



**HALDEN**  
KOMMUNE



# KOMMUNEPLANENS AREALDEL

## 2021-2033

**Konsekvensutredning av enkeltområder  
ikke medtatt i planen**

Datert 15.03.21, rev. 26.03.21 i tråd med formannskapetets vedtak av 25.03.21

## 1.1 Innledning

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel 2021-33. Ved oppstart av planarbeidet, 12.06.2018, kunngjorde kommunen ønske om innspill. Det kom inn mange forslag til områder som ønskes innlemmet i planen. Kapittel 9 i rapporten «Konsekvensutredning til kommuneplanens arealdel 2021-33» gir en oversikt over alle innspill som har kommet inn og deres videre behandling.

I denne rapporten vises konsekvensutredninger for de områdene som etter en grovsiling ble sendt videre til konsekvensutredning, men som ikke er tatt inn i planforslaget. I rapporten «Konsekvensutredning til kommuneplanens arealdel 2021-33» vises innspillsområdene som er tatt inn i planforslaget. Kapittel 1 i den samme rapporten gir en beskrivelse av metoden som er benyttet ved alle konsekvensutredningene.

## 1.2 Oversikt over innspill som er konsekvensutredet og som ikke har kommet med i planforslaget

Tabellen nedenfor gir en oversikt over innspillene som er konsekvensutredet, men som ikke er tatt inn i planforslaget. Innspill til massetak- og deponier er konsekvensutredet i egen rapport. Innspillnummeret viser til plassering i kartene på de følgende sider. I kartene vises også områder som er tatt inn i planforslaget samt massetak/deponienes lokalisering.

Innspillsnr.	Områdenavn	Ønsket formål
21	Lille Kulås og Nordbyåsen	Bolig
38	Del av Lundsholt, Hovsveien	Bolig
45	Lundsholt gård, Hovsveien	Bolig
51	Knardalsåsen III	Bolig
123	Øst for Berg stadion	Bolig
135	Atomveien 24	Bolig
152	Grønnerødåsen	Bolig
168	Grimsrød gård	Bolig
172	Midstuveien 9	Bolig
194	Stenrød øst 2, Ulvås	Bolig
195	Skansen II	Bolig
202	Remmen	Bolig
205	Oreid	Bolig
210	Atomveien	Bolig
210	Blåklukkeveien	Bolig
210	Friggs vei	Bolig
210	Kvartsveien	Bolig
210	Torsvei	Bolig
380	Hovsveien syd for nr 152	Bolig
	Sauøya	Bolig
193	Skogkanten barnehage, Lerdalsveien	Bebyggelse og anlegg
5	Næringsområde langs E6	Næring
96	Røsneskilen	Fritidsbolig
328	Dierstenåsen	Fritidsbolig
427A=431A	Berby - Elvebakke	Bolig/fritidsbebyggelse
163	Fagerholt	Småbåtanlegg
331 B	Liholtbogen, Liholt gård	Småbåtanlegg

## Innspill nr. ?, Bolig - Sauøya

Gnr./bnr.:	158/2, 158/84 m. fl.
Dagens formål:	LNF og noe næring
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	Ca. 72 daa
Forslagsstiller:	Saugbrugs Norske skog

### Beskrivelse:

Innspillsområdet som ønskes benyttet til boligformål utgjør deler av Sauøya, og ligger i havnebassenget i Halden sentrum. Dette er et skogkledd område. I nord omfattes også områder som i dag benyttes til båtopplag/slipp samt et fåtall boliger.

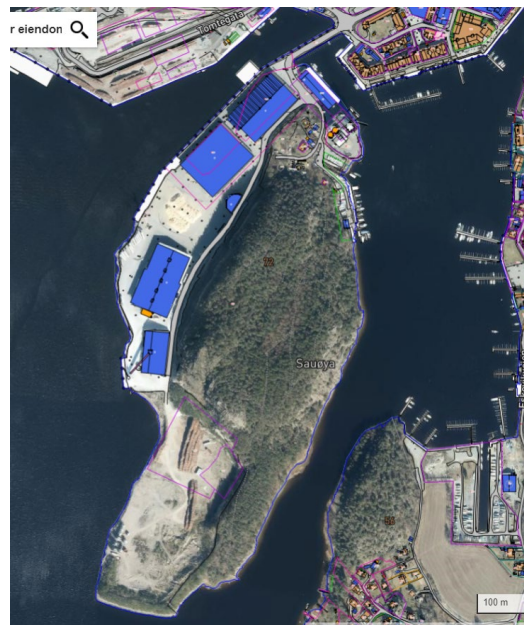
Området er i hovedsak regulert til friluftsområde (med anlegg i fjell under), men omfatter noe industriformål i nord. I kommuneplanen er tilsvarende områder avsatt til henholdsvis LNF-formål og næringsformål.



