



Halden kommune

Plan

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref:
2008/237-86

Arkivkode:
L12

Saksbehandler:
Morten Høvik,

Dato:
05.04.2018

— Varsel om vedtak - egengodkjenning av "Detaljregulering for Fredriksten festning"

I medhold av § 12-12 i lov om planlegging og byggesaksbehandling har Halden kommunestyre i møte 22.3.2018 - sak PS 2018/21 egengodkjent «Detaljregulering for Fredriksten festning» (nasjonal plan-ID G-712). Det ble fattet følgende vedtak:

«I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Fredriksten festning (plan-ID G-712). Plandokumentene består av plankart datert 28.9.2016, sist revidert 31.8.2017, planbestemmelser datert 28.9.2016, sist revidert 9.3.2018 og planbeskrivelse datert 28.9.2016, sist revidert 9.3.2018.»

Saksframstillingen følger vedlagt. Vedtaket vil om kort tid bli kunngjort i Halden Arbeiderblad og på kommunens hjemmeside.

Kommunestyrets endelige vedtak kan påklages i henhold til lov om planlegging og byggesaksbehandling §§ 12-12, 12-14 og 1-9, jfr. forvaltningslovens kap. VI. Eventuelle klager fremsettes skriftlig for Halden kommune, innen 3 uker. Orientering om klagerett og fremgangsmåte ved klage følger vedlagt. Eventuelle krav om erstatning eller innløsning må fremmes innen 3 – tre – år fra denne offentlige kunngjøringen av vedtaket, jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling §§ 15-2 og 15-3. Eventuelle krav må fremsettes skriftlig for Halden kommune.

Plandokumentene vil bli lagt ut på Halden kommunes hjemmeside: www.halden.kommune.no

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Bernt-Henrik Hansen
leder enhet Plan og miljø

Morten Høvik
arealplanlegger

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgata 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:
959 159 092

Vedlegg:

- 1 Melding om klagerett
- 2 Reguleringsplankart rev. 31.8.2017
- 3 Reguleringsbestemmelser rev. 9.3.2018
- 4 Planbeskrivelse rev. 9.3.2018
- 5 ROS-analyse
- 6 NGI-Rapport - Vurdering av områdestabilitet
- 7 Forslagsstillers kommentar til uttalelser

Kopi til:

SPOR ARKITEKTER AS	Postboks 5173 Majorstua	0302	OSLO
FORSVARSBYGG	Postboks 405 Sentrum	0103	OSLO



Halden kommune

Arkivkode: L12
Arkivsaksnr: 2008/237-84
Journal dato: 05.04.2018
Saksbehandler: Morten Høvik

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utsendte vedlegg		
1	Reguleringsplankart rev. 31.8.2017	
2	Reguleringsbestemmelser rev. 9.3.2018	
3	Planbeskrivelse rev. 9.3.2018	
4	ROS-analyse	
5	NGI-Rapport - Vurdering av områdestabilitet	
6	Forslagsstillers kommentar til uttalelser	

Forslag til detaljregulering for Fredriksten festning, 2.gangsbehandling og egengodkjenning

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Forslag til reguleringsplan for Fredriksten festning ble startet opp sommeren 2008. På grunn av uenighet om kommunens behandlingsgebyr ble ikke saken ferdigbehandlet. Saken stod stille i flere år. Forsvarsbygg ønsket å få saken ferdigbehandlet og søkte om reduksjon av behandlingsgebyret. I brev av 8.8.2014 ferdigbehandlet kommunen søknaden og fastsatte et passende behandlingsgebyr. Dette ble akseptert av Forsvarsbygg, og plansaken ble tatt opp til ny behandling.

På grunn av langt opphold i saksbehandlingen og innføring av ny plan- og bygningslov i mellomtiden måtte plandokumentene omarbeides i henhold til nytt lovverk, og saken tas opp til ny behandling.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 11.3.2015. Saksdokumentene ble oppdatert og lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.10 – 6.12.2016. Det kom inn 8 uttalelser hvorav 1 innsigelse. Plandokumentene er revidert i henhold til uttalelsene og innsigelsen og tas nå opp til 2.gangsbehandling og egengodkjenning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 22.03.2018

Behandling:

Anne-Kari Holm (SP) fremmet innstillingen fra Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø (likelydende med rådmannens innstilling).

Ved votering ble hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Fredriksten festning (plan-ID G-712). Plandokumentene består av plankart datert 28.9.2016, sist revidert 31.8.2017, planbestemmelser datert 28.9.2016, sist revidert 9.3.2018 og planbeskrivelse datert 28.9.2016, sist revidert 9.3.2018.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 20.03.2018

Behandling:

Heidi Maria Raude (V) fremmet rådmannens innstilling.

Ved votering ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Fredriksten festning (plan-ID G-712). Plandokumentene består av plankart datert 28.9.2016, sist revidert 31.8.2017, planbestemmelser datert 28.9.2016, sist revidert 9.3.2018 og planbeskrivelse datert 28.9.2016, sist revidert 9.3.2018.

Rådmannens innstilling:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Fredriksten festning (plan-ID G-712). Plandokumentene består av plankart datert 28.9.2016, sist revidert 31.8.2017, planbestemmelser datert 28.9.2016, sist revidert 9.3.2018 og planbeskrivelse datert 28.9.2016, sist revidert 9.3.2018.

Saksutredning:

Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan for Fredriksten festning var oppe til 1.gangsbehandling 17.6.2008, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.7 – 28.8.2008. På grunn av uenighet om kommunens behandlingsgebyr ble ikke saken behandlet videre etter offentlig ettersyn. Forsvarsbygg søkte etter dette om reduksjon av behandlingsgebyret. I brev av 8.8.2014 ferdigbehandlet kommunen søknaden og fastsatte et passende behandlingsgebyr. Dette ble akseptert av Forsvarsbygg, og plansaken ble tatt opp til ny behandling.

På grunn av langt opphold i saksbehandlingen og innføring av ny plan- og bygningslov i mellomtiden måtte plandokumentene omarbeides i henhold til nytt lovverk, og saken tas opp til ny behandling.

Formålet med reguleringsarbeidet er å sikre en god balanse mellom vernehensyn og framtidig bruk av området. Festningsområdet er fredet. Reguleringsplanen vil være et supplement til fredningsbestemmelsene. Området er i dag uregulert. Planen skal i hovedsak ivareta dagens forhold med mulighet for mindre utbygging av hotellet, campingplassen og driftstekniske bygg. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til «bebyggelse og anlegg Fredriksten».

Det ble varslet ny oppstart av planarbeidet 11.3.2015. Saksdokumentene ble oppdatert og lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.10 – 6.12.2016. Det kom inn 8 uttalelser hvorav 1 innsigelse. Plandokumentene er revidert i henhold til uttalelsene og innsigelsen og tas nå opp til 2.gangsbehandling og egengodkjenning.

Vurdering

Ved høring og offentlig ettersyn har kommunen mottatt 8 uttalelser herav 1 innsigelse til planforslaget. Som en følge av innsigelsen og faglige råd i uttalelsene er det foretatt noen endringer i planen. Innsigelsen ble trukket.

Vilkårene for at kommunestyret skal kunne egengodkjenne reguleringsplanen er dermed oppfylt.

Alle innkomne uttalelser er kort oppsummert og kommentert nedenfor. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer er vedlagt.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne – 14.11.2016

Rådet fattet følgende vedtak:

«Ved alle bygg som skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting må universell utforming tilstrebes så langt det er mulig innenfor verneinteressene. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne stiller seg derfor uforstående til at det i planen er utelatt tiltak eller krav som skal bedre tilgjengeligheten for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det bør fremkomme en vilje og tiltak i planen for å bedre tilgjengeligheten så langt det er mulig. Det bør også gjøres en vurdering om tilrettelegging av veier kan gjøres uten å endre historiske verneinteresser. I tillegg er det for eksempel mulig å bruke transportable ramper m.v. uten å bryte verneinteressene.

Rådet ser i tillegg ikke at det er noe hinder for at det settes et må-krav til universell utforming som følger:

1. Ved nybygg ved TY5 må det settes krav til universell utforming.
2. Nye utleiehytter. Det må settes krav til universell utforming i minimum 10% av bygningsmassen.
3. Ny bebyggelse på campingplass. Det må settes krav til universell utforming.
4. Ny bebyggelse hotell. Det må settes krav om universell utforming til bygget og ved evt konferanse og spaanlegg. Dersom omgjøring frigjør areal til økt overnattingskapasitet må det også settes krav til universell utforming ved minst 10% av nye rom som bygges.
5. Naturstier bør opprustes og merkes slik at også de kan benyttes av mennesker i rullestol og svaksynte så langt dette er mulig. Dette påvirker ikke verneinteressene.»

Planavdelingens kommentar:

Universell utforming og tilgjengelighet skal i henhold til teknisk forskrift (TEK17) alltid ivaretas ved byggesaksbehandling av søknadspliktige tiltak. Rådets vedtak er tatt til følge ved at det er tatt inn et nytt punkt i planbestemmelsene:

§5.5 Ved prosjektering og bygging av ny bebyggelse og anlegg skal gjeldende teknisk forskrift med veiledning for universell utforming/tilgjengelighet følges.

Ved hovedombygging av eksisterende bebyggelse og ved utbedring av veier og plasser skal teknisk forskrift med veiledning for universell utforming/tilgjengelighet følges der det er mulig og forenlig med fredningsbestemmelser, verneplan og naturhensyn.

Advokatfirmaet Dag Thorstensen MNA – 3.12.2016

Advokatfirmaet representerer Berit Fjeld og Geir Werner Dahl som eiere av Generalveien 21, gnr.160, bnr.4, Roland Nordre. Eierne av 160/4 påpeker at gang- og sykkelvei (G/S3) som går gjennom eiendommen er en privat vei, og bestrider allmenhetens rett til ferdsel over eiendommen. Eierne er også uenig i at den delen av eiendommen som ligger øst for G/S3 skal reguleres til Hage (UH1). De mener at hele eiendommen skal reguleres til boligformål BF1.

Planavdelingens kommentar:

Forsvarsbygg bestrider at Forsvarsbyggs bruks av veien på gnr. 160 bnr. 4 er ulovlig. Veien er en sentral forbindelse i Fredriksten festnings gangveinett og Forsvarsbygg og allmenheten har benyttet veien i lang tid. De kan ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for at Forsvarsbygg sin bruk av veien må opphøre.

Bakgrunnen for at området øst for G/S3 ble forslått regulert til hage er at det var ønskelig å tydeliggjøre at det denne delen ikke kan bebygges. Dette er nå ivaretatt ved at §8 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570) er supplert med en sterk begrensning av ny bebyggelse i dette området. Merknaden tas til følge ved at UH1 endres til BF1.

NVEs innsigelse – 5.12.2016

NVE fremmer innsigelse til planen på grunnlag av faren for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig avklart.

Planavdelingens kommentar:

Som følge av innsigelsen fikk NGI i oppdrag å utarbeide en utarbeidet en geoteknisk rapport med områdestabilitetsvurdering for planområdet. Denne rapporten konkluderer med at det **ikke er noen risiko for problematikk knyttet til områdestabilitet innenfor planområdet**. NVE trakk på bakgrunn av dette sin innsigelse 8.5.2017.

Hafslund Nett – 6.12.2016

Nettselskapet gjør oppmerksom på at det kan bli behov for nye nettstasjoner til eventuell ny bebyggelse innenfor planområdet. De ber derfor om at følgende bestemmelse tas inn: «*Nettstasjoner tillattes oppført i tilknytning til eksisterende eller ny bebyggelse innenfor planområdet.*»

Planavdelingens kommentar:

Følgende reguleringsbestemmelse er tatt inn:

§5.2 Nettstasjoner som er nødvendig for strømforsyning internt i planområdet kan kun tillates under forutsetning av at utformingen tilpasses omgivelsene og etter tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

Fylkesmannen i Østfold – 14.6.2016

Fylkesmannen påpeker at det må innarbeides informasjon om forekomstene av den utvalgte naturtypen hule eiker og hvordan disse er hensyntatt. De anbefaler at forekomstene vernes bedre, ved bruk av kart og bestemmelser i reguleringsplanen.

De kjente leveområdene for den kritisk truede rødknappsandbien bør kunne gjenfinnes i plankartet, for eksempel som hensynssone naturmiljø.

Videre anbefaler de at det utarbeides reguleringsbestemmelser til dammene som er foreslått til naturområder, for å sikre naturverdiene og at det settes av en randsone også rundt dam 1.

Planavdelingens kommentar:

Fylkesmannens faglige råd er tatt til følge og innarbeidet i plandokumentene.

Østfold fylkeskommune og Riksantikvaren – 8.12.2016 og 30.11.2016

Fylkeskommunen og Riksantikvaren har en lang rekke faglige råd og merknader til plankart og bestemmelser. Disse er oppsummert i forslagsstillers vedlagte oppsummering og kommentarer.

Planavdelingens kommentar:

Fylkeskommunens og Riksantikvarens faglige råd er i stor grad tatt til følge og innarbeidet i bestemmelsene. Riksantikvaren har i epost 8.1.2018 godtatt det nye forslaget til plandokumenter.

Statens Vegvesen – 14.12.2016

Vegvesenet påpeker manglende målsetting av siktlinjer, og manglende siktlinjer noen steder. De påpeker også at det bør tas inn en bestemmelse om at det ikke er tillatt med sikthindringer høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå. Vegvesenet ber også om at det etableres sykkelparkering med stativ og tak.

Planavdelingen kommentar:

Innspillet om frisikt er tatt til følge. Bestemmelsene åpner imidlertid for at det må tas hensyn til naturverdier og at det i slike tilfeller skal vurderes nærmere i skjøtselsplanen for området.

Det er tatt inn et område for sykkelparkering helt i vestenden av parkeringsplass PP1.

Konklusjon

Plandokumentene er revidert i henhold til innsigelse og faglige råd. NVE har trukket innsigelsen til planforslaget. Planavdelingen anbefales at planforslaget egengodkjennes.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen

