

Oppsummering av innkomne merknader til varsel om oppstart for Oscar Torp Heimen i Halden kommune

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Halden Arbeiderblad 18.01.2013, og det ble sendt brev, datert 16.01.2013, til naboer, offentlige myndigheter og andre berørte organisasjoner. Nedenfor følger et sammendrag av innkomne merknader, og forslagsstillers kommentar til hvordan innspillene er tatt hensyn til i planarbeidet..

Merknad	Forslagsstillers kommentar
Fylkesmannen i Østfold, 11.02.2013	
<p>Viser til nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen som erstatter tidligere RPR-O, T-4/93. Dersom det legges til rette for mer enn 20 båtplasser er oppfatningen at det vil utløses krav om KU.</p> <p>Påpeker at detaljreguleringen er i strid med kommuneplanens arealdel, noe som forsterker kravet om vurderinger og beskrivelser av virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Det vises til flere nasjonale føringer som gjør en bruksendring til boligformål utfordrende. Arealbruken i strandsonen skal vurderes i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og opp mot viktige hensyn. Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i Halden kommune. Det påpekes viktigheten av at temaene drøftes og belyses i planbeskrivelsen og i kommunens behandling av evt. planforslag.</p> <p>Det signaliseres at FM er skeptisk til etablering av flere båtplasser i områder som ikke er klarert til dette gjennom kommuneplanens arealdel. Utbyggingen av båtplasser bør konsentreres til større fellesanlegg, og ikke spres utover i</p>	<p>Det tilrettelegges ikke for båtplasser utover det som er i området fra før.</p> <p>Virkninger for miljø og samfunn er vurdert og beskrevet i plandokumentene.</p> <p>Forslagsstiller er klar over situasjonen, og det er vurdert alternative muligheter for utnyttelse av bygningsmassen. Man har likevel endt opp med boligformål, men med rammer som legger strenge føringer for videre utvikling.</p> <p>Planforslaget åpner ikke for nye båtplasser i området.</p>

<p>strandsonen.</p> <p>Det hevdes at en bruksendring av bebyggelsen til boligformål øker privatiseringsgraden av strandsonen, noe som ikke er ønskelig. Å sikre allmennheten tydelig atkomstmulighet til vannet, også nær bebyggelsen, er avbøtende tiltak som må vurderes. Rekkefølgebestemmelser må benyttes for å sikre gjennomføring av eventuelle tiltak for å fremme tilgjengeligheten.</p> <p>Det må i planbeskrivelsen opplyses om eksisterende bebyggelses bruk og volum, det bør ikke legges til rette for utvidelse av bebyggelsen. Det bør vurderes om bebyggelsen skal ligge i LNF-område, slik at det må kreves dispensasjonssøknad ved byggesaker. Det bør settes rammer som hindrer videre utvidelser.</p> <p>Viser til at området er registrert som landskap av regional betydning, der landskapsbildet og kulturmiljø/-minner er viktige verdier.</p> <p>Opplyser at området ligger utenfor kollektivdekning, og viser til St.meld. 26 om at kommunen i størst mulig grad skal tilrettelegge for bruk av sykkel og kollektivtransport.</p> <p>Viser til <i>Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging</i>, hvor det fremgår at det i by- og tettstedskommuner forventes en vektlegging av fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkter.</p> <p>Nærheten til E6 gjør at støyforholdene må utredes, og det må fremvises støysonekart. Grenseverdier bør overholdes.</p> <p>Generelt innspill:</p> <p>Det stilles krav om planbeskrivelse, og klar henvisning til overordnede planer og styringssignaler. Forholdet til krav om KU må tydeliggjøres. Viser til lovens formålsparagraf for</p>	<p>Tilrettelegging for allmenn ferdsel til og langs sjøen er et ønske fra forslagsstillers side, og er ivaretatt gjennom regulering av trasé ned til og langs sjøen (grønnstruktur og hensynssone friluftsliv).</p> <p>Eksisterende situasjon inkl. bebyggelse er beskrevet i planbeskrivelsen. Det legges ikke til rette for utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det er benyttet LNFR-område med spredt boligbebyggelse for området hvor bebyggelsen ligger.</p> <p>Landskap og kulturminner er omtalt i planbeskrivelsen, og det er gitt bestemmelser om disse temaene.</p> <p>Bygningene er allerede plassert, og målet er å få til en hensiktsmessig bruk av disse.</p> <p>Halden kommune er ikke en ren by- og tettstedskommune, men har store områder med LNF og spredt boligbygging. I dette tilfellet er det snakk om å ta i bruk bebyggelse som allerede er etablert, se punkt over.</p> <p>Statens vegvesen har utarbeidet støysonekart for Halden kommune. Dette er vedlagt planbeskrivelsen.</p> <p>Det er utarbeidet planbeskrivelse, hvor forholdet til overordnede planer og KU-forskriften er gjennomgått.</p>
--	--

