reguleringsplanen bli tilsidesatt

Fylkesrådmannen forstår det da slik at de planer hvor det er regulert til spesialområde vern, uten at det er tatt inn hensynssone bevaring i sentrumsplanen, vil være i motstrid med sentrumsplanen. *Store deler av sentrum vil da miste sitt verneformål.* Konkret gjelder dette *bla.a.* avgrensede områder som er foreslått til nye NBI-områder (Riksantikvarens register for nasjonalt viktige bygningsmiljøer i by) i Banken-området og på Damhaugen/Porsnes. Kommunen har tidligere selv foreslått områdene til Riksantikvarens NBI-liste.

Fylkesrådmannen er i tvil om det er Halden kommunes intensjon å aktivt fjerne verneformålene i sentrum. Det er i så fall et nytt, viktig plangrep som ikke ble kommunisert i første planforslag. Fylkesrådmannen mener at Østfold fylkeskommune, som regional kulturminnemyndighet, ikke kan akseptere at nasjonalt viktige kulturminner får fjernet sitt vern. Fylkesrådmannen foreslår derfor at det fremmes en betinget innsigelse til at Banken-området og Damhaugen/Porsnes ikke er angitt som hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570) i planen. Disse bygningsmiljøene er i stor grad i dag regulert til spesialområde bevaring og utgjør nasjonalt verdifulle trehusmiljøer. De to områdene er også inntegnet på temakart *verne vurdering bebyggelse/område.*

Ved å ta inn de to områdene som hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570) vil det ikke være motstrid, og de vedtatte vernebestemmelse vil i så måte fremdeles gjelde.

Både plankart og temakart for hensynssoner må rettes i tråd med den stiplede områdeavgrensningen for fremtidige NBI-områder i temakart *verne vurdering bebyggelse/områder.*

Kommunen bør også vurdere om det er andre områder som, med samme begrunnelse, bør få hensynssone bevaring i sentrumsplanen.

Faglige råd

§ 1.1 Rettsvirkning

Følgende setning bør tas inn: Bestemmelser for bygninger som er regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner skal fremdeles gjelde, selv om bygningene ligger utenfor område avmerket som hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570).

§ 1.2 Tiltak som krever regulering, Pkt. 3.

Setningen «Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på verneverdige bygninger eller kulturmiljøer» bør endres til «Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på fredede og verneverdige bygninger (dvs. bygninger angitt med vernegrad i temakart verne vurdering bebyggelse/område) eller kulturmiljøer, dvs. ved riving av verneverdige bygninger, oppføring av større nærliggende bygninger eller tilbygg, samt store fasadeendringer».

§ 1.8 Kulturminner.

Setningen «For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner» bør endres til «Ved tiltak i grøntområder, inkludert parker og kirkegårdsområder, må fylkeskonservatoren varsles, slik at en kan avklare om det finnes uregistrerte automatisk fredete kulturminner som kan bli berørt.»

Den øvrige teksten, som i bestemmelsene er angitt i kursiv, beholdes uendret.

§ 2.2 Områdekarakter.

Andre avsnitt framstår som uklart og bør endres til «I områder med verneverdig bygninger i temakart verne vurdering bebyggelse/område skal disse hensyntas, slik at en ved nybygging oppnår et godt samspill mellom nye og verneverdige bygninger.»

§ 2.8 Materialbruk.

Granitt bør tas inn i opplistingen av fasadematerialer.

§ 2.13 Byggehøyder

Under punkt 3 antar vi **mønehøyde** er feilskrift for gesimshøyde.

For å ivareta de historiske og estetiske opplevelsene knyttet til den verneverdige bygningsmassen foreslår vi å endre punkt 4 fra «Maks høyde på takoppbygg til f.eks. tekniske installasjoner skal ikke overstige 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader» til «Maks høyde på takoppbygg skal ikke overstige 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppene på best mulig måte».

Det bør tas inn et punkt 6 med følgende tekst: Høyde og takform skal hensynta verneverdige bygninger i den nye bebyggelsens omgivelser.

I avsnittet om ny bebyggelse på Grønland bør det tas inn at hensyn til sikten fra nordsiden mot festningen og fra Wiels plass mot Immanuelskirken skal hensyntas.

§ 5.3 Bygninger med vernestatus – Innhenting av tillatelse.

