



Halden kommune

Arkivkode: 016/0003
Arkivsaksnr: 2012/6392-23
Journal dato: 13.11.2013
Saksbehandler: Øivind Juel Kristiansen

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø	2013/106	04.12.2013

Utsendte vedlegg	
1	Plankart datert 11.11.2013.
2	Planbeskrivelse datert 11.11.2013.
3	Bestemmelser datert 11.11.2013.
4	Uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeidet.
5	Oppsummering av uttalelser - med kommentar, datert 22.02.2013.
6	Avklaring av behov for KU, datert 17.12.2012.
7	ROS-analyse, datert 23.05.2013.
8	Støykart, datert april 2012.

Ikke utsendte vedlegg	

Forslag til detaljregulering for Oscar Torp Heimen - 1. gangs behandling

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Planområdet har et areal på ca. 21 da og omfatter gnr/bnr 16/3. Eiendommen har vært eiet av Oscar Torp Heimen (heretter OTH) andelslag siden 1960-tallet, og har vært benyttet til ulike virksomheter som forsamlingslokale/festlokale. De siste årene har stedet vært utleid til en privat barneverninstitusjon. Dette leieforholdet opphørte i mai 2013, og stedet har etter dette stått tomt.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at bygningene på eiendommen kan benyttes til boligformål. I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til allmenntilrettelagt formål – forsamlingslokale, og en omregulering er dermed nødvendig. Det legges opp til at eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold skal beholdes slik de er i dag, og det tillattes således ikke oppføring av nye bygg utover garasje med begrenset størrelse knyttet til hver boenhet. Hensynet til kulturminner, opplevelsen av landskapsbildet, og allmennhetens tilgjengelighet til området er opprettholdt/forbedret gjennom planen.

Når det ikke lenger er aktuelt med noen form for drift på eiendommen, mener administrasjonen det er riktig at det legges til rette for at bygningene kan selges som boliger. Dette kan sikre fortsatt aktivitet i området i framtiden og at bygningsmassen, som til dels er bevaringsverdig, ikke forfaller. Administrasjonen anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet og

anbefaler at det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Planforslaget fremmes av Cowi AS på vegne av Oscar Torp Heimen andelslag.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til detaljregulering for Oscar Torp Heimen ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av planbeskrivelse med vedlegg, bestemmelser, og plankart. datert 11.11.2013.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 04.12.2013

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til detaljregulering for Oscar Torp Heimen ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av planbeskrivelse med vedlegg, bestemmelser, og plankart. datert 11.11.2013.

Saksutredning:

Bakgrunn og vurdering

Oppstart av dette planarbeidet ble varslet ved brev datert 16.01.2013 til berørte parter/offentlige instanser, og ved kunngjøring i lokalavisen 18.01.2013. Det kom inn 8 uttalelser. Disse ligger vedlagt saken i sin helhet og er også kommentert av forslagsstiller. Det har ikke kommet varsel om innsigelser, og de kommentarene og faglige rådene som har kommet vurderes å være ivaretatt i planforslaget. På det tidspunktet oppstart av planarbeidet ble varslet var kommunen uten barnetalsperson. Denne gruppen ble derfor ivaretatt av planavdelingen i den innledende fasen av arbeidet. Ny barnetalsperson er nå på plass og har fått oversendt planforslaget til uttalelse i forbindelse med mottakskontroll.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at den eksisterende bygningsmassen på eiendommen kan benyttes til boligformål. Stedet er ikke lenger egnet som forsamlingslokale eller kurssted, og OTH andelslag ønsker å selge bygningsmassen som boliger slik at bygningene kan ivaretas og vedlikeholdes i framtiden. Bygningsmassen utgjøres av 3 bygninger: OTH i sveitserstil (SEFRAK-registrert bygning fra rundt 1900), og to andre frittliggende boliger i 1 etg. med lavt pyramidetak. OTH er en særpreget bygning med en svært eksponert plassering mot sjøen. Det er gitt bestemmelser som sikrer at eksisterende volum og arkitektonisk uttrykk bevares (tilbygget på baksiden som bryter med sveitserstilen tillates revet). Eiendommen har beliggenhet i strandsonen. Det tillates derfor ikke at eksisterende bebyggelse kan utvides eller at det kan oppføres ny bebyggelse. Unntaket er oppføring av én garasje med begrenset høyde og areal tilknyttet hver boenhet. Det er nedfelt i bestemmelsene at endelig plassering av garasjene skal bestemmes av kommunen.

Eksisterende kulturminner på vestre del av eiendommen er ivaretatt, og allmennhetens tilgjengelighet ned til og langs sjøen er sikret gjennom bruk av reguleringsformål grønnstruktur/hensynssone friluftsliv og tilhørende bestemmelser. Med bakgrunn i eiendommens beliggenhet er det benyttet reguleringsformålet LNFR – spredt boligbebyggelse på de områdene der det er

bebyggelse (ikke formål for bebyggelse og anlegg). Dette bidrar til å understreke planens «grønne profil» der hensynet til naturgrunnlag og ivaretagelse av landskapsbildet har et sterkt fokus.

Konklusjon

Med bakgrunn i at all virksomhet på stedet nå har opphørt, og at det ikke er aktuelt å tilrettelegge for ny virksomhet, mener administrasjonen det er riktig at det legges til rette for at bygningene kan selges som boliger. Dette kan sikre fortsatt aktivitet i området i framtiden og at bygningsmassen, som til dels er bevaringsverdig, ikke forfaller. Planforslaget vurderes å være godt gjennomarbeidet og dokumentert. Det foreslås å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Morten Høvik

Ulf Ellingsen