Utsnitt av gjeldende regulering over, kommuneplan i fig. under.



Kartskisse – innspillsområder markert med gul farge. Forslag om gangbru i nord er ikke konsekvensutredet som en del av innspillet.



Tema	Konsekvens	Kunnskapsgrunnlag/vurdering
Naturmangfold		<p>Berører ikke verneområder eller utvalgte naturtyper, men skogsområdet er ikke undersøkt i samband med kommunens naturtyperegistrering, som ikke omfatter skogsområder med MIS-registreringer.</p> <p>I artsdatabankens er det registrert Hubro (EN – sterkt truet), Sibirkjuka (VU - sårbar), Ruteskorpe (NT – nær truet) og skogkråkefot (LC – Livskraftig). Hubro og Sibirkjuka kommer inn under kategorien «truet» på Artsdatabankens rødliste.</p> <p>Området er del av hekkelokaliteten Brattøya-Sauøya, der hekkinga veksler mellom øyene, den eneste sikre hekkelokaliteten i Østfold.</p> <p>På tross av stor aktivitet på vestsida av øya, bærer skogsområdet preg av å ha ligget urørt, siste 70-80 år.</p>
Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		<p>Berører ikke kjente fornminner, vernede eller fredede bygninger eller kulturmiljø. Berører ikke kulturlandskap. Felt «Fase 3» omfatter rester av et batteri fra 1814, som ikke er fredet. Dette var en svensk stilling som bombarderte festningen og byen i august 1814. Det er ikke mye igjen å se på stedet i dag. Terrenget er kunstig planert her – dvs. at det er lagt opp en slags voll på tvers av daldraget som gjør at det dannes en liten slette bak denne. Der regner man med at morterne (en slags kanoner) er blitt plassert, med nesene mot festningen.</p>
Friluftsliv og grønstruktur		<p>Store deler av skogsområdene på Sauøya er registrert som friluftsområde i kommunens kartlegging. Kartleggingen ble gjort før hovedstien ut til sydenden øya ble oppgradert. Det er i tillegg planer om utvikling av badeplassen på sydenden. Disse tiltakene har ført til, og antas å føre til, en ytterligere betydelig økning i bruken av området. Dette gir området høyere verdi enn friluftregistreringen viser. Flere skoler benytter området allerede i dag. Badeplassen ligger utenfor områdene som foreslås for utbygging.</p> <p>Innspillet område «fase 1» vurderes i liten grad å påvirke friluftinteressene, da disse boligene planlegges innenfor dagens slipp- og båttopplagsområde. Fase 2 omfatter et område som er svært bratt, og lite brukt i dag, men hvor det planlegges en promenade langs sjøen for enklere adkomst til søndre del av øya. Etablering av bebyggelse her hindrer ikke etablering av turveipromenade, men vil gi en annen opplevelse enn om promenaden bygges langs urørt skogsterreng.</p> <p>Fase 3 vil gi en markant endring av Sauøya som</p>

		<p>friluftsområde, selv om gangadkomsten gjennom området kan sikres også ved en utbygging og forslagsstiller påpeker at kun deler av dette området foreslås utbygd. Det vil kreve store terrengarbeider for å sikre en akseptabel adkomst til feltet. En utbygging i området «Fase 3» fører til at det store sammenhengende skogkledte natur- og friluftområdet Sauøya representerer punkteres/blir oppdelt, og kun kantarealer gjenstår. En utbygging av fase 3 vil føre til at boligområder i sentrum får lenger adkomst til nærrekreasjonsområder.</p> <p>En utbygging vil i tillegg påvirke landskapsbildet ved innseilingen til Halden, og utsynet fra Halden by. Sauøyas østre side representerer en grønn vegg i landskapet og vil ved utbygging bli endret. Overgangen mellom den bygde byen og fri natur langs vannet flyttes lenger syd.</p>
Forurensning		<p>Evt. støypåvirkning fra nærliggende industri i seg selv, eller trafikk til denne, må utredes nærmere. Dette kan legge føringer for utforming av bebyggelsen. Område «fase 1» grenser inn mot og omfatter arealer med mistanke om forurenset grunn etter industri- og verkstedvirksomhet. Ved en evt. utbygging må forurensningssituasjonen utredes nærmere.</p>
Vassdrag		Ingen innvirkning på vassdrag.
Strandsone ved sjø		De forslåtte områdene ligger i hovedsak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Deler av området er allerede nedbygd, men innspillet omfatter også nedbygging av urørte områder i strandsonen.
Jord- og skogbruk		Området er et skogsområde med lav og noe middels bonitet.
Sosial infrastruktur		Skoler har kapasitet. Samlet belastning blir avgjørende.
Teknisk infrastruktur		Adkomst til foreslått område vil gå gjennom et industri/næringsområde, hvor det i dag er parkering og porter ut mot adkomsten, samt til tider betydelig tungtransport. En utbygging vil kreve etablering av sikker adkomst både for gående og kjørende. Dette kan føre til at det må legges restriksjoner/endringer i bruk av tilliggende industriarealer. Ikke i konflikt med jernbane.
Transportbehov, energibruk og energiløsninger		Sogner til Kongeveien barneskole (2,5 km) og Risum ungdomsskole (2,2 km). Men kun 1,4 km til Rødsberg og 1,5 km til Os. 700 m til Halden stasjon og torget. Ca. 500 m til nærmeste bussholdeplass. Ved endret skolegrense til sentrumsskolene blir området «gult».
Fylkesplanens tettsteds grense		Ligger utenfor, men inntil tettsteds grensen. Industriformålet i nord ligger i hovedsak innenfor.
ABC-prinsippet		Omfatter omdisponering av noe industriformål. Vil kunne påvirke bruken av tilliggende industriområder ved evt. støypromblematikk ol.

Barn- og unges oppvekstvilkår		<p>Ligger i område med underdekning på kvartalslekeplasser, men det forutsettes at lekearealer kan etableres i nærområdet.</p> <p>Kort vei til nærturterreng, men avhenger av hvor tung utbyggingen evt. blir.</p> <p>Usikkert om området brukes til fri lek av barn i dag, jf. pkt. om friluftsliv.</p>
Virkning over landegrensen		Ingen virkning.
Samfunnssikkerhet, beredskap – fareområder		<p>Kun en adkomstvei inn til området.</p> <p>Området ligger under marin grense, men består av bart fjell og områder med tynne løsmassedekker. Ligger i havnebassenget og havnivåstigning/springflo ol. må hensyntas ved planlegging. Ingen andre potensielle farer registrert.</p> <p>Dersom utbygging blir aktuelt må det gjøres en egen risikovurdering ift. Evt. Brann i kornsilo</p>
Samlet vurdering		<p><b>Folkehelse:</b></p> <p>Deler av de foreslåtte områdene ligger østvendt, slik at soltilgangen er noe begrenset. Området er sentrumsnært og det er gangavstand til det meste. Deler av bebyggelsen planlegges lagt i svært bratt terreng. Dette vil kreve god planlegging for å få tilfredsstillende adkomst og utearealer. Evt. støyproblematikk fra nærliggende industrivirksomhet må avklares. Det må etableres trygg adkomst for kjørende og gående som del av utbyggingen. Deler av utbyggingen vil føre til nedbygging av et område som i dag er nærturområde for beboere i sentrum.</p> <p><b>Samlet vurdering</b></p> <p>Alle de tre foreslåtte områder (fase 1-3) har potensiale til å gi akseptable bomiljø. Solforhold og evt. støy fra nærliggende industri- /næringsbebyggelse må utredes nærmere.</p> <p>Utbygging av området «fase 1» ansees uproblematisk mht. friluftsinnteresser. Utbygging av området «fase 3» vurderes å gi store negative konsekvenser for områdets verdi som friluftsområde. En utbygging av området «fase 2» vurderes å gi middels negative konsekvenser for friluftsliv. Allmennhetens gangadkomst forutsettes ivaretatt også ved en utbygging der, men overgangen mellom den bygde byen og fri natur langs vannet flyttes lenger syd. Sauøyas østside som et viktig grønt landskapselement vil bli forringet.</p> <p>En utbygging i nord vil føre til at et regulert industriområde bygges ned med boliger. Nærheten til næringsarealer/industri i full drift er også et potensielt</p>

		<p>konfliktpunkt mht. støy og trafikk. Potensiell risiko ift. Brann i kornsilo må eventuelt utredes nærmere</p> <p>I artsdatabankens er det registrert Hubro (EN – sterkt truet) på Sauøya. Området er del av hekkelokaliteten Brattøya-Sauøya, der hekkinga veksler mellom øyene, den eneste sikre hekkelokaliteten i Østfold.</p> <p>Samlet sett vurderes de negative konsekvensene å være store ved en boligutbygging på Sauøya.</p>
--	--	---