Ordet 'kulturminneforvaltningen' i siste linje bør endres til Fylkeskonservatoren.

§ 5.4 Rammer for endringer.

Denne bestemmelsen bør spesifiseres ytterligere og bør lyde: «Nye tilbygg og uthus, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for eiendommens originale historiske/arkitektoniske kvaliteter». Setningen «Tilbygg kan gis et formspråk som bryter, ved å gis et moderne uttrykk eller bygger opp under opprinnelig stil» er i strid med intensjonene til hensynssonen og bør fjernes.

§ 5.6 Riving

Følgende setning bør tas inn i bestemmelsen: Ingen bygninger som er angitt med vernegrad i temakart *verne vurdering bebyggelse/område* tillates revet.

Retningslinje ved tiltak og utbygging på Grønland.

Jf. § 2.13 bør det tas inn at hensyn til sikten fra nordsiden mot festningen og fra Wiels plass mot Immanuelskirken skal hensyntas.

Retningslinje ved tiltak og utbygging på Os.

Det skraverte området på kartillustrasjonen som følger retningslinjen må samsvare med gult område som er avmerket på temakart *verne vurdering bebyggelse/område*. Viktig verneverdig bebyggelse ved General Spørchs gate og Lektor Adlers gate, lengst nord i området har falt ut av den skraverte sonen hvor retningslinjen skal gjelde.

Fylkesrådmannen viser også til øvrige faglige råd gitt ved første gangs offentlig. Vi trekker særlig frem vårt innspill om «plan som demokratisk verktøy» og behov for avklaringer på sentrumsplannivå. Dette er spesielt viktig i en sentrumsplan som har til intensjon å gi direkte utbyggingsrett, og hvor det generelle innslaget for krav om områderegulering/detaljregulering er for tiltak som ikke er i tråd med sentrumsplanen. §1.2 som stiller krav om regulering for «byggetiltak som ikke er i tråd med sentrumsplanen», har nærmest ingen verdi for kommunen som styringsverktøy i bykjernen. Dette fordi formålet «sentrumsformål» rommer 8 underformål. Kommunen vil kunne komme i situasjoner hvor de ikke kan kreve regulering av et helt kvartal til forretning/tjenesteyting, håndverksvirksomheter, bolig, kontor, hotell, overnatting, bevertning og nødvendige grøntarealer, dersom utbyggingen ikke er i konflikt med verneverdige bygninger/kulturmiljø. Vi ber derfor kommunen på ny vurdere angivelse av hvilke områder som bør reguleres under ett, og/eller om det er andre innslagspunkt for regulering enn «verneverdi» som bør fastsettes i bestemmelsene.

Vi viser også til den generelle reguleringsplikten i PBL, og ber kommunen alltid vurdere om denne slår inn også for byggeprosjekter/tiltak som ikke omfattes av plankravet i §1.2 pkt 2 «tiltak som er mer enn ett kvartal». PBL § 12-1, 2. ledd slår fast at reguleringsplan skal utarbeides dersom det er "behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser."

Videre slås det fast i § 12-1, 2. ledd at "For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves det reguleringsplan". I forarbeidende (Ot. prp. nr. 32 for 2007-2008, s. 228) heter det at; "Visse tiltak vil alene i kraft av sin størrelse utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt."

Fylkesrådmannens anbefaling

Østfold fylkeskommune mener det er positivt at Halden kommune utarbeider en sentrumsplan som har til hensikt å utvikle Halden sentrum som et mer kompakt og urbant bysentrum og samtidig ivareta de kvaliteter som ligger i dagens bysentrum. Østfold fylkeskommune har allikevel noen prinsipielle merknader til forslaget i form av betingede innsigelser.

1. Halden kommune har foreslått endringer når det gjelder bestemmelser for lekearealer og småbåtanlegg på en slik måte at innsigelsene er imøtekommet. Innsigelsens pkt. 1 trekkes. Betingede innsigelser:
2. Avgrensede områder som er foreslått til nye NB!-områder (Riksantikvarens register for nasjonalt viktige bygningsmiljøer i by) i Banken-området og på Damhaugen/Porsnes må angis med hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570) i sentrumsplanen.
3. Halden kommune har foreslått endringer i plankartet når det gjelder småbåtanlegg i Tista som imøtekommer innsigelsen. Innsigelsens pkt 2 kan trekkes, forutsatt at beskrivelsen endres slik at den samsvarer med kart og bestemmelser, samt at bestemmelsen knyttet til småbåtanlegg fra arealdelen videreføres inn i sentrumsplanen.
4. Halden kommune har utvidet konsekvensutredningen til å omfatte formålendringer fra kommuneplanens arealdel. Det er ikke utarbeidet egen og samlet konsekvensutredning for virkninger av arealdelen for samfunn og miljø slik pbl krever. Innsigelsens pkt 3 trekkes forutsatt at kommunen sammenstiller et kort, avsluttende kapittel i KU-vedlegget, slik at dette fremstår komplett før sluttbehandling.
5. Dersom de forutsatte endringene i pkt 2 – 4 utføres kan kommunen egengodkjenne planen.
6. Fylkesutvalget viser til faglige råd gitt i saksutredningen, og ber Halden kommune vurdere endringer i hht til disse.

Østfold fylkeskommune ber om at vi får kommunens vedtak oversendt etter behandling.

Sarpsborg, 9. februar 2017

Anne Skau
fylkesrådmann

Hilde Brandsrud
fylkesdirektør

Fylkesordførers behandling

Ingen endring.

Fylkesordførers forslag til vedtak

Østfold fylkeskommune mener det er positivt at Halden kommune utarbeider en sentrumsplan som har til hensikt å utvikle Halden sentrum som et mer kompakt og urbant bysentrum og samtidig ivareta de kvalitetene som ligger i dagens bysentrum. Østfold fylkeskommune har allikevel noen prinsipielle merknader til forslaget i form av betingede innsigelser.

1. Halden kommune har foreslått endringer når det gjelder bestemmelser for lekearealer og småbåtanlegg på en slik måte at innsigelsene er imøtekommet. Innsigelsens pkt. 1 trekkes. Betingede innsigelser:
2. Avgrensede områder som er foreslått til nye NB!-områder (Riksantikvarens register for nasjonalt viktige bygningsmiljøer i by) i Banken-området og på Damhaugen/Porsnes må angis med hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570) i sentrumsplanen.
3. Halden kommune har foreslått endringer i plankartet når det gjelder småbåtanlegg i Tista som imøtekommer innsigelsen. Innsigelsens pkt 2 kan trekkes, forutsatt at beskrivelsen

endres slik at den samsvarer med kart og bestemmelser, samt at bestemmelsen knyttet til småbåtanlegg fra arealdelen videreføres inn i sentrumsplanen.

4. Halden kommune har utvidet konsekvensutredningen til å omfatte formålsendringer fra kommuneplanens arealdel. Det er ikke utarbeidet egen og samlet konsekvensutredning for virkninger av arealdelen for samfunn og miljø slik pbl krever. Innsigelsens pkt 3 trekkes forutsatt at kommunen sammenstiller et kort, avsluttende kapittel i KU-vedlegget, slik at dette fremstår komplett før sluttbehandling.
5. Dersom de forutsatte endringene i pkt 2 – 4 utføres kan kommunen egengodkjenne planen.
6. Fylkesutvalget viser til faglige råd gitt i saksutredningen, og ber Halden kommune vurdere endringer i hht til disse.

Østfold fylkeskommune ber om at vi får kommunens vedtak oversendt etter behandling.

Sarpsborg, 21. februar 2017

Ole Haabeth
fylkesordfører

Halden kommune
Postboks 150
1751 HALDEN

Dato: 27.02.2017
Saksref: 201708130-3
Deres ref.: 2012/91-108
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Gudrun Cathrine Laake

Telefon:

Mobil: +47 91655127

E-post: gudrun.c.laake@banenor.no

Halden kommune - Uttalelse til fornyet høring av planforslag - Sentrumsplan for Halden

Bane NOR er tilfreds med at foreliggende forslag til kommunedelplan for sentrum ivaretar framtidig jernbanetrasé gjennom båndleggingssone for jernbane og opprettholdelse av jernbaneformål gjennom § 2.26. Vi anser at hensynssonen i plankartet, utformingen av bestemmelsene §§ 2.25, 2.26 og 5.7 ivaretar jernbanens behov på kort og lang sikt.

Bane NOR forutsetter tett kontakt mellom kommunen og Bane NOR i forbindelse med planlegging og utforming av kollektivterminal.