<p>viktige fokusområder.</p> <p>Følgende temaer vurderes som særskilt viktige i planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Barn og unge</i>, medvirkning og levekår. Viser til T-2/08 og RPR- Barn og unge. Det bør belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivaretatt. - <i>Estetisk utforming</i>. Landskaphensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Viser til «Estetikk i plan- og byggesaker». - <i>Universell utforming</i>. Viser til «Regjeringens handlingsplan for universell utforming». - <i>Grønnstruktur</i>. Viser til DNs håndbok 23 «Grønn by... arealplanlegging og grønnstruktur» og MDs veileder T- 1267 «Fortetting med kvalitet». - <i>Naturmangfold</i>. Planlegging i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. §§8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det må vurderes behov for ytterligere undersøkelser. - <i>Samfunnssikkerhet</i>. Området må vurderes mhp. sikkerhet, eks. grunnforhold, kvikkleire, radon. - <i>Støy</i>. Viser til retningslinje T-1442 «Støy i arealplanlegging». - <i>Klima og energi</i>. Gode løsninger for energiforsyning og transport. Redusere behov for bruk av privatbil. Viser til RPR-samordnet areal- og transportplanlegging. <p>Plandokumenter skal utarbeides i tråd med regelverket.</p>	<p>Dette er ivaretatt gjennom dialog med kommunen, og framgår av planbeskrivelsen.</p> <p>Temaet er behandlet i planprosessen, og nødvendige føringer innarbeidet i plandokumentene.</p> <p>Temaet er vurdert i planarbeidet, og det er tatt med en bestemmelse om UU.</p> <p>Temaet er vurdert i planarbeidet, og ivaretas gjennom valg av formål i planen.</p> <p>Temaet er behandlet ut fra gjeldende lovgivning, og eksisterende dokumentasjon er vurdert å være tilstrekkelig.</p> <p>Vurderinger mhp. nevnte temaer har vært en del av planarbeidet, og framgår av plandokumenter og ROS-analyse.</p> <p>Ivaretas gjennom støysonekart og planbestemmelser.</p> <p>Det er gjort en vurdering av planforslaget mot RPR-SATP i planbeskrivelsen.</p> <p>Dette er ivaretatt.</p>
---	---

Østfold fylkeskommune, 14.02.2013	
<p>En del av uttalelsen dreier seg om dialogen som har vært mellom forslagsstiller og ØFK i forkant av uttalelsen, og omhandler forholdet til barn og unges interesser. Det er nå avklart at institusjonsvirksomheten som har vært på området ikke er kommunal, og vil opphøre i nær framtid. Derfor er ikke forholdet til barn og unges interesser så dominerende i denne saken som først antatt fra ØFKs side.</p> <p>ØFK mener barnetalspersonen i kommunen bør tidlig inn i plansaker, og mener denne burde ha kommet med innspill allerede når kommunen vurderte å anbefale oppstart av planarbeidet. Det sies imidlertid ingenting om konsekvenser av dette for det videre planarbeidet.</p> <p>Det vises til fylkesplanen, som planarbeidet må forholde seg til.</p> <p>Følgende problemstillinger påpekes som viktige å vektlegge i planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>LNF-område.</i> Det at området i dag er LNF-område i kommuneplanen har betydning spesielt for landskapet, ved at det hindrer nedbygging av strandsonen. Viser til annen praksis i kommunen med LNF i spredtbygd strøk, og byggeformål kun i tett utbygde områder. Et alternativ som det bør redegjøres for, er opphevelse av reguleringsplanen, slik at kommuneplanen blir styrende med de bestemmelser som gjelder for spredt boligbygging. Det er ikke gitt at OTH skal reguleres til boligformål. - Viser til strenge nasjonale føringer for strandsonen, og hevder bruksendring til bolig vil medføre økt privatisering. Planarbeidet må vise hvordan RPR-O skal 	<p>Tas til etterretning. Det sees som planmyndighetens ansvar å sørge for at de nødvendige instanser blir kontaktet før det anbefales oppstart av planarbeid. Det er for tiden ikke oppnevnt noen barnetalsperson i Halden kommune, og aktuelle interesser er ivaretatt av planmyndigheten.</p> <p>Forholdet til overordnede planer er kommentert i planbeskrivelsen.</p> <p>Formålet med planen er å legge til rette for en bruksendring, slik at eksisterende bebyggelse kan bli benyttet på en hensiktsmessig måte i framtiden. Gjennom planprosessen er det vurdert ulike formål og omfanget av disse. Se plandokumentene.</p> <p>I planarbeidet er det arbeidet bevisst med forholdet til overordnede føringer for planområdet. Privatiseringsspørsmålet er vurdert, og det er gjort grep for å håndtere denne problematikken i form av å sikre</p>

<p>ivaretas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det må stilles strenge krav til redegjørelse av virkninger for miljø og samfunn, siden formålsendringen ikke er i tråd med kommuneplanen. - <i>Båt plasser.</i> Sjøområder må reguleres, kun atkomstbrygge er tillatt i LNF-område. Bør bare vurderes der det er gjort inngrep fra før. - <i>Friluftinteressene</i> i området må kartlegges og ivaretas i planen. - <i>Grønnstruktur.</i> Bevaring av eksisterende vegetasjon må vurderes. - <i>Hensyn til natur- og landskapsverdier.</i> Uheldig eksponering må unngås. - <i>Særlige hensyn i kystsonen,</i> jfr. RPR-O. Verdier knyttet til natur, kulturminner og rekreasjon skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. - <i>Estetikk og byggeskikk.</i> Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om dette. Viser til «Estetikkveileder for Østfold». <p>Kulturminner: Det gis opplysninger om bebyggelsen, og i SEFRAK-registeret er eiendommen vurdert til å ha høy vernegrad. Fylkeskonservatoren ber om at hovedbygningen, med tilstrekkelig tomteareal, avsettes til hensynssone «Bevaring av kulturmiljø».</p> <p>Det er gjort funn av tre automatisk fredete steinalderplasser som berører planområdet. Steinaldermiljøet må tas inn i planen som hensynssone(r). For å få avklart omfanget av kulturmiljøet varsles det om behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering. Det ønskes en befaring i forkant av dette for å avklare omfang av hensynssoner og registreringsbehov.</p>	<p>tilgang til arealer for allmennheten.</p> <p>Det er gjort rede for virkninger for miljø og samfunn i planbeskrivelsen.</p> <p>Se tidligere kommentarer.</p> <p>Dette er gjort gjennom utforming av plan og dokumenter.</p> <p>Valgte formål med bestemmelser sikrer dette.</p> <p>Se over.</p> <p>Se kommentar til Fylkesmannens innspill.</p> <p>Se kommentar til Fylkesmannens innspill.</p> <p>Hovedbygningen med noe tomteareal er avsatt til hensynssone for bevaring av kulturmiljø.</p> <p>Det har vært gjennomført befaring med fylkeskonservator. Der ble det gjort klart at dersom hensynssonen skulle videreføres var det ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser for stedfesting av kulturminnene.</p>
--	--

<p>Planframstilling: Plandokumenter må utarbeides i samsvar med MDs veiledningsmateriell. Forutsetter planbeskrivelse, og at det er samsvar mellom plankart og bestemmelser.</p>	<p>Dette er ivaretatt.</p>
<p>Norsk maritimt museum v/ Elling Utvik Wammer, 25.01.2013</p>	
<p>NMM er ikke kjent med at det er maritime kulturminner, eller stor sannsynlighet for slike i planområdet. De gjør oppmerksom på at den skisserte plangrensen ikke omfatter sjøareal. Minner om meldeplikten ved funn av kulturminner, museet skal varsles i slike tilfeller. Tiltakshaver står ansvarlig for at meldeplikten blir overholdt, og plikter å underrette den som skal utføre arbeidet i området om dette. NMM har ellers ingen innvendinger til reguleringsplanen.</p>	<p>Det vurdert å ikke inkludere sjøareal i planområdet.</p> <p>Meldeplikten er innarbeidet i planens bestemmelser.</p>
<p>Fortum, 17.01.2013</p>	
<p>Fortum har høyspent- og lavspentnett i området, og det tas forbehold om at utbygger må dekke utgiften med eventuell flytting av nett som kommer i konflikt med evt. bygging. Vedlagte kart viser nett og nettstasjoner i området. Kartet viser ikke gatelysnett, evt. flytting av gatelys må dekkes av utbygger.</p>	<p>Reguleringen vil sannsynligvis ikke medføre behov for flytting av nett.</p>
<p>Statens vegvesen, 06.02.2013</p>	
<p>Ingen merknader fordi planområdet ikke berører veier SVV har ansvar for eller myndighet over.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p>Kystverket, 08.02.2013</p>	
<p>Det vises til at planområdet ligger inntil hovedledet til Halden. Det gjøres oppmerksom på at det ikke må planlegges tiltak som kan medføre ulemper for skipstrafikken i leden.</p>	<p>Planforslaget åpner ikke for tiltak som kommer i konflikt med trafikk i leden.</p>
<p>NVE, 01.03.2013</p>	
<p>NVE nevner at deler av planområdet ligger i et område med marine avsetninger. Før det planlegges utbyggingstiltak (i flg. mail av</p>	<p>Planforslaget åpner ikke for nye utbyggingstiltak. Det er derfor ikke gjennomført geotekniske vurderinger av</p>

<p>15.03.2013 inkluderer dette utvidelse av bygg og graving/masseflytting) må det dokumenteres at grunnen er stabil, eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire må mer detaljerte undersøkelser til. Kartlagte faresoner skal avmerkes på plankart som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som forbyr, eller setter vilkår for tiltak.</p> <p>Det vises til «Rørbekken» som går gjennom området, og at evt. tiltak i bekken må avklares iht. vannressurslovens bestemmelser. Det nevnes at bekkelukking bør unngås, og at vegetasjon rundt bekken bør tas vare på. Anbefalt byggegrense mot mindre vassdrag er i flg. retningslinjene 20 m på hver side.</p> <p>Utbygging kan medføre økt fare for flom pga. tette flater, og dette må hensyntas i forbindelse med dimensjonering av rør, kulverter mm. NVE anbefaler også at forventede klimaendringer tas med i vurderingene, fordi man kan forvente ekstremsituasjoner med mye nedbør hyppigere enn før.</p> <p>NVE ber om at hensynet til flom- og skredfare blir ivaretatt i planområdet i tråd med retningslinjene «Flaum- og skredfare i arealplanar» (2/2011).</p>	<p>stabilitet i området. Se ROS-analyse og planbeskrivelsen.</p> <p>Bekken er lagt i rør gjennom deler av planområdet.</p> <p>Hensynet er ivaretatt gjennom planutforming og bestemmelser.</p> <p>Se første avsnitt (NVE). Vurdering av forventede klimaendringer er ikke gjort, da det ikke legges til rette for relevante endringer i arealbruken i området.</p> <p>Se ROS-analyse og planbeskrivelse for vurderinger.</p>
<p>Strömstads kommun, 8.03.2013</p>	
<p>Det vises til møte med Halden kommune i januar vedr. felles prosjekt for å utvikle området rundt den gamle Svinesundsbrua som besøksmål. Det antas at det i denne sammenheng vil trenges områder på begge sider av den gamle brua. Det forutsettes at Halden kommune ivaretar disse interessene.</p>	<p>Det har ikke vært informert om dette fra Halden kommunes side. Vi har forholdt oss til informasjon gitt i oppstartsmøte med planmyndigheten.</p>