Tistedalsbakken er på grunn av stigningen en utfordring for godstrafikken. Inntil eventuell ny trasé sørover fra Halden er bygget, er det nødvendig å ha sporarrangement på Halden stasjon som muliggjør særskilte tiltak som sikrer mest mulig effektiv framføring av godstog. Det er viktig at muligheten for bruk av hjelpelokomotiv og deling av godstog beholdes fram til utfordringene i Tistedalsbakken er løst.

Framtidig trasé for Østfoldbanen gjennom Halden er ikke avklart. Intercityutbyggingens krav til kurvatur og plattformlengde innebærer at de traseene som er vurdert så langt har store konsekvenser for enten Halden sentrum eller visuelt i form av bro. Bane NOR ønsker derfor å se på alternative traseer sammen med Halden kommune for å se om det er mulig å finne en trasé med en bedre stasjonslokalisering.

Bane NOR har per i dag ikke budsjettmidler til planlegging av framtidig trasé syd for Sarpsborg. Nasjonal transportplan (NTP) forventes lagt fram i april, og fastsettes trolig av Stortinget i juni. Fremdriften i planleggingen av dobbeltspor til Halden vil bli mer avklart av Stortingets behandling av NTP. Nødvendig videreføring ut av Halden har så langt ikke inngått i mandatet til intercityprosjektet.

Planbestemmelsene

Jernbaneloven § 10 fikk ny ordlyd fra 01.01.2017. Planbestemmelse § 1.7 Sikringssone må rettes tilsvarende. De to første leddene i jbl § 10 har nå følgende ordlyd:

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet

punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.

Kjøreveiens eier kan fastsette vilkår for tillatelsen etter første ledd. Vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

Som følge av jernbanereformen må *Jernbaneverket* må byttes ut med *Bane NOR* i §§ 2.26 og 5.7.

Merknader til ROS-analysen

Vi mener den språklige fremstillingen i kapittel 6 Jernbaneulykke bør gjennomgås. De forhold vi mener kan uttrykkes mer presist påvirker trolig ikke konklusjonen. Risikoen for antennelse av vegetasjon ved nedbremsing påvirkes ikke av om godset som fraktes er klassifisert som farlig eller ikke. Ved ulykker som avsporing eller utslipp vil type gods kunne ha betydning.

Alle aktører som har tillatelse til å trafikkere sporet er underlagt sikkerhetskrav og krav til opplæring. Statens jernbanetilsyn følger opp at aktørene følger gjeldende sikkerhetskrav.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
seksjonssjef
Plan og teknikk, Forvaltning og samfunnskontakt

Gudrun Cathrine Laake
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

Halden kommune

Kopi:

Rom Eiendom AS

Intercity, Iselin Eng

Driftseiendom, Torbjørn Immerstein

Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Vår ref: Sissel Bjørkto

Deres saksref:

Dato: Oslo, 20.02.2017

HALDEN KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM - UTTALELSE VED 2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

ROM Eiendom AS eier, forvalter og driver utvikling av eiendom tilknyttet norsk jernbane. ROM Eiendom AS er per i dag et heleid datterselskap i NSB-konsernet. 1.5.2017 vil ROM Eiendom integreres i Bane NOR SF, eid av Samferdselsdepartementet, og der inngå i foretakets eiendomsdivisjon. Frem til 1.5.2017 koordinerer og besvarer ROM Eiendom høringsuttalelser til plansaker etter plan- og bygningsloven som statseid eier av grunn.

Utvikling av sentrale tomter rundt jernbanestasjoner (knutepunktutvikling) og tomter frigitt fra jernbaneformål inngår i ROMs ansvarsområde. Som en av landets største eiendomsaktører har selskapet som mål å være ledende på byutvikling ved kollektivknutepunktene gjennom vår visjon "å skape bedre byrom der mennesker møtes". Utvikling av våre eiendommer skal skape verdier for eier og samfunn og bidra til at flere velger å reise kollektivt.

Vi er av Bane NOR SF blitt gjort oppmerksom på at sentrumsplanen er lagt ut til 2. gangs ettersyn.

ROM Eiendom AS uttalte seg 18. mars 2015 til sentrumsplanen da den første gang lå ute til offentlig ettersyn. Da som nå er det vårt mandat å arbeide for en arealbruk som støtter opp under en bærekraftig byutvikling basert på kollektiv transport med jernbanen som hovedstamme. Det betyr utbygging og fortetting rundt knutepunktene, der miljøgevinsten er størst. Vi vil uttale følgende:

Usikkerhet om fremtidig jernbanetrasé

Det hersker stor usikkerhet om jernbanetrasé gjennom Halden. Også selve stasjonslokaliseringen hefter det spørsmål ved. Midler til planleggingen er p.t. ikke avsatt. Følgelig ligger beslutninger rundt dette langt frem i tid. Vi viser til Bane NOR sin uttalelse.

Etter siste revisjon av forslaget til sentrumsplan ser vi at hele jernbanearealet pluss Mølen er vist som båndleggingssone for jernbane. Dette har vi forståelse for, gitt den usikre situasjonen.

De tilhørende bestemmelsene sier:

§ 5.7 Hensynsone Jernbane

(jf. pbl § 11-8 pkt. b)

Innenfor områder med hensynsone Jernbane skal alle tiltak oversendes Jernbaneverket for uttalelse for tiltak iverksettes.

Arealene mot Jernbanegata (ved den gamle driftsbanegården)

ROM Eiendom vil uttrykke støtte til byutvikling på arealene mot Jernbanegata/Blokkhusgata, og at disse er gitt formålet *Sentrumsformål* på plankartet. Det markerer hvilken rolle man mener at disse arealene skal ha i byplanen på sikt. Forslaget til bestemmelser sier:

§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata (jf. PBL § 11-4 nr. 4:)

Jernbaneformålet opprettholdes inntil flytting av eksisterende virksomhet er gjennomført eller arealet er frigitt av Jernbaneverket.

ROM vil påpeke at den jernbanerelaterte virksomheten de facto er opphørt i dag. Etter vårt syn er det lite ønskelig at togtraséen kommer så langt mot sør. I så fall ville det innebære utstrakt riving i Empire-byen. Godshuset ville gå med; kanskje også den fredede, flotte stasjonsbygningen.

ROM mener at man bør søke å komme i gang med planarbeid for påtenkt utvikling av arealet mot Jernbanegata og Blokkhusgata med kollektivknutepunkt og bebyggelse så snart man har tilstrekkelig beslutningsgrunnlag hva gjelder jernbanens krav, til å kunne fastlegge premissene. Det behøver ikke nødvendigvis bety at *samtlig*e spørsmål som er knyttet til den fremtidige jernbanen gjennom Halden, skal være løst.

Kollektivterminal og parkering

Forslag til Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder sier:

JERNBANETOMTA

Uregulert området mellom reguleringsplan HALDEN DRIFTSBANEGÅRD G – 612 og Jernbanegata/ Blokkhusgata avsettes som fremtidig utbyggingsområde. Området skal reguleres med sentrumsformål og nødvendig gategrunn.

Område A avsettes til kollektivterminal/ sentrumsformål.

Område B avsettes til sentrumsformål – bolig/næring/handel

Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas

Gesimshøyde maks. 12.5 m innenfor området. Maks. Gesimshøyde mot Jernbanebrygga: 9.5 m.

ROM støtter selvsagt at stasjonen utvikles som et knutepunkt med effektiv omstigning mellom tog, buss, taxi og innfartsparkeringen. Trygg atkomst for gående og syklist er hørt med i bildet. ROM legger til grunn at det ikke er snakk om arealkrevende regulerings- og hensettingsvirksomhet for bussene. Denne del av bussdriften må legges til mindre sentrumsnære arealer uten arealpress. Vi oppfatter at kommunen deler vårt syn her.

Tilsvarende må innfartsparkeringen ikke lages større enn at den dekker behovet kun for dem som virkelig trenger det. Dette reguleres med avgiftssnivået. I samsvar med Bane NOR (før: Jernbaneverket) sin parkeringsstrategi må vi ved bystasjoner som Halden primært legge til rette for at de reisende benytter andre reisemidler enn privatbilen, når de skal til stasjonen.

Byggehøyder

Det hersker stor usikkerhet om sporets trasé, og dermed den kontekst som eventuell fremtidig bebyggelse mot Jernbanegata vil stå i. Situasjonen på regulerings-/realiseringstidspunktet kan for eksempel indikere næring fremfor bolig som den riktige bruk, og da vil 12,5 meter på langt nær være tilstrekkelig til å romme fire etasjer. Fire etasjer må være et minimum så nær kollektivknutepunkt. ROM vil derfor anbefale at siste setning i retningslinjene sløyfes.

Oppsummering

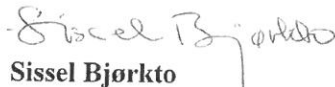
1. Hele jernbanearealet pluss Molen er vist som båndleggingssone for jernbane. Dette har ROM Eiendom forståelse for, gitt den usikre situasjonen.
2. ROM mener at man bør søke å komme i gang med planarbeid for påtenkt utvikling av arealet mot Jernbanegata og Blokkhusgata med kollektivknutepunkt og bebyggelse så snart man har tilstrekkelig beslutningsgrunnlag hva gjelder jernbanens krav, til å kunne fastlegge

premissene. Det behøver ikke *nodvendigvis* bety at *samtlig*e spørsmål som er knyttet til den fremtidige jernbanen gjennom Halden, skal være løst.

3. ROM støtter at stasjonen utvikles som et knutepunkt med effektiv omstigning mellom tog, buss, taxi og innfarts- og sykkelparkering. ROM legger til grunn at det ikke er snakk om arealkrevende regulerings- og hensettingsvirksomhet for bussene.
4. Innfartsparkeringen bør ikke lages større enn at den dekker behovet kun for dem som virkelig trenger det, i samsvar med Bane NOR (før: Jernbaneverket) sin parkeringsstrategi.
5. ROM vil anbefale at siste setning i retningslinjene for Jernbanetomta sløyfes: *Gesimshøyde maks. 12.5 m innenfor området. Maks. gesimshøyde mot Jernbanebrygga: 9.5 m.*

Vennlig hilsen

ROM Eiendom AS



Sissel Bjørkto
planutreder

Kopi: Bane NOR SF v/ Gudrun C. Laake; Ragnhild Lien



Statens vegvesen

Halden kommune
Postboks 150
1751 HALDEN

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Beate Ertresvåg Myklevoll /
69243734

Vår referanse:
17/17928-2

Deres referanse:

Vår dato:
01.03.2017

Uttalelse – Kommunedelplan sentrumsplan for Halden 2017 – 2029 – fornyet høring av planforslag

Vi viser til Halden kommunes internettside, der det ligger ute informasjon om at kommunedelplan sentrumsplan for Halden 2017 – 2029 er sendt ut på fornyet høring. Sentrumsplanen ble lagt ut på høring og til offentlig ettersyn i perioden 19. desember 2016 til 30. januar 2017. Vi etterlyste plandokumentene 20. januar 2017, og bad om å få dem oversendt med utsatt høringsfrist. Sentrumsplanen ble presentert på regionalt planmøte 31. januar 2017. Vi fikk aldri oversendt plandokumentene, og til slutt lastet vi dem ned fra internettsiden selv.

Vi fremmet innsigelse til sentrumsplanen ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn. Vi bad om at det ble tatt inn bestemmelse om at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører riks- og fylkesveger, og at § 2.18 ble endret slik at den ikke gjaldt for eiendomsgrenser mot riks- og fylkesveger.

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og for fylkeskommunen på fylkesveger. Det innebærer at vi har ansvar for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Vi er også et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på egne veger og der andre enn staten har myndighet. Vi har sektoransvar for blant annet trafikksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, universell utforming, støy og luftforurensing, helhetsløsninger i by og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

I denne saken uttaler vi oss både som vegadministrasjon for riks- og fylkesveger og som fagorgan med sektoransvar.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Merknader som vegadministrasjon for riks- og fylkesveger

Byggegrenser

Vi fremmet innsigelse til formuleringen i §2.18, som vi mente var i strid med vegloven § 30. Nå er §2.18 endret i henhold til det vi kommenterte i 2015. Vi savner likevel en generell bestemmelse om byggegrenser langs riks- og fylkesvegene i Halden sentrum. Dersom byggegrenser langs veg ikke er fastsatt i en arealplan etter plan- og bygningsloven, gjelder veglovens bestemmelser, jmfør vegloven § 29. Bestemmelsen vi foreslår tatt inn i kommuneplanen vil fange opp byggegrenser langs riks- og fylkesveger som ikke er fastsatt i annen arealplan, slik at hjemmelsgrunnlaget blir plan- og bygningsloven. Vi mener at følgende bestemmelse bør tas inn:

I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra riksveg 21 og fylkesvegene 21 og 22.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Halden kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

Byggegrenser mot riks- og fylkesveg fastsatt i plankart og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplaner som gjelder i henhold til § 1.1, gjelder foran den generelle byggegrensen på 50 meter i første avsnitt.

Godkjenning av byggeplan

Vi mener at andre setning i andre avsnitt i §2.18 må flyttes til §7 Rekkefølgebestemmelser. Vi mener at bestemmelsen bør formuleres slik:

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører riks- og fylkesveger før arbeidet settes i gang. Statens vegvesen skal kontaktes ved oppstart av byggeplanfasen, for å kunne rettlede og gi råd.

Parkering

Det bør stilles maksimumskrav til bilparkering, og ikke minimumskrav slik det er foreslått nå. Vi viser til følgende nettside for mer informasjon om hvordan dette kan begrense bilbruk: <http://www.tiltakskatalog.no/b-1-4.htm>

Plan for hovednett for sykkeltrafikk

Vi er usikre på om det er riktig versjon av plan for hovednett for sykkeltrafikk som er lagt til grunn for sentrumsplanen. Ta gjerne kontakt med oss for å avklare dette.

Trafikkanalyse

I §1.2 punkt 4 stilles det krav om at større trafikkgenererende tiltak skal reguleres. Vi mener at trafikkanalyse bør legges til grunn for å kunne vurdere hvilke tiltak som ikke krever regulering etter denne bestemmelsen. Vi mener også at trafikkanalyser må gjennomføres av

noen med trafikkfaglig kompetanse. Vi foreslår derfor at følgende setning legges til §1.2 punkt 4:

Trafikkanalyser skal legges til grunn for å kunne vurdere hvilke tiltak som ikke krever regulering etter denne bestemmelsen.

Universell utforming

I § 1.10 er det noe utydelig hvilken standard som skal legges til grunn for tiltak. Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming. Der tilgjengelighet for funksjonshemmede kan oppnås gjennom spesielle løsninger, forutsetter universell utforming at hovedløsningen skal imøtekomme alle brukerbehov. I bestemmelsen bør det tydeligere fremkomme om det er universell utforming eller tilgjengelighet som legges til grunn. Det bør også fremkomme at tiltak som minimum skal tilfredsstille lovens krav. Kommunen står fritt til å ha et høyere ambisjonsnivå dersom det anses som nødvendig og hensiktsmessig for å følge opp strategien om at alle kan delta på en likeverdig måte.

Støy og luftforurensing

Bestemmelsene om støy og luftforurensing er også noe utydelige og vi foreslår følgende endringer:

§ 1.3 Støysone

I områder som ligger inntil riks- og fylkesveger, samt Indre ringvei (Stadionbakken – Høvleriet – Mølen – Jernbanegata – Tollbugata), skal søker ved ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse gjøre nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

Støygrenser i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 3, skal legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen (jf. retningslinje § 1.3).

Ved utbygging på andre områder der kommunen har tvil om støynivået er under terskelgrense til Gul sone i støyretningslinjen, skal søker gi nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

§ 1.4 Luftforurensning

Normer for luftkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen.

Seksjon for plan og trafikk

Med hilsen

Beate Ertresvåg Myklevoll
overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Østfold, Postboks 325, 1502 MOSS

Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Fylkesmannen
i Østfold

2 MAR 2017 ES
12/91

Halden kommune

Postboks 150
1751 HALDEN

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 2012/91

Vår ref.: 2012/5044 421.3 GGA

Vår dato: 28.02.2017

Halden kommune - Fornytt høring av kommunedelplan sentrum 2015 - 2027-uttalelse

Vi viser til varsling datert 18.12.16, med fornytt frist til uttalelse 2.3.17.

Fylkesmannen ga også uttalelse ved første gangs høring. Vi viser til uttalelsen datert 25.3.2015.

Det er gjort en rekke mindre endringer i planbestemmelser og kart, som resultat av innspill i høringen og ved nye behandlinger i kommunen. Det viktigste av dette synes å være nye bestemmelser for de navngitte avgrensede områdene (bestemmelsenes pkt. 2.17 – 2.27). I plankartet er forholdet til jernbanen tydeliggjort og angitt med hensynssone. Bestemmelser om byggelinjer mot vei og krav til lekeareal er også rettet opp. De endringer som er gjort anses som tilstrekkelige til at tidligere innsigelser fra Fylkeskommunen og Vegvesenet/Bane NOR kan trekkes. Revidert planforslag har vært framlagt av kommunen og drøftet i regionalt planmøte.

Nye Vurderinger:

Planen har gjennomgått en lang og grundig prosess og framstår som detaljert og gjennomtenkt. Prinsippene i NIKU-rapporten er videreført og delvis forsterket gjennom endringene. Kommunen har dermed et forbedret grunnlag for å håndtere byggesaker og byutvikling i sentrumsområdene, og et godt grunnlag for videre prosesser.

Vi har tidligere kommentert spørsmål rundt «grepet» som i hovedsak fritar for reguleringsplanlegging i de fleste bykvartalene. Det forutsetter at planbestemmelsene følges, og det ligger i prinsippet inne adgang til å kreve regulering i en del tilfeller basert på vurdering av om tiltak har «vesentlig» betydning. Vi mener fortsatt at det hadde vært en bedre løsning å ha et generelt reguleringskrav som utgangspunkt, men med en fritaksbestemmelse med tilsvarende vilkår. Det ville da vært lettere å unngå enkeltkonflikter, og å kunne velge å løse saker gjennom reguleringsprosesser. I en reguleringsprosess er det langt bredere muligheter for medvirkning enn i en byggesak. Medvirkning er noe som i seg selv som kan være vesentlig i utviklingen av bysentrum, både for å få med gode innspill og redusere konfliktpotensial. En reguleringsplan gir også en bedre styring juridisk og helhetlig. Det gjelder for eksempel samfunnssikkerhet, spørsmål om oppvekst, helse- og sosiale utfordringer, lokalisering av strategiske funksjoner og institusjoner, sammenhengende støytak, grøntstruktur og lekeområder mv. Slike temaer er erfaringsmessig langt vanskeligere å håndtere og håndheve når de ikke har hjemmel i en reguleringsplan.



Vi vil her ikke gå inn på vurderingene av de enkelte kvartalene. Det er gjort grundige vurderinger som synes å bygge opp under de mål man har satt for bevaring og videreutvikling av bygningsstrukturen og en mer urban bykjerne. Vi vil likevel bemerke at bestemmelsene om parkering og bilbruk kunne vært ytterligere skjerpet og konkretisert (færre biler, flere sykler), og også når det gjelder håndtering av overvann er bestemmelsen svak for å kunne pålegge utbyggere tiltak som sikrer en god avrenning også ut over eget areal.

Planen fremstår med denne vektleggingen i hovedsak som en teknisk plan for hvor og hvordan utbygging kan skje. Vi savner en del andre mer samfunnsrelaterte temaer som sier noe om hvordan bymiljøet skal utvikles og urbaniteten skapes. Planen svarer i mindre grad på de andre hovedmålene fra planprogrammet slik de er beskrevet i planbeskrivelsens innledning. Det overordnede målet om å øke tilflytting er sammensatt av mange faktorer. En godt tilrettelagt utbyggingsplan er bare ett (men viktig) av tiltakene dersom man skal nå fram i en etter hvert hard konkurranse om de «riktige hodene», som vil investere og skape arbeid og handel mv.

Kommunens rolle som samfunnsaktør er viktig og spørsmålet er også hvor man starter og hvilken rekkefølge tiltak ønskes gjennomført. Planen sier lite om tidsrammer og prioritering av tiltak.

Vi savner også overordnede konsekvensvurderinger som sier noe om de samfunnsmessige virkningene av den samlede utbyggingen, og om man når målsettingen om de 1000 boligene og et mer urbant samfunn. Vi regner imidlertid med at dette er spørsmål som følger av en videreført prosess om sentrumsutviklingen, og kanskje i større grad gjennom kommuneplanens samfunnsdel og handlingsplaner for hele kommunen.

Vi vil også vise til regjeringens «Nasjonale forventninger til kommunenes planlegging», som ble kunngjort i juni 2015. Siden sentrumsplanarbeidet har pågått over så langt tidsrom har ikke disse vært med fra starten, og vi vil derfor rette oppmerksomheten på den betydningen byutvikling og arealutnyttelse nå er gitt nasjonalt.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.
seniorrådgiver



Geir Gartmann
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	Sarpsborg
Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer