



STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
Postboks 325
1502 MOSS
Norway

Deres referanse:

Vår referanse:
2020/414 - 503

Saksbehandler:
Espen Sørås

Dato:
12.11.2021

Tilsvar på innsigelser til nye foreslåtte utbyggingsarealer i forslag til ny arealplan for Halden kommune 2021 - 2033. Ber Statsforvalteren ta initiativ til mekling på dette.

I forbindelse med utlegg av kommuneplanens arealdel for Halden 2021 – 2033 ble det gitt innsigelse fra Statsforvalteren på 3 utbyggingsområder i tilknytning til byens tettsted (B7, B10, B12) på til sammen 29 daa og et utbyggingsområde i forbindelse med Sponvika tettsted (Savlerødmyra B1+) på 54 daa. Det ble videre gitt innsigelse på næringsområde Saugbrugs nordøst (BN6) på 54 da.

Viken fylkeskommune kom med innsigelse på arealene Svalerødmyra (B1+) på 54 daa, Måstad (B8) 12 daa og Saugbrugs nordøst (BN6) på 54 daa.

Det har vært avholdt møte mellom kommunen, Viken fylkeskommune og Statsforvalteren der innsigelsene på nytt arealformål har blitt diskutert. På bakgrunn av de signalene som ble gitt i møtet har kommunedirektøren vurdert arealene på nytt og anbefalt politisk myndighet (formannskapet som kommunes planutvalg) å gå på mekling for å beholde disse arealene.

Arealene B7, B10, B12 og B8 ligger alle inntil bysentrum og er i henhold til ønsket byutvikling, samt diskutert i planarbeidet med politisk ledelse og Halden kommune ønsker å opprettholde disse som framtidige boligutviklingsområder. Områdene utgjør 41 daa nytt areal, og på bakgrunn av at kommunen i planforslaget har tilbakeført 293 daa utbyggingsareal i tilknytning til tettstedet ansees det som lite akseptabelt at disse arealene ikke kan være utbyggingsområder. Dette mener Halden kommune er urimelig og ber om at Statsforvalteren legger til rette for mekling på.

Viken fylkeskommune anfører at B8 er dyrka mark og at en derfor ikke skal ta dette i bruk. Området er ikke dyrket men en skogsteig med middels og lav bonitet.

Kommuneplanen for Halden – samfunnsdelen legger til rette for utvikling av nye arbeidsplasser og beholde eksisterende som den viktigste oppgaven kommunen har i planperioden. I den forbindelse er tilrettelegging for næringsarealer svært viktig i arealplanarbeidet. Norske skog som byens tredje største private arbeidsplass ønsker arealer for videre næringsutvikling. Innspillet er i forbindelse med dagens anlegg som delvis står på marine masser og fjell. For videre utvikling av store fabrikkanlegg må de etableres på fast grunn og i forbindelse med dagens masseanlegg. Bedriften har i sine analyser av grunnforhold kommet til at dette må skje nordøst for dagens PM6, og spilt inn et område på 54 daa til en fabrikkutvidelse. Statsforvalteren og Viken fylkeskommune har kommet med innsigelser til dette og Halden kommune ser at dette kan hindre videre utvikling av Norske Skog Saugbrugs sitt anlegg. Halden kommune ber om at statsforvalteren legger til rette for mekling på dette.

I planarbeidet var Halden kommune utfordret fra Viken fylkeskommune og Statsforvalteren på å vurdere lokalsentrene i Halden. I denne forbindelse ble lokalsenteret Leiren (ved gammel E6 mot Svinesundbroa) tatt ut og Sponvika pekt ut som et lokalsenter vest for byen. I planarbeidet ble Sponvika analysert og ulike forhold som befolkningssammensetning, struktur og særpreg beskrevet. På bakgrunn av dette arbeidet ble det diskutert framtidig opprettholdelse av lokalsenteret og hva som må til. Som et resultat av dette ble det lagt til rette for utvidelse av lokalsenteret i kommuneplanen. Det ble lagt inn 54 daa nytt areal i tillegg til et område fra 2011 planen på 30 daa. Nytt område ble lagt slik at lokalsenteret får en fornuftig utviklingsretning. I lokalsenteret Leiren ble det tatt ut om lag 200 daa som framtidig boareal. Dette ble i dette planarbeidet overført til Sponvika og kommunen på bakgrunn av dette at 54 daa nytt boareal i Sponvika bør aksepteres. Gevinsten er minus om lag 150 daa i området som tilbakeføres til LNF. Halden kommune ber Statsforvalteren mekle på dette.

Innsigelser som går på mangelfull ROS, byggegrense mot sjø og vassdrag samt innsigelse fra Kystverket er vi i dialog med fagetatene på for å løse uten å måtte gå til mekling.

Halden kommune ber derfor om at Statsforvalteren arrangerer mekling på arealspørsmålene.

Link til utlagt plan med kart, planbeskrivelse og bestemmelser kan lastes ned her:

[Rullering av kommuneplanens arealdel 2021-2050 - Halden kommune](#)

Det er også laget et eget fortellingskart som kan benyttes som underlag.

[Kommuneplanens arealdel, 2021-2050 \(arcgis.com\)](#)

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Sørås
spesialrådgiver
Kommunalavdeling samfunn og
samskapning

Vedlegg

- 1 Statsforvalteren i Oslo og Vikens uttalelse med innsigelser datert 05062021.pdf
- 2 Halden – statlig samordnet høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2021 - 2033.pdf
- 3 Kystverkets uttalelse med innsigelse datert 07062021.pdf
- 4 Saksprotokoll FRÅD (2)
- 5 Høringsuttalelse - Kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Halden kommune (2)
- 6 Saksprotokoll Kommuneplanens arealdel - mekling på innsigelser
- 7 Kommuneplanens arealdel - mekling på innsigelser
- 8 Planbeskrivelse for kommuneplanens arealdel 2021 - 2050 etter formannskapets vedtak
- 9 Planbestemmelser høringsukast etter Formannskapets vedtak 25.03.2021
- 10 Kommuneplan_25032021

Kopi til:

VIKEN FYLKESKOMMUNE
FYLKESADMINISTRASJON

Postboks 1702 SARPSBORG
220

Ufordelt/sendt
tilbake til arkiv



Halden kommune
Postboks 150
1751 HALDEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Jorunn Skram, 32266826

Halden – Innsigelse og faglige merknader til høring av kommuneplanens arealdel 2021 - 2033

Vi viser til brev datert 12. april 2021 med høring av kommuneplanens arealdel for Halden 2021-2033.

Statsforvalteren i Oslo og Viken mener Halden kommune har foreslått mange fornuftige plangrep i forslag til arealdel, som bidrar til å nå nasjonale og regionale mål. Det er utarbeidet en rekke delrapporter som grunnlag for vurderingene, og det er gode koblinger til samfunnsdelen og fylkesplanen *Østfold mot 2050*.

Det er positivt at det er gjennomført arealutvekslinger med tilbakeføring av byggeområder til grønnstruktur eller LNF-områder. Av hensyn til jordvern og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er det likevel ønskelig at planforslaget legger opp til bedre utnyttelse av eksisterende utbyggingsområder innenfor tettstedssonen, for å styrke sentrumsutvikling og legge til rette for mer konsentrert boligbebyggelse i større grad enn i dag.

Det er enkelte punkter i planforslaget som er av en slik karakter at vi må fremme innsigelse for å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt.

Vi fremmer innsigelse til planforslaget for mangelfull ivaretagelse av samfunnssikkerhet. Lovens vilkår om risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til § 4-3 i plan og bygningsloven er ikke oppfylt.

Vi fremmer også innsigelse til følgende foreslåtte utbyggingsområder:

- Innspillene B7, B10 og B12 Hovsveien
- Innspill B14 Svalerødmyra
- Innspill BN6 Saugbrugs nordøst

Vi fremmer videre innsigelse til at det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjøen er opphevet ved innføring av funksjonelle byggegrenser på arealkartet, jf. bestemmelse 8.1.1 om byggeforbud og byggegrense mot sjø og vassdrag.

Vi har i vår vurdering av planforslaget nedenfor utdypet forholdene. Vi har også gitt noen merknader og faglige anbefalinger, som vi ber kommunen vurdere i videre planprosess.

Vi ser frem til videre arbeid med kommuneplanens arealdel for Halden kommune og imøteser videre dialog i arbeidet.

Bakgrunn

Kommunens gjeldende arealdel ble vedtatt i 2011, og planstrategien (2016 - 2019) peker på behov for å rullere denne. Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen. Samfunnsdelen, som ble vedtatt 1. november 2018, inneholdt for første gang en arealstrategi som har gitt føringer for arbeidet med arealdelen.

Utkast til arealplan er en revisjon av kommuneplanens arealdel 2011 - 2023. Ny planperiode er 2021 - 2033, med bakgrunn i samfunnsdelens planhorisont fram til 2050. I tillegg til kommuneplanen har Halden en kommunedelplan for sentrumsområdet, som ikke inngår i revisjonen. Sentrumsplanen skal revideres etter vedtak av ny arealdel.

Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 1. november 2018. Vi ga innspill til planarbeidet og planprogrammet, i vårt brev datert 31. august 2018. Der hadde vi kommentarer til samordnet areal- og transportplanlegging, fortetting med kvalitet, samfunnsikkerhet, klimatilpasning og byggegrenser mot sjø og vassdrag.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnsikkerhet, samt barn og unges interesser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Kommunen har gjort en stor jobb i å vurdere alle arealinnspillene. Det er utarbeidet en rekke delrapporter som er lagt til grunn for innholdet i planen, og vi vil også berømme kommunen for gode evalueringer av hvordan gjeldende arealplan har virket.

FNs bærekraftsmål er verdens felles plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. Bærekraftsmålene dreier seg blant annet om å utrydde sult, oppnå matsikkerhet, utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn og å unngå landforringelse.

Arealplanlegging påvirker mange av bærekraftsmålene, og virkningene nasjonalt vil være summen av aktiviteter og tiltak lokalt i den enkelte kommune. Av den grunn er bærekraftsmålene særlig viktige i kommuneplansammenheng. Det er positivt at det i planbeskrivelsen er satt opp henvisninger til hvordan innholdet i arealdelen følger opp de enkelte bærekraftsmålene. Dette kunne med fordel også vært gjort i konsekvensutredningen.

Vi registrerer imidlertid at flere av de foreslåtte innspillene og strategiene kommer i konflikt med nasjonale og regionale interesser som ligger innenfor våre ansvarsområder. På bakgrunn av

dette fremmer vi innsigelser og kommer med faglige merknader til noen av grepene i planforslaget. Dette utdypes i det påfølgende.

Befolkningsvekst og boligmasse

I konsekvensutredningen er det gjort vurderinger av behovet for nye boligarealer. Nye tall fra SSB i 2020 viser en beregnet befolkningsøkning på vel 3000 (9,6 %) nye innbyggere fram til 2050, det vil si en befolkning på 34 000. Befolkningsframskrivingen viser at det er spesielt aldersgruppen fra 67 år og oppover som har den prosentvis største økningen fram mot 2050. Boligbehovet i årene framover er kalkulert til om lag 150 boenheter i året, som gir et boligbehov på ca. 1800 boenheter i første planperiode (12 år).

Leilighetsandelen av boligmassen er lav (22 %), og tilgangen på leiligheter i Halden har vokst svært lite siden 2006. Tilgangen på eneboliger har økt betydelig. Ut fra struktur i eiendomsmarkedet og forventet befolkningsutvikling vil behovet for småhus og leiligheter være betydelig større enn tidligere fram mot 2050. Andelen eldre i befolkningen (67+) utgjør i dag 17,7 % av befolkningen. Dette vil vokse til 24 % i planperioden. Andelen barn/unge (opptil 20 år) vil reduseres til 20 % i planperioden.

Tomtereserver og fortetningsmuligheter i gjeldende plan:

- Det er anslått et potensiale på 1000 boenheter innenfor sentrumsplanen.
- Tomter som er regulert til bolig, men ikke utbygd: Omkring 820 boenheter.
- Areal avsatt til framtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan som ikke er detaljregulert og utviklet: Ca. 1200 daa. Ved rullering av kommuneplanen er områder som utgjør ca. 780 daa. videreført i 2021-planen.
- Fradelte tomter; tomter i LNF-områder og tomter som ligger utenfor tettstedsgrensen: Vel 120 tomter.

I tillegg ligger det et stort potensiale i fortetting i eksisterende bebyggelse. Asplan Viak har beregnet at i byområdet utenfor sentrumsplanområdet er det et potensiale for 1140 nye boenheter gjennom fortetting med småhus i småhusområder (250), transformasjon fra småhus til leilighetsbygg/ rekkehus o.l. i småhusområder (70) og transformasjon og fortetting rundt bydelssentrene Brødløs og Risum (820).

Dette datagrunnlaget viser at det er et potensiale for minimum 4600 boenheter (inkl. et anslag på 500 boenheter i sentrum). Fram mot 2040 vil det være behov for omkring 3000 nye boenheter. Behovet i første planperioden (12 år) er dekket opp selv om man ikke tar med arealer som er avsatt til framtidig bebyggelse i arealplanen fra 2011.

I planforslaget er det lagt inn 9 nye boligområder som utgjør totalt ca. 182 daa (inkludert Vold skog). Dersom det regnes et snitt på 2,5 boliger pr. daa, utgjør dette i størrelsesorden 450 nye boenheter, eller ca. 360 dersom man legger 2 boliger per daa.

Kommunen har utredet to hovedstrategier for videre utvikling av boligarealer i kommende planperiode. 0-alternativet er gjeldende plan, som legger opp til at framtidig utbyggingsmønster skal være i byrandsonen og suppleres med målene i sentrumsplanen. 1-alternativet er utredet av Asplan Viak og TØI og foreslår en utvikling som er å innskrenke utbygging av arealer i byrandsonen og forsterke utbygging og transformasjon av sentrumsplanens målsetting og mellomsonen. TØI foreslår at bydelssenterutbygging ikke bør gå på bekostning av sentrum. Dette fordi befolkningsøkningen ikke er stor nok til å håndtere en delt løsning. Administrasjonen har drøftet de to ulike strategiene og mener i utgangspunktet at arealdelen må bidra til å støtte opp under målet om 1000 nye boliger i sentrum og til fortetting av bydelssentrene Brødløs og Risum.

Potensialet for fortetting og transformasjon er stort ved begge disse sentrene. Et stort omfang av ledige boligtomter og utlegging av nye boligområder i randsonen eller utenfor tettstedsgrensa kan undergrave målene om fortetting og kompakt byutvikling.

Samtidig pekes det på at Halden har utfordringer på hele spekteret i folkehelseprofilen. Det advares mot å gå mot en for streng ensidig retning mot en sentrumsfortetting, da kostnadsnivået kan bli for stort for den jevne haldenser. 0- alternativet er pekt på som lite bærekraftig. Konsekvensen av å velge det ene eller andre alternativet, kan etter kommunens vurdering medføre at boligbyggingen stopper opp (alt. 1), eller at spredt og ukontrollerbar utbygging (alt. 0) medfører sprengt skole- og infrastrukturkapasitet.

Kommunens endelige forslag er en blanding mellom 0-alternativet og 1-alternativet. Dette innebærer at det er lagt inn nye områder som kan utnyttes til eneboligutbygging i randsonen, samtidig som det er et mål at leiligheter og småhus skal skje som sentrumsutvikling og fortetting. Denne utbyggingen styres av rekkefølgekrav på utbygging av boligområder basert på skolekapasitet, infrastruktur, fordeling i kommunen og slik at utbyggingen skjer over tid.

Det framgår av planbeskrivelsen at hensyn til jordvern, framtidig matproduksjon og kulturlandskap er lagt til grunn ved rulleringen. Nytt utbyggingsareal innenfor tettstedsgrensen er på 167 daa. Samtidig er 460 daa tidligere utbyggingsareal tilbakeført til LNF/grønnstruktur. Utbyggingsareal innenfor tettstedet er dermed redusert. Av dette inngår 254 dekar dyrka jord og 61 dekar dyrkbar jord. Samtidig inneholder planforslaget nye boligområder som inneholder 43 dekar dyrka jord og 68 dekar dyrkbar jord. Nettoeffekten av planforslaget blir dermed at 211 dekar dyrka jord frigjøres til LNF, mens 7 dekar dyrkbar jord blir bundet til utbyggingsformål.

Noen jordbruksarealer blir liggende igjen som LNF-områder innenfor tettstedsgrensen. Eksempler på dette er jordbruksarealene på Strupe og Frydenlund, som på sikt vil bli omringet av bebyggelse og utsatt for uheldig press som på sikt kan føre til omdisponering av dyrka mark. Til sammen er det tatt ut ca. 581 dekar boligområder fra hele kommunen, derav mesteparten innenfor tettstedssonen.

Det er positivt at det er gjennomført arealutvekslinger med tilbakeføring til grønnstruktur eller LNF-områder. Både av jordvernhensyn og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er det likevel ønskelig at planforslaget legger opp til bedre utnyttelse av eksisterende utbyggingsområder innenfor tettstedssonen.

Vi vet at potensialet for god kollektivdekning øker ved høyere befolkningstetthet, og i Halden ligger dette potensialet i boligområdene nord for Halden sentrum, inkludert Brødløs. Dette området har den høyeste tilgjengeligheten utenfor Halden sentrum i dag. De største arbeidsplassene utenfor sentrum ligger også mot nord og langs rv. 21 mot E6.

For å legge til rette for kortere transportdistanser i det daglige og for å øke andelen som bruker kollektivtransport, sykling og gange, anbefaler vi at de eksisterende sentrumsnære områdene og sentrum prioriteres tydeligere i valg av ny byggeområder og i utforming av rekkefølgebestemmelsen om utbyggingsrekkefølge. I den første perioden bør det innarbeides flere områder som legger til rette for konsentrert bebyggelse i sentrum og i eksisterende byggeområder som ligger i tilknytning til tettbebyggelsen. Nye boligområder i randsonen bør utgå eller forskyves slik at man kan ta nye vurderinger av behovet ved neste kommuneplanrullering.

Kommunen har en aldrende befolkning og et stort behov for leiligheter. Det er viktig at flere

leiligheter bygges sentralt slik at det bidrar til å kunne effektivisere både kommunens tjenestetilbud og samlede transportbehov. Den beregnede befolkningsveksten er ikke tilstrekkelig stor nok til at det kan legges til rette for økt eneboligbygging i randområdene, og samtidig klare å oppnå en mer kompakt by- og tettstedsutvikling. Kommuneplanens arealdel er et styringsverktøy som også kan brukes til å påvirke tilbud og etterspørsel av ulike boligtyper. Dersom man velger å legge ut et stort antall eneboligområder i randsonen eller utenfor tettsteds grensa, vil ikke etterspørselen etter bruktboliger være like stor, og prisene holdes lavere enn om etterspørselen var høyere.

Innenfor tettsteds grensen er tillatt grad av utnytting ikke blitt endret i forhold til kommuneplanen fra 2011. Tillatt grad av utnytting er satt til 30 % innenfor tettsteds grensen og økt til 35 % utenfor (inkludert Sponvika). For å støtte opp om kompaktbyprinsippet, anbefaler vi at tillatt grad av utnytting øker til 35 % innenfor tettsteds grensen og at kommunen vurderer om kvalitetskravene i bestemmelsene heller kan økes for å sikre gode uteoppholdsarealer i fortettings- og transformasjonsprosjekter.

Vurdering av nye boligområder

B6 Brønnhøydåsen 3 2,3 da Utenfor, men inntil tettsteds grensen. Det er 1,2 km til grunnskole og torget. Ingen kommentarer til dette området.

B1 Asakveien 201. Ligger utenfor tettsteds grensa, grenser inntil dyrka mark i vest. Gul støysone. Bilbasert område med lang avstand til skoler, sentrum og daglige gjøremål. Ingen gang/sykkelvei. Vi fraråder at dette området tas inn som boligområde.

Hovsveien (B7, B10 og B12) Innsigelser

Det er foreslått 3 nye områder langs Hovsveien. Alle ligger innenfor tettsteds grensa, men ikke i tilknytning til eksisterende tettbebyggelse. Områdene ligger delvis i gul støysone fra Hovsveien i vest, som vil kunne gi utfordringer med å få gode uteoppholdsarealer. Det framgår at ny g/s-vei er under bygging og at det er gangavstand til skoler. Områdene ligger imidlertid såpass langt fra Risum lokalsenter, sentrum og togstasjon at ny boligutvikling her ikke vil være i tråd med målene om bærekraftig areal- og transportplanlegging. B12 ligger ved enden av Iddebekken, med bekkeløft-naturtype. Området er også registrert som nærturterreng.

Vi kan ikke se at disse foreslåtte områdene er i tråd med kommunens målsettinger om en bærekraftig areal- og transportplanlegging, styrking av sentrum og kvalitet i bomiljøene. Planleggingen skal, i henhold til *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* bidra til å utvikle bærekraftige byer, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

På bakgrunn av de statlige planretningslinjene og de store tomtereservene i gjeldende arealdel, fremmer vi innsigelser til de tre nye boligområdene langs Hovsveien.

B8 Måstad 12 dekar. Ligger utenfor tettsteds grensa, men inntil. Området er skogkledd i dag, men registrert som dyrkbar jord. Et boligområde her vil bli bilbasert, med 2,7 km til barne-/ungdomsskole og lang avstand til Tistedal lokalsenter og Halden stasjon. Vi kan ikke se at området er i tråd med kommunens målsettinger om en bærekraftig areal- og

transportplanlegging. På bakgrunn av de store tomtereservene i gjeldende arealdel, fraråder vi derfor det nye boligområdet på Måstad.

B14 Svalerødmyra 54 da. Innsigelse. Dette området ligger 1,6 km nord for Sponvika sentrum, utenfor tettsteds grensa. Området er skogkledd, med ca. 8 dekar registrert som dyrka mark. Det er registrert som friluftsområde med stier gjennom området. Grenser inn mot et myrområde, og arealet inneholder noen bekker/grøfter. Området mangler g/s-veg og det er 5 km til barneskole. I henhold til fylkesplanen skal det kun åpnes for vedlikeholdsutbygging i Sponvika. Vi mener at dette området blir bilbasert og i strid med statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, samt kommuneplanens egne målsettinger om styrking av bysentrum og en bærekraftig areal- og transportplanlegging. Det er store tomtereservene i gjeldende arealdel, inkludert tilstrekkelige arealer til å styrke Sponvika som lokalsenter. Vi fremmer innsigelse til dette byggeområdet og ber kommunen om å beholde det som LNF-område.

B13 Øberg skole. 12,2 da. Ligger innenfor tettsteds grensa, men det er 1,3 km til lokalsenteret og 3 km til torget i sentrum. Ligger inntil dyrka mark i sør med behov for buffer. Brukes til lek i dag og er registrert som svært viktig friluftsområde. Gul støysone i sørlig del. Vi mener at området ikke bygger opp om målene om styrking av bysentrum og bærekraftig areal- og transportplanlegging. Ved regulering av området må hensynet til dagens funksjon som leke- og oppholdsområde, samt støy, trafiksikkerhet og buffersone mot dyrka mark utredes nærmere.

B3 Folkvang skole 10 da. Ligger innenfor tettsteds grensa. Brukes til lek i dag og er registrert som svært viktig friluftsområde. Akseptable avstander til skoler og sentrum. Deler ligger innenfor gul støysone. Ved regulering av området må hensynet til støyforholdene og dagens funksjon som leke- og oppholdsområde utredes nærmere.

B11 Grimsrødhøgda 6 da. Ligger innenfor tettsteds grensa, men over 2 km til Halden stasjon. Støy i nordre del, samt lekearealer for barn og unge må hensyntas i videre planarbeid.

Nye næringsområder

Planforslaget omfatter fire nye områder for næring, hvorav tre av disse allerede er bebygde.

BN4 Åsekjær 32 dekar og planlegges for transport og logistikk-virksomheter (C-næring). Området er bebygde og omfatter området for det tidligere komposteringsanlegget Åsekjæranlegget med administrasjonsbygg, asfalterte flater med oppsamlingssystemer for overvann. Området ligger ved fylkesvei 104, ca. 3,2 km fra E6 og 3,3 km fra godsterminalen på Berg. Busstopp er 3 km unna og avstanden fra Halden stasjon er 7,5 km og 5,9 km fra Tista senter. Området ligger utenfor tettsteds grensa og det er viktig at det kun legges til rette for virksomheter med lav ansatt- og besøksaktivitet og at området avgrenses til eksisterende bebygde område.

BN5 Sommerro 1,6 da. Benyttes til verksted og lager. Ligger inne i et eksisterende boligområde, med store næringsområder sør for veien. Vi støtter anbefalingen om å videreføre eksisterende formål bebyggelse og anlegg.

BN6 Saugbrugs nordøst 54 da. Innsigelse. Innspillet omfatter omdisponering av et stort areal fra grønnstruktur til næringsformål og er en utvidelse av næringsarealet for Norske Skog Saugbrugs i nordøst. Dette arealet innehar store naturverdier, og nedbygging her vil medføre store negative konsekvenser for naturmangfoldet. Det nye byggeområdet innebærer et betydelig inngrep i edellauvskogsområdet i Tistedalen, og vil bli liggende som en kile som deler den verdifulle naturtypen opp i to mindre områder. Det foreslåtte næringsarealet overlapper arealer som

grunneier har tilbudt for frivillig skogvern. Området er funnet verneverdig, og et forslag om vern er oversendt grunneier.

Naturtypene i området danner et sammenhengende vegetasjonsbelte som strekker seg fra Månefjellet til Veden. Den sydvendte eksponeringen langs forkastningssonen Iddefjorden-Tistedalen gir et meget gunstig lokalklima, som er ideelt for varmekjær løvskog. Variasjonene i edelløvsogvegetasjonen betraktes som enestående i Østfold, hvilket har sammenheng med ulike typer løsavsetninger (leire, sand/grus, rasmarker) og varierende fuktighetsforhold. Tistedalen edellauvskog er registrert i naturbase som svært viktig og er av nasjonal interesse. Områdene som ble tilbudt for vern, ble naturfaglig undersøkt i 2015¹. På en skala fra 0 til tre stjerner vurderes verneverdiene i området samlet til to stjerner. Selv om kjerneområder i det som nå blir foreslått til næring isolert sett gis én stjerne, mener vi området må vurderes som en viktig del av helheten og det som i dag er et langstrakt sammenhengende naturområde.

Av rødlistearter i området er tidligere ruteskorpe (NT), broddsoppsnyltekjuke (NT) og ospelvitkjuke (NT) registrert her. Alm (VU) og ask (VU) er representert med eldre trær i lia. Barlind (VU) er registrert. Det antas en artsrik og individrik fuglefauna her. Det er et stort potensial for insektfauna knyttet til edelløvtrær og varme soleksponerte bergskrenter. Stedvis også for insekter knyttet til død ved av edelløvtrær, gråor og osp. Insektfaunaen er dårlig kartlagt, men det regnes som sannsynlig at det finnes rødlistearter innenfor flere insektordener. Området er lite preget av tekniske inngrep eller helt ferske hogstingrep.

Området er videre et sentrumsnært grøntområde som er viktig for friluftsliv og landskap. Ivaretagelse av grøntdraget og buffersonen langs elva Tista er svært viktig. Elva har i dag dårlig økologisk tilstand.

Kommunen skriver at bruk av eksisterende arealer både innenfor og utenfor fabrikkområdet har vært drøftet. Grunnforhold for etablering av ny industrivirksomhet er en kritisk faktor, da store deler av dagens fabrikkområde er på løsmasser/marine masser, som i henhold til bedriften ikke er egnet for tenkt industriutvikling. Lokalisering i nærheten av eksisterende papirproduksjon og papirmaskinen PM6 er en forutsetning for å kunne få en effektiv produksjonskjede, og en videreutvikling av bedriften er avhengig av dette. Andre områder utenfor bedriftsområdet er ikke aktuelt da massefabrikken er fast lokalisert.

Vi er enige i kommunens vurdering om at lokalisering i tilknytning til eksisterende fabrikkområde er en positiv faktor dersom den nye industrien kobles direkte til eksisterende aktivitet. Mulighet for å benytte jernbane og båt ved transport er positivt, mens tungtransport på vei gjennom bykjernen til havn og E6 har negative miljøkonsekvenser. **Det foreslåtte området har imidlertid overveiende negative konsekvenser for naturmangfold av nasjonal verdi, og vi fremmer innsigelse til foreslått område for utvidelse av Saugbrugs nordøst.**

Fritids- og turistformål

BKB1 Brekke sluser på 90 dekar foreslås endret fra LNF til kombinert formål med næring. Området omfatter anlegg for kraftproduksjon og klatrepark. Foreslått bruk er en videreføring av den pågående bruken av området med tilrettelegging for friluftaktiviteter. Det er registrert en utvalgt naturtype (eik) i ytterkanten, men er av kommunen vurdert til ikke å bli truet av formålet. Området grenser videre til Brekke naturreservat, men er av kommunen vurdert til ikke å ha noen

¹ Laugsand A. 2016. Naturverdier for lokalitet Tistedalen, registrert i forbindelse med prosjekt Frivilligvern 2015. NaRIN faktaark. BioFokus, NINA, Miljøfaglig utredning

stor innvirkning på verneområdet. Det framgår av konsekvensutredningen at det er en parsell med ca. 5 dekar dyrka mark av svært god kvalitet (innmarksbeite) som vil bli omdisponert. Vi forutsetter at nasjonale og regionale naturmangfold- og jordvern hensyn blir ivaretatt i forbindelse med reguleringen av området, og forbeholder oss retten til å fremme innsigelse dersom slike hensyn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

BFT1 Bråtorp camping i Enningdalen 12 dekar som foreslås endret fra LNF til LNF spredt næring. 6 dekar er i dag i bruk som campingplass og utleiehytter. Ifølge konsekvensutredningen omfatter forslaget i tillegg 6 dekar dyrka jord av god kvalitet, beskrevet som grusholdig og med stein helt opp i overflaten. Vi forutsetter at nasjonale og regionale jordvern hensyn blir ivaretatt i forbindelse med reguleringen av området, og forbeholder oss retten til å fremme innsigelse dersom jordvern hensyn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

Fritidsbebyggelse

BFR3 Nybøle gård 6,2 da. Dette er et nytt område som grenser til dyrket mark med god/svært god jordbrukskvalitet og ligger innenfor verneplan for Haldenvassdraget, med 165 meter til Nybøletjern. Området er lite av omfang, men vi anbefaler i utgangspunktet at ny fritidsbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende hytteområder for å styrke lokal næringsutvikling og mulighet for opparbeidelse av felles infrastruktur.

BFR4 Holt gård 38 da. Innspillet gjelder utvidelse av et område med eksisterende fritidsbebyggelse. Det er allerede bygget hytter i området, og forslagsstiller mener det ble gjort en feil i forrige kommuneplan. Vi ber kommunen følge opp nærmere avgrensing og hensyn til friluftsliv- og landskapsinteresser.

Småbåtanlegg

BAB4 Røsneskilen 4 da. Småbåtanlegget berører et friluftsområde kartlagt med stor verdi. Kvalitetene knyttet til dette kan i henhold til kommunens vurdering trolig ivaretas gjennom regulering. Et lite bekkesystem som munner ut i området kan bli berørt av utbyggingen, men avbøtende tiltak vil være mulig. En utbygging med småbåtanlegg i tilknytning til det eksisterende bryggeanlegget i nord er en fornuftig løsning, men vil føre til at området fremstår som mer nedbygd. De nye båt plassene var opprinnelig foreslått sammen med innspill nr. 96, et hytteområde på 530 dekar som ikke er tatt inn i planen. Vi ber kommunen vurdere behovet for dette nye anlegget.

BAB5 Svalerødkilen 7 da. Omfatter eksisterende bryggeområder og skal ikke legge til rette for økt utbygging. Det forutsettes at ikke endringen medfører negative konsekvenser for de allmenne friluftsinnteressene i kilen. Ved behov for mudring vil det imidlertid berøre naturtypene *bløtbunnsområde* (verdi B – viktig) og i noe grad *ålegresssamfunn* (verdi C – lokalt viktig). Vi ber kommunen supplere bestemmelsene til dette formålet (småbåthavn) tilsvarende som for formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag» i 9.7.1: *Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.*

Småbåthavn VS1 ved Sponvika brygge. Dette er lagt inn av administrasjonen for å formalisere eksisterende anlegg og legge til rette for større kapasitet for gjesteplasser. Sjøarealet tilknyttet brygga har i dag arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Formålet foreslås opprettholdt, men med underformålet «Småbåthavn». Tiltaket er ikke konsekvensutredet, og vi etterlyser noe mer opplysninger om hvilke konsekvenser en utvidelse av anlegget kan ha. Inne i Sponvika er det forekomster av bløtbunnsområder i strandsonen. Dette og andre hensyn vil måtte ivaretas gjennom reguleringsplanarbeid. Vi viser til anmodning

om å innarbeide bestemmelse vedr. hensyn til bunnforhold og naturverdi mv. jf. innspillet om bryggeområdet i Svalerødkilen ovenfor.

Havn i Sponvika og farled SHA1 og VFE1

Eksisterende havn ved brygga tilhørende Jens Myhren/Skip & Service AS er av kommunen vurdert å være en essensiell del av logistikkapparatet tilknyttet Haldens industribedrifter. Sjøarealet tilknyttet virksomheten har i dag arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Formålet foreslås endret til «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», med underformålet «Havn». For å sikre plass til manøvrering avsettes et areal nordøst for havneformålet til formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», med underformålet «Farled». Det er registrert torsk og sei i området. Begge artene er klassifisert som «arter av særlig stor forvaltningsinteresse». Kommunen har vurdert at formålsendringen ikke vil ha negativ konsekvens, da disse artene også er registrert etter at havnevirksomheten har vært etablert. For øvrig er det ikke vurdert at formålsendringen får noen negative konsekvenser for miljø og samfunn. Formålsendringen er ikke konsekvensutredet, og hvis havneområdet skal utvides må konsekvensene utredes som en del av reguleringsplanprosessen.

LNF spredt næring

LSN1 Kamperhaug Ridehall «Inn på tunet» .12 dekar. Ønskede aktiviteter på gården er kursvirksomhet, ridning, rideleirer, gårdsturisme, hundepensjonat, butikkvirksomhet, besøksgård, utleie av lokaler til møter, kurs og andre kunnskapsfremmende aktiviteter inkl. overnatting. Alle gårdens aktiviteter inngår i Inn på tunet-virksomhet. Arealet ligger innenfor Rokke landskapsvernområde, et område registret som regionalt viktig kulturmiljø og landskap i gjeldende fylkesplan. Vi har gitt tillatelse etter verneforskriften til oppføring av ridehall innenfor landskapsvernområdet. Nye aktiviteter som kan komme i konflikt med landskapsvernet må ha tillatelse etter verneforskriften.

Området består av 3,4 daa av svært god jordkvalitet. Vi forutsetter at nasjonale og regionale jordvern hensyn blir ivaretatt i forbindelse med reguleringen av området, og forbeholder oss retten til å fremme innsigelse dersom jordvern hensyn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt ved regulering. Området ligger innenfor 100-metersgrensen mot vassdrag. Bekken har stort nedslagsfelt og tidvis relativ stor vannføring. Høydeforskjell på 10-12 meter ned til vassdraget og en buffersone på min. 40 meter begrenser virkningen på vassdraget. Innspillet legger til rette for en rekke aktiviteter som vil kunne ha ulike konsekvenser for området. Selv om det er reguleringskrav for utvikling av næringsområdet, hadde det vært ønskelig med mer konkrete vurderinger av hvilke aktiviteter det er aktuelt å tillate i området og at det var lagt inn vilkår for dette i bestemmelsene.

LSN2 Stegerød: Det ønskes å opprette et bo- og jobbtillbud til unge voksne i aldersgruppen 18-25 år. Arealet omfatter ca. 22 daa og omfatter tunet på gården og 5 dekar dyrka jord av god kvalitet. Det dyrkede arealet omfatter deler av tunet på gården og areal oppfylt med pukk som følge av tidligere godkjent driftsbygning som aldri ble oppført. Gårdsbruket har et jordbruksareal på totalt 29 daa. Ligger innenfor verneplan for vassdrag, Enningdalselva - 1,6 km fra elva. Vi forutsetter at nasjonale og regionale jordvern hensyn blir ivaretatt i forbindelse med reguleringen av området, og forbeholder oss retten til å fremme innsigelse dersom jordvern hensyn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt ved regulering.

LNF - Spredt fritidsbebyggelse

I området LSF1 Berby-Glenne ved Bordtjern er det foreslått å legge ut et område på 280 dekar til spredt fritidsbebyggelse med krav om regulering. Området består for det meste av skogsmark av lav og middels bonitet, med mindre innslag av høy bonitet, samt et myrområde hvor deler er

klassifisert som dyrkbart. Vi mener at området bør avsettes som byggeområde med en redusert avgrensing av området slik at natur-, jordvern- og vassdragsinteressene blir ivaretatt på kommuneplannivå. Vi anbefaler at det avsettes en grøntsoner langs tjernet for å synliggjøre og sikre hensyn knyttet til vassdragsnatur, landskap og friluftsliv langs et verna vassdrag.

LNF - Spredt boligbebyggelse

Det er forslått store LNF-områder for spredt boligbebyggelse, noen for framtidig- og noen for eksisterende bebyggelse. Flere av områdene omfatter mye dyrka jord. Totalarealet med arealformål LNF-spredt bolig utgjør ca. 58 km² og er økt med ca. 26 km² daa i forhold til kommuneplanen av 2011. For totalt 40 km² av disse arealene innenfor LNF-spredt bolig vil det kun være tillatt med tiltak som gjelder utvidelser (tilbygg/påbygg), garasjer, uthus mv. på eksisterende, utbygde eiendommer. Tiltakene skal i henhold til bestemmelsene ikke komme i konflikt med jordvern, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskap, eller være til hinder for allmenn ferdsel. Hensyn til biologisk mangfold og samfunnsikkerhet skal også vektlegges. Det kreves kant-/buffersone på minimum 15 meter mot dyrka mark. For å forebygge framtidige konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, oppfordrer vi kommunen til å vurdere et bredere minimumskrav, da 15 meter er en knapp buffer under ugunstige forhold.

Det er avgrenset 7 geografiske områder (som totalt består av 24 LSB-arealer) der man tillater oppføring av en ny boenhet eller fradeling av en boligtomt per eiendom. Disse områdene er Berg/Rokke, Bunes/Håkenby/Rød, Enningdalen, Holtegrenda, Aspedammen og Prestebakke/Buer/Paulsbo/Kornsjø. Totalt 22 boliger kan oppføres innenfor disse områdene i løpet av planperioden, jf. § 9.5.2 i planbestemmelsene. Vi vil bemerke at disse sonene er mange og store og ligger praktisk talt langs alle hovedårene i kommunen, også i støysoner. Vi anbefaler at kommunen vurderer å styre lokalisering av framtidig spredt bebyggelse i større grad ved at sonene avgrenses ytterligere og at arealer som er uegna som boliger eller er i strid med viktige interesser tas ut. For øvrig viser vi til de juridiske vurderingene som er gjort av planbestemmelsene, se lengre nedenfor i dokumentet.

Eksisterende boliger i LNF som omgjøres til nye områder for bebyggelse og anlegg med underformål bolig

Dette gjelder 26 boligeiendommer som i gjeldende plan er LNF. Boligeiendommene ligger tett på hverandre og har karakter av tett bebyggelse. Utgangspunktet for disse områdene har vært LNF-områder med 3 eller flere eksisterende boliger som ligger med tett innbyrdes avstand. Hensikten med foreslåtte endring i arealkategori er at disse områdene ikke fremstår som LNF-områder, og at det er praktisk vanskelig å beholde arealene mellom dem som landbruks-, natur-, friluftsområder. Det er mer hensiktsmessig å videreutvikle disse eiendommene som eksisterende boligeiendommer. Eksisterende boligeiendommer i LNF – områder der endring av arealformålet kan medføre nye boligeiendommer eller at en omgjøring til bolig vil kunne få negativ innvirkning på landbruk, natur – og friluftinteressene er foreslått videreført som LNF med bestemmelser om spredt boligbebyggelse.

Byggeforbud langs sjø og vassdrag - Innsigelse

Kommunen har videreført strandsoneregrensen i henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR) og fastsatt byggegrense i 100- og 30-metersbeltet, samt foreslått bestemmelser og retningslinjer for dispensasjonssøknader i tråd med føringer fra kystsonenplanen. Eldre reguleringsplaner er gjennomgått med tanke på om de skal gjelde foran eller bak ny kommuneplan, og det er spesielt vurdert med tanke på SPR og byggegrense mot sjø.

Kommunen har en del regulerte områder for boliger og fritidsboliger langs sjøen, Iddefjorden og vassdragene som ikke inneholder egne byggegrense mot sjø, og tiltak innenfor 100-metersbeltet har derfor vært behandlet som dispensasjonssaker. Ved rulling av kommuneplanen har kommunen sett et behov for å forenkle byggesaksbehandlingen for disse områdene ved at det er lagt inn en egen byggegrense mot sjø og vassdrag i. For å sikre friluftslivsinteressene og allmennhetens tilgang til strandsonen er det lagt inn en byggegrense ca. 5 meter foran fasadelivet på hovedbygningene. Med bakgrunn i denne foreslåtte endringen vil tiltak ikke kreve dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet så lenge det skal gjennomføres i sonen som ligger utenfor byggegrensen som er avmerket på kartet.

De negative konsekvensene er at strandsonerområdet kan bli ytterligere nedbygget og privatisert. Kommunen har imidlertid vurdert at siden dette er regulerte områder hvor det skal være tillatt med fritids- eller boligbebyggelse, anser de at konsekvensene for friluftslivsinteressene og allmennhetens tilgang til strandsonen ikke er vesentlige. Vi er ikke enig i dette. I henhold til SPR skal byggeforbudet i 100-metersbeltet i Oslofjordregionen praktiseres strengt, og ved fastsetting av annen byggegrense skal det gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser skal vurderes grundig. Disse verdiene skal synliggjøres i planen. Vi kan ikke se at kommunen har gjort konkrete nok vurderinger av hvilke områder som skal omfattes av det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet og hvilke områder som kan tåle å ha en funksjonell byggegrense avtegnert på plankartet. Vi mener som nevnt i vårt innspill at utgangspunktet er at byggeforbudet i 100-metersbeltet skal gjelde generelt, men at det er mulig å sette annen byggegrense i allerede tettbebygde områder. Vi anbefaler at det tas utgangspunkt i gjeldende bestemmelse, som har unntak for områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Sponvika, og bebyggelse avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg - sentrumsformål. Det kan se ut som disse områdene ikke har fått inntegnet byggegrense i foreslått arealkart, noe som betyr at byggeforbudet vil gjelde i 100-metersbeltet. Utover disse områdene med tett bebyggelse, mener vi at det skal være et byggeforbud i 100-metersbeltet til sjøen. En byggegrense nærmere vannet bør kun være unntaksvis og må vurderes konkret ut fra utbyggingsbehov i by- og tettstedsområder. Eventuell utbygging bak 100 m-beltet langs sjøen bør skje i eksisterende utbyggingsområder, slik at de ubebygde strekningene langs fjorden ivaretas. Vi anbefalte også at et byggeforbud langs vann og vassdrag i utgangspunktet burde settes til 100 meter.

Det ble vedtatt nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28. mai 2021. Retningslinjene gjelder for landarealene i strandsonen, men planleggingen bør skje helhetlig slik at det blir god sammenheng mellom arealbruken i strandsonen, i sjøen og på landområdene bak 100-metersbeltet.

På bakgrunn av plan- og bygningsloven § 1-8 og de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fremmer vi innsigelse til at det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjøen er opphevet ved innføring av funksjonelle byggegrenser på arealkartet, jf. bestemmelse 8.1.1 om byggeforbud og byggegrense mot sjø og vassdrag. Vi mener at det ikke er gjort tilstrekkelige nok konsekvensvurderinger for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser ved de ulike områdene i strandsonen ved inntegning av funksjonell byggegrense.

Haldenvassdraget og Enningdalsvassdraget er vernede vassdrag som omfattes av føringene i rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Kommunen har lagt til grunn at det skal være 100-metersbelte langs Haldenvassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget - med tilhørende nedbørsfelt. Langs øvrige vassdrag er byggegrensen satt til 30 meter, så fremt det ikke

er fastsatt annen byggegrense i arealkartet. For de områdene som har fått byggegrense på 30 meter var det i gjeldende kommuneplan 100 meter. Strandsonen, definert som området mellom vannkant og byggegrense, er dermed redusert i en del områder. *Disse områdene vil imidlertid i all hovedsak ligge i LNF-områder, og hensyn til natur- og friluftsinnteresser anses av kommunen i stor grad som ivaretatt gjennom arealformålet og bestemmelser for LNF.*

For fritidsbebyggelse er det i retningslinjene for dispensasjon innenfor byggegrense mot sjø foreslått å øke maksimalt tillatt BRA per eiendom for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, samt utvidelse av eksisterende bebyggelse. Endringen innebærer at man øker samlet bruksareal (BRA) for bygningene fra 70 m² til 80 m². Det er gitt spesifiserte retningslinjer som skal sikre at det ved nye tiltak skal legges vekt på hensynet til natur-, landskaps- og friluftsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Videre er det gitt retningslinjer om at allmennhetens tilgang til sjø- og strandområdene må sikres. Konsekvensene av forslaget om å øke tillatt BRA med 10 m² vil kunne medføre en ytterligere nedbygging av strandsonen. Retningslinjene skal bidra til å sikre at det ved dispensasjonsbehandling legges stor vekt på at ikke virkningene av tiltakene skal medføre negative konsekvenser for allmennhetens tilgang til strand og sjø, landskapsvirkning mv.

Her er det viktig å presisere at det i hver enkelt sak må foretas en konkret vurdering der det avgjørende er om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det er ikke gitt at dispensasjon kan innvilges selv om tiltaket holder seg innenfor retningslinjene. Slik vi ser det blir retningslinjene først aktuelle der vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og kommunen skal da vurdere om dispensasjon skal gis eller ikke.

Vannmiljø og naturmangfold

Kommuneplanens arealdel skal ivareta naturmiljøet i og langs vassdragene, sikre friluftsinnteresser og hindre arealbruk og tiltak som fører til at miljømålene for vannkvalitet ikke nås eller at miljøtilstanden i vannforekomstene blir forringet. I planbeskrivelsen er det blant annet henvist til FN's bærekraftsmål og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging som blant annet omhandler vannmiljø og vannforvaltning. Vi minner også om Statsforvalterens forventningsbrev for 2021, datert 28. januar 2021, som er vedlagt føringer for kommunenes arealplanlegging der strandsone, vassdrag og vannkvalitet er tema.

I vannforskriften § 4 står det at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Vannforskriften er fulgt opp gjennom regionale vannforvaltningsplaner som fastsetter konkrete miljømål. Ifølge vannforskriften § 29 skal regionale vannforvaltningsplaner legges til grunn for kommunenes planlegging og virksomhet. Det betyr at kommunen i sin arealplanlegging skal ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Vi ber om at den regionale planen for vannforvaltning blir nevnt som en regional føring i planbeskrivelsen.

Over halvparten av vannforekomstene i Halden kommune oppnår i dag ikke miljømålene. Det er flere ulike påvirkninger på vannforekomstene, og kommunen har ansvar for å følge opp blant annet innenfor arealforvaltning, landbruk og på avløpssektoren. Arealdelen skal hindre arealbruk og tiltak som forringer miljøtilstanden eller gjør det vanskeligere å nå miljømålene. Vi viser til regjeringens nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av regionale vannforvaltningsplaner, brev av 19. mars 2019, der det står at kommunenes arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann.

Vi ber med dette om at kommunen i større grad omtaler hvordan arealdelen følger opp den regionale vannforvaltningsplanen og hvilke virkninger planen antas å kunne ha på miljøtilstanden. Det må også tas stilling til om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse eller om vurderingene ivaretas gjennom senere saksbehandling. Vi ser at det er utarbeidet forslag til en planbestemmelse om at reguleringsplaner og kommunedelplaner skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking blant annet med tanke på forurensning. Vi anbefaler å konkretisere hensynet til vannmiljøet ved å ta inn i bestemmelsene at det i videre plan- og byggesaksarbeid må redegjøres nærmere for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Ved lokalisering og utforming av ny virksomhet må det tas spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag og sjø. Vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier skal ikke påvirkes negativt. I pbl § 1-8 første ledd er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Regjeringen har nylig lagt fram en helhetlig plan for Oslofjorden. Planen belyser tema som også er relevante for arealforvaltningen. Et sentralt mål er å oppnå en god miljøtilstand i fjorden. Flere innsatsområder og tiltak omhandler behovet for å begrense tilførsler av forurensning og bedre tilretteleggingen for brukergrupper. Utslipp fra kommunalt avløp og spredt bebyggelse skal reduseres gjennom rensing av organisk stoff/nitrogen og raskere ledningsnettfornyelse, samt bedre regulering av båtseptik. Reduksjon av arealavrenning fra landbruk er også nevnt, og i den sammenhengen presiseres viktigheten av gode, flersjiktete kantsoner. Videre omtales innsatsområder og tiltak knyttet til sårbare arter, utvalgte naturtyper og restaurering av naturverdier, blant annet hummerfredningsområder. Fiskeridirektoratet har bedt alle kommuner langs Oslofjorden om å opprette minst et hummerfredningsområde.

Kommuneplanens arealdel må sikre viktige leveområder for naturmangfold knyttet til vassdrag og sjø med tilliggende arealer mot uheldige inngrep, og plan- og bygningslovens virkemidler knyttet til arealformål og hensynssoner må brukes aktivt i den forbindelse. Vi anbefaler kommunen å gi områder med spesielt verdifullt naturmangfold knyttet til vann og vassdrag en særskilt markering på arealplankartet etter pbl § 11-7 nr. 6 og/eller med hensynssone bevaring av naturmiljø. Vi viser til at kommunen har viktige leveområder blant annet for elvemusling som er en sårbar art (VU) på den norske rødlista over trua og sårbare arter og som er en ansvarsart for Norge. Kommunen har også elver av stor verdi for sjøørret og laks. Videre er det flere verdifulle marine naturtyper som ålegrassamfunn, bløtbunnsområder i strandsonen og deltaområdet ved utløpet av Enningdalselva.

Vi ser svært positivt på at kommunen har utarbeidet en planbestemmelse med tilhørende retningslinjer som skal ivareta kantvegetasjon langs vassdragene. Tap av kantvegetasjon er en utfordring som fører til økt avrenning av næringssalter, økt fare for elveerosjon, degradert habitatkvalitet for vannlevende organismer og reduksjon i biologisk mangfold langs vassdragene. Ved skjøtsel av kantsoner er det viktig at bestemmelsene i vannressurslovens § 11 og [veileder fra NVE](#) følges slik at den økologiske funksjonen til kantsonen ivaretas. Vi anbefaler også at vassdragsnære arealer i tilstrekkelig grad avsettes som en del av grøntstrukturen på arealplankartet.

For nye småbåthavner eller utvidelse av eksisterende havner minner vi om at det ved eventuelle behov for mudring eller annen type forflytning av masser må avklares med Statsforvalteren om tiltaket vil kreve en egen tillatelse etter forurensningsregelverket. Søknadsskjema for mudring er

tilgjengelig på Statsforvalterens nettside <https://www.statsforvalteren.no/oslo-og-viken/miljo-og-klima/forurensning/mudring-dumping-og-utfylling-i-sjo-og-vassdrag/>.

Når det gjelder de konkrete forslagene til endret arealbruk, forutsetter vi at hensynet til vassdragsnatur og vannmiljø vil bli vurdert mer konkret på reguleringsplannivå.

Det er forholdsvis små områder som er kartlagt i henhold til NiN metodikken (Natur i Norge). Dette gjelder områdene langs jernbanen vestover fra Halden sentrum (2019), kyststrekningen mellom sentrum og Kråkenebbet (2018), samt områder mellom Kjellevik og Ystehedekilen (2018). Store deler av kommunen ser altså ikke ut til å ha vært naturkartlagt i nyere tid. Det bør vurderes behov for nærmere kartlegging før man tar endelig stilling til ny arealbruk.

Avløp og overvannshåndtering

Halden kommune har utfordringer med innlekking av fremmedvann på avløpsnett. Kommunen skal i 2021 vedta en ny hovedplan for vann og avløp. Det gjøres mange tiltak på ledningsnett for å redusere mengden fremmedvann. Vi forventer at hovedplan for vann og avløp sees i sammenheng med og samsvarer med kommuneplanens arealdel.

Klimaendringer og arealendringer med harde flater fører til utfordringer for vannmiljøet, blant annet økte mengder overvann og fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon, flom, skred og behov for forebyggende og avbøtende tiltak. Lokale løsninger med sammenhengende grønnstruktur og åpne vannveier i og rundt byer og tettsteder kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser. Det er derfor viktig at kommunen har foreslått planbestemmelser om lokal håndtering av overvann og sentrale prinsipper knyttet til dette. Videre ser vi svært positivt på at det er utarbeidet en bestemmelse om at eksisterende bekkeløp skal holdes åpne og at gjenåpning av lukkede bekkeløp eller etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes ved regulering.

Samfunnssikkerhet - Innsigelse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen som planmyndigheten påse at en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse.

Konsekvensutredningen inneholder fire sider omtalt som ROS-analyse. Etter vår vurdering er ikke dette en fullverdig analyse av risiko- og sårbarhetsforhold for de nye utbyggingsområdene. Kommunen må lage en ROS for planområdene som viser *om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging*. Vi oppfordrer kommunen til å bruke veilederen «[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)» (DSB, 2017) som støtte i arbeidet.

Lovens vilkår om risiko- og sårbarhetsanalyse iht. § 4-3 i plan og bygningsloven er ikke oppfylt. Vi fremmer på grunnlag av dette innsigelse, og kommunen bes om å utarbeide en ROS-analyse. Vi oppfordrer til bruk av overnevnte veileder som metode og støtte i arbeidet.

Massedisponering

Vi synes det er svært positivt at kommunen har tenkt på overskuddsmasser og har satt av arealer til håndtering av dette i kommuneplanens arealdel. Ved å planlegge for egnet areal for mellomlagring og permanent massedisponering, kan kommunen skape økt forutsigbarhet ved utbygging og redusere arealkonflikter. Kommunen bør derfor ha oversikt over utfordringer og

muligheter knyttet til masseforvaltningen. Det bør være aktuelt at flere kommuner samarbeider om dette.

Andelen av masser som gjenvinnes eller gjenbrukes må øke, og permanent mottak (deponering) bør forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensial. Kommunen har i bestemmelsene stilt krav om at planer for massehåndtering inkludert gjenbruk, blir en del av plan- og byggesaksarbeidet i tidlige fase av infrastruktur- og byggeprosjekter. Planen bør utformes i tråd med [ressurspyramidens](#) prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning framfor utfylling og deponering. Det er nasjonale forventninger om at mineralske masser av god kvalitet gjenvinnes som byggeråstoffer der dette er mulig. Dette kan redusere presset på bynære grus- og pukkressurser og behovet for massetransport. En helhetlig vurdering av massehåndtering i plansammenheng er et nyttig virkemiddel for å avklare dette.

Vi anbefaler at det utarbeides en oversikt over pågående og kommende planarbeider i kommunen som genererer eller trenger masser. Ombruk av masser og utfylling/deponering bør først og fremst vurderes i tilknytning til eksisterende byggeområder.

Dersom det likevel planlegges for nye massedeponier, er det svært viktig at kommunen gjør en egnethetsvurdering av arealet med hensyn til, naturmangfold, jordvern, matproduksjon, kulturlandskap, friluftsliv, klimautslipp, forurensningsfare og områdestabilitet. Faren for erosjon og avrenning er stor ved oppfylling av masser. Naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8-12 skal legges til grunn i alle vedtak.

Det er viktig at det fremkommer hva slags type deponi det er avsatt arealer for, om det er et avfallsdeponi etter avfallsforskriften kap. 9, eller et deponi for ikke-forurensede jord- og steinmasser som faller utenfor deponiregelverket (unntak i § 9-2). Det bør fremgå tydelig hvilke typer masser som er tiltenkt å skulle kunne deponeres (deponikategori jf. avfallsforskriften § 9-5) på de avsatte områdene, og vi forutsetter at det er tilstrekkelig utredet at oppfyllingen er akseptabel med tanke på fyllingsstabilitet. Det er viktig at det kreves detaljregulering før bruk av de avsatte områdene for massedisponering, der blant annet endelig terrenghøyde reguleres inn.

Kommunen har vært i dialog med byggenæringen i 2018 og konkludert med at behovet for deponier av rene masser er det mest presserende behovet for bransjen.

Etter en konsekvensutrednings- og silingsprosess er 5 områder avsatt til områder for masseforvaltning og deponier: Rokke, Store Bjørnstad, Svingen, Brække og Øberg. *Det totale regnskapet av nye masser eller deponier i forhold til etterspørsel lokalt og regionalt kommer ikke fram i utredningen, og det er derfor vanskelig å behovsvurdere de enkelte forslagene.* Det ser ut til at det er lagt inn flere områder som skal dekke behovet vest/Berg i kommunen. Vi ber om at bestemmelsene om utbyggingsrekkefølge gjennomgås og ev. suppleres i forhold til kjent behov. Vi ber også om at de avbøtende tiltakene som framkommer i konsekvensutredningen innarbeides i bestemmelsene.

Det framgår at områdene kan komme i konflikt med jordbruksinteresser eller miljø- og naturmangfoldinteresser. Vi må derfor forbeholde oss retten til å uttale oss mer konkret i forhold til dette ved regulering. Generelt bør det ikke åpnes nye uttaksområder i urørt natur i dagens situasjon med stort regionalt masseoverskudd.

BRU1 Brække: Utvidelse av masseuttak. Brække stenbrudd ligger inne i gjeldende arealdel som et råstoff-uttvinningsområde på ca. 110 dekar. Det er fremmet forslag om utvidelse på ca. 170 dekar av råstoffområdet, samt deponi i den delen av stenbruddet der uttak er ferdig. Brække

stenbrudd (og pukkverk) er i NGUs pukkdatabse den eneste forekomsten i kommunen som er registrert som klasse Nasjonalt viktig (viktigste klasse). Grunneier foreslår deponi i den delen av stenbruddet der uttak er ferdig, og tilbakefylling kan skje fortløpende.

Innspillet ligger langt syd i kommunen, med lite tett bebyggelse i nærheten, men vil kunne betjene områder på Iddeiden. Fv. 22 er ikke ideell for tungtransport, og vil passere boligområder. Steinbruddet har tillatelse fra Fylkesmannen, datert 15. oktober 2006, sist endret 19. november 2010. Dersom det skjer endringer i driften, må det søkes Statsforvalteren om endring av tillatelsen.

Steinbruddet ligger i nærheten av Indre Iddefjord/Enningdalselva naturreservat, noe som må hensyntas i en reguleringsplanprosess. I konsekvensutredningen står det at det foreligger for lite kunnskap til å kunne vurdere konsekvensene for vannmiljø ved en utvidelse av steinbruddet. Vi forutsetter at utarbeidelsen av en reguleringsplan også skal omfatte utredninger av konsekvenser for vannmiljø. Vannforekomsten ved området oppnår i dag ikke miljømålene og er allerede belastet med forurensning fra flere ulike kilder. Sikring av nødvendige løsninger og avbøtende tiltak for å unngå uheldig forurensning vil derfor være en forutsetning for en eventuell utvidelse av steinbruddet.

Masser fra steinbruddet deponeres ved Bakke havn. Det er positivt at det er satt rekkefølgekrav om at dersom transporten skal foregå fra Bakke brygge skal det foreligge reguleringsplan for utskipningshavn før reguleringsplan for utvidelse av uttak på Brække kan vedtas.

Øberg: Deponi for rene masser – Foreslås som LNF-formål med krav til felles planlegging og formål deponi for rene, inerte masser. Innspillet omfatter deler av det tidligere masseuttaket på Øberg. Området har også vært benyttet som deponi frem til 2009. Norske Skog Saugbrugs AS har ansvar for å følge opp sitt tidligere deponi på Øberg frem til 2039. Deler av arealene er spilt inn som mulig renmassedeponi. Innspillet har potensiale til å betjene de vestre delene av byområdet. Saugbrugs har ikke behov for et deponi av så stort omfang, men har fått forespørsler fra andre aktører om mulighet for deponering. Saugbrugs motsetter seg ikke dette, så lenge det ikke kompromitterer sikkerheten i deres avsluttede deponi. Saugbrugs selv har ikke planer om regulering og drift av et større deponi. Etterfylling av rene masser vil restaurere landskapet. Området ligger tett på boligområder. Kartlagt som del av friluftsområde.

Øberg er et avsluttet deponi som er regulert av Miljødirektoratet som forurensningsmyndighet. Dersom dette skal benyttes til deponering av ikke-forurensede jord- og steinmasser må Miljødirektoratet kontaktes som forurensningsmyndighet for deponiet.

BRU2 Svingen: Masseuttak og deponi, ca. 13 dekar; Utvide massetaket og starte deponering for rene gravemasser. Området har god adkomst og er allerede etablert som uttak. Arealet som er spilt inn går imidlertid på bekostning av vegetasjonsskjerm og landskapsform som i dag gjør at uttaket er svært lite synlig. Behovet for vegetasjonsskjerm utfordrer jordbruksareal og konsekvensen for landbruk er vurdert som middels/usikker negativ. Det framstår som uklart hvor store negative konsekvenser denne utvidelsen vil kunne få både før og etter at området blir benyttet som deponi. Vi mener den endelige grensdragningen mellom arealformålene må gjøres slik at jordbruksarealene og deres produksjonsevne sikres på kort og lang sikt. Registreringer av hul eik i området. Innspillet har potensiale til å betjene de vestre delene av byområdet.

For å sikre tilgang på byggeråstoff i kommunen, er det lagt hensynssoner for «Fremtidig råstoffutvinning» på noen arealer.

Vi forutsetter at nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, støy, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser blir ivaretatt i forbindelse med reguleringen av disse områdene, og vi forbeholder oss retten til å fremme innsigelse dersom disse interessene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

Generelt om gjenvinning og ombruk av masser

For å sikre god utnytting av ressurser, er det satt nasjonale mål om å gjenvinne/ombruke mest mulig og dermed redusere overskudd av masser. Dette er også viktig for å sikre miljømessig bærekraftig arealforvaltning og redusere klimautslipp og forurensningsfare.

Andelen av masser som gjenvinnes eller ombrukes bør derfor øke, og permanent mottak (deponering) bør forbeholdes masser uten ombruks- eller gjenvinningspotensial. Kommunen bør stille krav om at planer for massehåndtering inkludert ombruk, blir en del av plan- og byggesaksarbeidet i tidlige fase av infrastruktur- og byggeprosjekter. Hvilke kvaliteter av stein vil oppstå? Hva kan ombrukes? Viktig at dette gjøres før byggesaken behandles. Planen bør utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, ombruk og materialgjenvinning framfor utfylling og deponering.

Det er nasjonale forventninger om at mineralske masser av god kvalitet gjenvinnes som byggeråstoffer der dette er mulig. Dette kan redusere presset på bynære grus- og pukkressurser og behovet for massetransport. En helhetlig vurdering av massehåndtering i plansammenheng er et nyttig virkemiddel for å avklare dette. Kommunen må også være bevisst på å sikre en samordnet ressursutnyttelse ut over sine kommunegrenser.

Kommunen bør i reguleringen sikre nødvendige tiltak for å sørge for at avfall gjennomgår forberedelser for ombruk, resirkulering eller annen gjenvinning – slik avfallshierarkiet legger opp til – og på en slik måte at dette ikke kan føre til skade for menneskers helse eller miljøet.

Forurensningsfare ved håndtering av overskuddsmasser

I Miljødirektoratet sitt faktaark – 1243/2018 er det gjort klart at overskytende jord- og steinmasser fra samferdselsutbygging og andre anleggsarbeider normalt skal anses næringsavfall. Massene må dermed disponeres i tråd med avfallsregelverket. I henhold til forurensningsloven § 32 skal næringsavfall bringes til lovlig avfallsanlegg eller gjennomgå gjenvinning, slik at det enten opphører å være avfall eller på annen måte kommer til nytte ved å erstatte materialer som ellers ville blitt brukt. I faktaarket er det informasjon om hva som er ment med jord – og steinmasser som ikke er forurenset og hva reglene i forurensningsloven betyr for disponering av slike masser.

Disponering av jord- og steinmasser kan føre til skade eller ulempe for miljøet – selv om overskuddsmassene i seg selv ikke er definert som forurenset i henhold til forurensningsforskriften kap. 2. For eksempel kan avrenning av sprengstoffrester, organisk innhold og finkornede partikler føre til eutrofiering og nedslamming i nærliggende vannforekomster. Dette er definert som forurensning (jf. forurensningsloven § 6) og er normalt ikke lovlig uten tillatelse etter forurensningsloven § 11, jf. § 7. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å innhente tillatelse etter forurensningsloven i de tilfellene der dette er nødvendig.

Før etableringen må det utarbeides en miljørisikovurdering som tar for seg alle hendelser/forhold som kan gi støy- og støvulemper eller forurensning til vann, grunn og grunnvann. Denne vil kunne danne grunnlag for behovet for en tillatelse etter forurensningsloven.

Støy

Utvikling av boligområder i kommunen må sees i sammenheng med industri, avfalls- og anleggsvirksomhet, samt motor- og skytebaner. Støygrenser kan fastsettes i detaljreguleringer, men det er lite hensiktsmessig å opprette bebyggelse stadig nærmere støyende virksomheter. Dette vil skape konflikt mellom naboer og virksomheter som kan være viktige arbeidsplasser for folk, og gjerne også har en viktig samfunnsoppgave.

Lokal luftkvalitet

Kommunen er forurensningsmyndighet for lokal luftkvalitet, og har ansvar for å sikre at kravene i forurensningsforskriftens kapittel 7 oppfylles. Kommunen skal ha oversikt over forurensningssituasjonen i kommunen, og ved fare for overskridelser av grenseverdiene i § 7-6, skal kommunen påse at det utarbeides en tiltaksutredning. Dette gjelder selv om forurensningen stammer fra en kilde med en annen anleggseier enn kommunen. Det skal kunne dokumenteres at tiltakene i tiltaksutredningen samlet sett vil være tilstrekkelig for å sikre at grenseverdiene i § 7-6 overholdes.

Kommunen har anledning til å pålegge den ansvarlige for forurensningen gjennomføring av plikter i forurensningsforskriften kapittel 7 knyttet til måling, beregning, tiltaksutredning og varsling. I retningslinje T-1520 er det gitt anbefalinger om hvordan lokal luftkvalitet bør hensyntas i kommunal arealplanlegging. Retningslinjen fraråder at områder som havner inn under rød sone benyttes til følsomt bruksformål som boliger eller helseinstitusjoner.

Nedre terskelverdi for rød sone er sammenfallende med grenseverdiene i forurensningsforskriften, men retningslinjene er likevel strengere enn forskriften i form at grensen for rød sone tillater færre overskridelser av PM_{10} (som timesmiddel) per år, dvs 7 ganger/år (30 ganger/år i forurensningsforskriften).

I motsetning til retningslinje T-1520 (som er anbefalinger), er bestemmelsene og grenseverdiene i forurensningsforskriften kap. 7 juridisk bindende.

Varslede endringer i regelverk

Miljødirektoratet har i samarbeid med Vegdirektoratet, Folkehelseinstituttet og Meteorologisk institutt utredet om grenseverdiene for svevestøv, PM_{10} og $PM_{2,5}$, bør endres. Dette har resultert i at Miljødirektoratet, Vegdirektoratet og Folkehelseinstituttet har kommet med anbefalinger om innstramninger i grenseverdiene for svevestøv.

Dersom de foreslåtte endringene vedtas (i henhold til anbefalingene som er gitt i rapport M-1669, *Grenseverdier for svevestøv - Forslag til reviderte grenseverdier for PM_{10} og $PM_{2,5}$*), vil de nye grenseverdiene for PM_{10} og $PM_{2,5}$ som årsmiddelverdier reduseres til henholdsvis $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ og $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ f.o.m. 01.01.2022.

Hensynssoner

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det i tillegg til eksisterende hensynssoner lagt inn hensynssone for friluftsliv, og det er gjort endringer i hensyn landskap og bevaring av kulturmiljø. Halden har ikke vedtatt markagrense, men tettstedsgrensa fra fylkesplanen vil fylle samme funksjon. Denne grensa bør tydeliggjøres i plankartet.

Planbestemmelsene

Vi anbefalinger å supplere bestemmelsene på noen områder:

- 9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag: Vi anbefaler at kommunen supplerer bestemmelsene til underformålene småbåthavn, ferdsel og havn (havn i Sponvika er underformål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) med krav om utredning og ivaretagelse av naturmangfold i forbindelse med søknad om mudring eller andre tiltak som kan endre bunn, bunnforhold eller områdets natur- og friluftsverdi. Vi anbefaler å bruke tilsvarende som 9.7.1: *Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.*

- 4.1.1 Krav til utforming. Vi anbefaler å supplere med følgende veileder vedr. barn- og unges interesser:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/ee711742c9cf47e7a3831ae12fba6e5d/no/pdfs/bokmal---veileder-om-barn-og-unges-okt.pdf>

- Parkering: Vi anbefaler å differensiere noe på bestemmelsene, f.eks. innenfor/utenfor tettstedssonen, innarbeide mulighet for frikjøp av parkeringsplass, samt legge til rette for bruk av skjønn for noen formål basert på et områdes tilgjengelig til g/s-vei eller kollektivtransport.

- Kommunen har ambisjon om økt tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport. Vi anbefaler om å innarbeide krav om mobilitetsplan ved etablering av virksomheter med f.eks. over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn f.eks. 3000 m². Krav til hva en mobilitetsplan skal inneholde kan settes som retningslinje.

- Det må innarbeides bestemmelser om lokalisering av handel, inkl. dagligvare, arbeids- og besøksintensive virksomheter.

- Bestemmelser og retningslinjer om energi og klima anbefales innarbeidet; f.eks. krav til dokumentasjon av tiltak for å minimere energiforbruk og klimagassutslipp i byggeprosjekter. Tilrettelegge for å bygge i tre, tilstrebe fossilfrie byggeplasser.

- 9.1.3: Krav til fritidsbebyggelse: Innføre krav om at terreng brattere enn 1:4 ikke skal bygges ut. *Jf. T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse* fra Klima- og miljødepartementet, hvor det blant annet står at terreng brattere enn 1:4 ikke bør bygges ut da dette vil gi store terrenginngrep. Terreng mellom 1:4 – 1:6 bør bare bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengtilpasning, for eksempel maksimal bredde på bygg med inntil 5,5-6 meter og hvor lengderetningen av bygget blir plassert på linje med høydekvotene og ikke vinkelrett som vil gi store fyllinger og terrenginngrep.

[Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven. Se vedlagte kommentarer nederst i brevet.](#)

Vi ber kommunen om å ta dette i betraktning ved den videre behandlingen av planforslaget, og vi imøteser videre dialog i arbeidet med forslag til ny arealdel.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
Klima- og miljøverndirektør

Eli Kristin Nordsiden
Seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandlere: Ståhle Bakstad, Lise Økland, Andreas Kvisle, Karsten Butenschøn, Ellen Kristine Keilen og Anne Danielsen Haugland.

Vurdering av foreslåtte bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven.

Hvilke bestemmelser en kommuneplan kan ha er uttømmende fastlagt i plan- og bygningsloven. På den bakgrunn vil bestemmelser som ikke er hjemlet i loven, være ugyldige. Kommunen har, som ansvarlig myndighet, det primære ansvar for utarbeiding av planverket. Vi presiserer at vi med dette ikke har foretatt en lovlighetskontroll av bestemmelsene. Kommunen må selv påse at de vedtatte bestemmelser er lovlig forankret.

Juridisk avdeling har noen kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene til revidert kommuneplan for Halden kommune. Vi redegjør for dette nedenfor.

§ 2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel (Pbl. § 11-6)

«2.1.2 Kommunedelplan for sentrum vedtatt 9.3.2017 gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus.

Følgende unntak gjelder:

- *Kommuneplanens bestemmelse i § 6.2.1 om laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv gjelder foran sentrumsplanen § 2.13, siste ledd.*

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er listet opp i vedlegg 1.

Disse reguleringsplanene gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller planer på punkter der reguleringsplanen er taus.

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

- *Byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart gjelder. Kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder også i tilfeller der byggegrense framgår av reguleringsplanen, jf. § 8.1.1.*
- *Rekkefølgekravet i § 2.4 gjelder.*

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

For eldre reguleringsplaner, som ikke er listet opp i vedlegg 1, vil kommuneplanen gå foran ved eventuelle motstrid. Der reguleringsplanen har satt en høyere utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil utnyttingsgraden i reguleringsplanen likevel gjelde.»

Punkt 2.1.2 bør hjemles i pbl. § 1-5. Det fremgår av pbl. § 1-5 andre ledd at ny plan ved eventuell motstrid går foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

Det fremgår av punkt 2.1.2 at kommunedelplan for sentrum «gjelder foran kommuneplanen». Ordlyden er litt upresis. Det er mer treffende å skrive at kommunedelplan for sentrum *ved motstrid* går foran kommuneplanen, med unntaket for kulepunktet i bestemmelsen.

Det samme gjelder for: «reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er listet opp i vedlegg 1». I vedlegg 1 står det at reguleringsplanene skal «gjelde fullt ut». Det bør heller stå at reguleringsplanene *ved motstrid* går foran kommuneplanen, med unntak av tilfellene listet opp i de to kulepunktene i punkt 2.1.2 andre ledd. Alle reguleringsplaner vil gjelde inntil de blir opphevet.

Punkt 2.1.2 tredje ledd: «Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet» fremstår unødvendig å nevne nok en gang. Dette fremgår av første og andre ledd i bestemmelsen.

I punkt 2.1.2 fjerde ledd har kommunen benyttet en mer presis angivelse av når en plan går foran en annen. Fjerde ledd angir hovedregelen i § 1-5 andre ledd med et unntak om utnyttingsgrad.

«2.1.3 Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for tiltak som behandles etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De samme tiltakene kan også kreve søknad om og tillatelse etter sektorlov.»

«2.1.4 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.»

Punktene 2.1.3 og 2.1.4 er mer informasjon fremfor bestemmelser. Disse bør derfor ikke angis som juridisk bindende bestemmelser. Bør stå som retningslinjer/informasjon.

«§ 2.2 Krav om reguleringsplan (Pbl. § 11-9)

2.2.2 Unntak fra plankrav

Unntatt fra plankrav er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, der det etter kommunens vurdering virker åpenbart unødvendig å stille krav om reguleringsplan.»

Det er i utgangspunktet ikke alle tiltak som er omfattet av plankravet, jf. punkt 2.2.1. Punkt 2.2.1 gir en detaljert angivelse av hvilke tiltak som er omfattet av plankravet, samtidig står det innledningsvis at listen ikke er uttømmende. Det er noe uklart hva kommunen mener med at listen ikke er uttømmende. Mener kommunen at det er andre tiltak enn de som fremgår av opplistingen som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn? I så fall følger det av lovens § 12-1 tredje ledd at det kreves reguleringsplan. Dette bør klargjøres. Videre stiller vi spørsmål ved om punkt 2.2.2 kun skal gjelde tiltak som er listet opp i punkt 2.2.1, eller om den er ment å favne om andre type tiltak. Slik vi ser det vil tiltak som ikke er listet opp i 2.2.1, uansett ikke være omfattet av plankravet.

For tiltak som er listet opp i punkt 2.2.1 vil det i utgangspunktet være krav om reguleringsplan. En skjønnsmessig unntaksbestemmelse skaper uforutsigbarhet, og kan være vanskelig å etterprøve i en byggesak.

«2.2.3 Områder med særskilte planbehov

a) For følgende områder skal det vurderes å utarbeide områderegulering før detaljregulering [..]»

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken, se plan- og bygningsloven § 12-2.

Hva som menes med at «skal det vurderes» å utarbeide områderegulering før detaljregulering fremstår som uklart. En plankravbestemmelse må være grunnet på konkrete vurderinger av behovet for ny plan, se Veilederen «Kommuneplanens arealdel». Vi påpeker at et reguleringsplankrav med hjemmel i § 11-9 nr. 1 kan nyanseres slik at det stilles krav om områderegulering som grunnlag for utarbeiding av detaljregulering, se lovkommentar til bestemmelsen.² Det må imidlertid fremstå som klart, på bakgrunn av konkrete vurderinger av behovet for ny plan, om dette er et krav.

§ 6.6 Landskap og grønnsstruktur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

«6.6.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. I alle plan- og utbyggingstiltak skal det legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, lek og rekreasjon ivaretas. Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær.

Retningslinjer:

Store karakteristiske trær som bør bevares er spesielt treslagene eik, alm, ask, furu eller lind.»

Siste setning: «Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær», kan bli vanskelig å praktisere. Dette er ikke en klar og entydig bestemmelse og kan ikke brukes som avslagshjemmel eller pålegg om å bevare trær.

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

«Det kan vurderes å gi dispensasjon for mindre tiltak langs sjø og vassdrag innenfor rammene av retningslinjene i dette kapittelet.»

Det må presiseres her at for at dispensasjon kan gis må vilkårene i pbl. § 19-2 være oppfylt. Det er i utgangspunktet fornuftig med retningslinjer rundt dispensasjon fra byggeforbudet. Samtidig kan dette gi en forventning hos søker om at dispensasjon gis så fremt tiltaket er innenfor rammene i retningslinjene. Dette er uheldig. Det er derfor viktig å presisere at det i hver enkelt sak må foretas en konkret vurdering der det avgjørende er om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det er ikke gitt at dispensasjon kan innvilges selv om tiltaket holder seg innenfor retningslinjene. Slik vi ser det blir retningslinjene først aktuelle der vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og kommunen skal da vurdere om dispensasjon skal gis eller ikke, altså i «kan-skjønnnet». Vi viser her også til uttalelse fra Sivilombudsmannens rapport om «Dispensasjoner i strandsonen, Kragerø kommune», sak 2019/4817 side 14.³

§ 9.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-7, pkt. 1)

«9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lovkommentar-til-plandelen-av-plan--og-bygningsloven/id2701235/?ch=15>

³ <https://www.sivilombudsmannen.no/wp-content/uploads/2021/01/Systematisk-undersokelse-av-dispensasjoner-i-strandsonen-Kragero.pdf>

a) Ved fortetting og utbygging på tomter innenfor tettstedsgrensen er tillatt grad av utnyttning på boligeiendommer %-BYA=30. I områder utenfor tettstedsgrensen er tillatt grad av utnyttning %-BYA=35 %.»

Tettstedsgrensen fremgår av planbeskrivelsen figur 8. Det bør tydeliggjøres i bestemmelsen hvor denne tettstedsgrensen fremgår, evt. utarbeides et illustrasjonskart som vedlegg til planen.

«9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Kunstgressbaner skal planlegges slik at drift og etterfylling av granulat skjer på en miljømessig forsvarlig måte som ikke medfører spredning av granulat til omgivelsene. Anleggelse av nye baner som baserer seg på bruk av gummigranulater bør ikke tillates.»

Punkt 9.1.9 inneholder ingen bestemmelser, kun en retningslinje. Bør kanskje heller stå «retningslinjene i dette avsnittet».

§ 9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 2)

«9.2.1 Byggegrenser og avkjørsler til vei

Ved tiltak i uregulerte områder skal byggegrensen langs europavei, fylkesvei og riksvei i veglovens § 29 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

For avkjørsler til vei i uregulerte områder langs europavei, fylkesvei og riksvei skal veglovens § 40 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.»

«Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler» - mener man her at dersom det er en kommunal veinormal, så er det den som gjelder? Dersom ingen kommunal veinormal, så er det Statens vegvesens veinormal som legges til grunn? Bestemmelsen bør presiseres. Det kan stilles spørsmål ved om man i kommuneplanens arealdel bør vedta at de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler skal gjelde. I praksis har det vært vanlig med henvisninger til de enhver tid gjeldende kommunale veinormaler, og Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener at loven åpner for denne fleksibiliteten, selv om det gir en viss uforutsigbarhet.

Når det gjelder byggegrenser som følger av vegloven, er utgangspunktet her at det er veglovens byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt som skal legges til grunn.

Dette er for øvrig også aktuelt å nevne når det gjelder bestemmelsene om støy og luftkvalitet. Det står her i punkt 6.4.1 og 6.4.2 at den til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy og luftkvalitet skal legges til grunn.

§ 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF) (Pbl. § 11-7, pkt. 5)

«9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder»

Se våre kommentarer til punkt 8.2 over.

§ 9.5 Landbruks, natur- og friluftsmål – Arealer for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)
(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

Slik vi leser bestemmelsene har kommunen vedtatt bestemmelser om at eksisterende boligbebyggelse beliggende i områder avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse på plankartet kan utvikles innenfor rammene satt i punkt 9.5.1, jf. punkt 9.5.3. Videre har kommunen vedtatt bestemmelse om ny boligbebyggelse i punkt 9.5.2, jf. punkt 9.5.3.

9.5.1 lyder:

«Eksisterende boligbebyggelse (5210)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder innenfor arealmål spredt boligbebyggelse (LSB) og som har eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3 nedenfor kan det på eksisterende, utbygde boligeiendommer tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer. Det er tillatt å erstatte skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det forutsettes at bebyggelsen er lovlig etablert.»

9.5.3 lyder:

«Felles bestemmelser

- a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.*
- b) Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.*
- c) Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.*
- d) For boligbebyggelse i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealmål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.*

- f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftstinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.»*

Merk – bokstav e mangler i punkt 9.5.3.3.

Det tillates ikke utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse beliggende i LNF-områder, men det er avsatt et område Berby-Glenne, hvor det kan etableres ny fritidsbebyggelse forutsatt at det utarbeides reguleringsplan.

Videre fremgår det av § 9.6 at Kamperhaug gård og Stegerød kan benyttes til konkret type næringsvirksomhet.

I følge pbl. § 11-11 nr. 2 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om «*at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen*». (vår markering).

Vi stiller spørsmål ved om bestemmelsene om utvikling av eksisterende boliger i LNF tilfredsstillende kravene i § 11-11 nr. 2. For veiledning viser vi til veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet mai 2020. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/planlegging-for-spredt-bolig-fritids-og-naringsbebyggelse-i-landbruks--natur--friluft--og-reindriftsomrader-LNF-omrader/id2696910/> Denne angir hvordan man kan angi LNF spredt bebyggelse i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2.

Vi finner grunn til å vise til noen av vurderingene som fremkommer i veilederen, særlig punkt 3:

«Områdeavgrensning og lokalisering av arealer for LNF spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse må være så presis at både kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruken er i samsvar med kommunale, nasjonale og regionale hensyn. Riktig framstilling i plankart og presise bestemmelser er derfor en forutsetning. Det er kart- og planforskriften med tilhørende veiledning som gir rammene for dette.

Spredt bebyggelse i LNF-områder hjemles i to bestemmelser; pbl §§ 11-7 nr. 5 bokstav b) og 11-11 nr. 2. I tillegg kommer § 11-11 nr. 5 til anvendelse så langt det er relevant. Det er dermed en del formelle krav til angivelse av arealer til LNF spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse eller annen bebyggelse som må ivaretas. Disse gjennomgås i det følgende. Kravene gjelder både planlagt framtidig utbygging og angivelse av eksisterende spredt bebyggelse.

3.1 Kommunen kan velge mellom ulike framstillingsmåter

Det er tre hovedmåter å sette av et område til LNF spredt bebyggelse:

3.1 Framstillingsmåter for LNF spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel

- 1. a) Arealformål i plankartet i kombinasjon med bestemmelser.
b) Arealformål i kartutsnitt (med egnet målestokk) av plankartet i kombinasjon med bestemmelser.*
- 2. Bestemmelser i kombinasjon med illustrasjoner/illustrasjonskart, som er retningslinjer eller eventuelt er gjort juridisk bindende som bestemmelse innenfor rammen av pbl §§ 11-8, 11-9 og 11-11.*
- 3. Bestemmelser alene, eventuelt kombinert med illustrasjoner uten rettslig virkning, som da vil være retningslinjer.*

Generelt er det mest avklarende om områder for LNF spredt bebyggelse vises med arealformål i det ordinære juridiske plankartet, men det er ikke alltid hensiktsmessig eller praktisk mulig. For eksempel

kan eksisterende, svært spredt bebyggelse, være utfordrende å vise med arealformål i plankartet når det dreier seg om små enkelteiendommer eller små deler av en stor eiendom. Her kan det være behov for å vise detaljer som ikke vil være synlig i kommuneplankartet i målestokk fra 1:20 000 til 1:50 000. Kart- og planforskriften åpner derfor for at plankartet kan ha med egne kartutsnitt i en mer egnet målestokk, som i praksis er en forstørrelse av en eller flere deler av planen.»

[..]

3.2 LNF spredt bebyggelse gjennom arealformål og bestemmelser

Den vanlige måten å sette av areal til et bestemt formål er ved å angi arealformålet i plankartet med fastsatt farge. De tre hovedtypene spredt bebyggelse kan i kommuneplanens arealdel angis i plankartet samlet eller hver for seg. Arealformål LNF spredt bebyggelse i plankartet gir en presis avklaring av arealbruken og er vanligvis mest oversiktlig. Kommunene bør følgelig bruke arealformål i plankartet så langt det er hensiktsmessig. Til arealformålet gis det bestemmelser som angir vilkårene for bruk og vern, og bebyggelsens omfang og lokalisering. Bestemmelsene skal supplere plankartet slik at planen som helhet fyller kravet i pbl § 11-11 nr. 2.

LNF spredt bebyggelse vil vanligvis angis som enten spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse eller som spredt næringsbebyggelse, noe som gir god forutsigbarhet. Det er imidlertid også anledning til å avsette ulike kombinasjoner av LNF spredt bebyggelse eller angi et annet spredt anlegg eller tiltak, for eksempel spredt bolig- og næringsbebyggelse eller et område for småkraftverk. I slike tilfeller benyttes arealformålet med kode 5200, LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Hvilke utbyggingsformål som er tillatt må gå fram av bestemmelsene til planen.

I kommuneplanens arealdel skal plankartet skille mellom eksisterende og nytt arealformål. Dette skillet gjør det synlig for høringspartene hvilke arealformål som allerede er stadfestet i tidligere vedtatt plan, og hvilke som er kommet inn som nye forslag i foreliggende plan. Fargene vist i figur 3.2 velges altså ikke på grunnlag av om det står bebyggelse der i dag eller ikke, men om det aktuelle området har vært vist med formålet LNF spredt bebyggelse etter § 11-7 nr. 5 bokstav b) i tidligere vedtatt arealplan eller ikke. Endres størrelsen eller underformål på et område i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel vises den endrede delen med aktuell farge for nytt arealformål.» (vår kursiv)

I foreslått plan er LNF spredt angitt som «nåværende» og «fremtidig» spredt bebyggelse. Vi ber kommune merke seg det som fremgår av veilederen i avsnittet over om «eksisterende planformål» og «nytt arealformål». Se figur 3.1 i veilederen.

Videre står det i punkt 3.3:

«3.3 Avgrensning av områder for spredt bebyggelse og egnet målestokk

Kommunen må ta stilling til størrelsen på områdene som skal settes av til LNF spredt bebyggelse ut fra behovet, forholdene på stedet og resultatet av konsekvensutredning og ROS-analyse. Områdene som avsettes til LNF spredt bebyggelse bør ikke være større enn at det er mulig å avgrense og utrede hvert enkelt område. På den måten oppnås sikkerhet om hvilke verdier som blir berørt av eventuelle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende.

Et viktig moment ved valg av målestokk er at kartet må være godt lesbart, blant annet for å legge til rette for medvirkning i planprosessen. Arealanvisningene må være synlige på plankartet i den målestokken det vedtas. Det er ikke tilstrekkelig at mindre arealer og detaljer av betydning for vedtaket kun vises på digitale kart. Normal målestokk for kommuneplanens arealdel er mellom 1:20 000 og 1:50 000.

Hvis det er behov for å avgrense så små områder at de ikke blir synlige på basiskartet, må kartutsnitt av plankartet i egnet målestokk benyttes, jf. omtale i avsnitt 3.1.

[...] Dersom kommunen ser behov for å benytte mer detaljerte framstillinger enn det tegnereglene for kommuneplan åpner for, må ulike illustrasjoner/ illustrasjonskart uten rettslig virkning benyttes som et supplement til plankartet, jf. omtale i avsnittene 3.1, 3.7 og 3.8.

Er det mange eksisterende enkelteiendommer med og uten bebyggelse som skal avsettes til LNF spredt bebyggelse innenfor et område, kan det være hensiktsmessig å benytte en liste med gnr/bnr i bestemmelsene, i tillegg til å vise områdene i plankartet. I en slik bestemmelse kan en skille de eksisterende arealene fra hverandre, og fra framtidige nye eiendommer dersom bestemmelsene tillater framtidig deling. Bestemmelsen vil senere også vise om bebyggelsen, eller bare eiendommen, eksisterte da planen ble vedtatt. I LNF-områder med mye eksisterende bebyggelse og fradelte tomter bør det også vurderes om det er mer aktuelt å bruke arealformålet Bebyggelse og anlegg, jf. omtale i avsnitt 1.2 av når LNF spredt bebyggelse er riktig arealformål.»

Som sagt, vi stiller spørsmål ved om bestemmelsene og angivelse på kart er tilfredsstillende, men har ikke konkludert på spørsmålet. Vi kan ikke se at kommunen har laget en liste med gårds- og bruksnummer for eksisterende boligeiendommer avsatt til LNF spredt. Vi kan heller ikke se at kommunen har utarbeidet illustrasjonskart over hvilke boligeiendommer det er aktuelt med utvikling innenfor rammene i bestemmelsene.

Omfanget av tillatt utvikling er ikke lett å lese ut fra bestemmelsene. Lokaliseringen vises til en viss grad i plankartet, men om dette er konkret nok er usikkert. Som sagt skal områdeavgrensning og lokalisering av arealer for LNF spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse være så presis at både kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruken er i samsvar med kommunale, nasjonale og regionale hensyn.



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

09.06.2021

Vår ref:

2020/13394

Deres dato:

12.04.2021

Deres ref:

20/414

Halden kommune
Postboks 150
1751 HALDEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Jorunn Skram, 32266826

Halden – statlig samordnet høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2021 - 2033

Vi viser til deres brev datert 12. april 2021 med høring av kommuneplanens arealdel for Halden 2021-2033. Vi har i e-post av 7. juni fått utsatt høringsfrist til 10. juni 2021.

Saken gjelder

Formannskapet i Halden vedtok 25. mars 2021 å legge forslag til kommuneplanens arealdel 2021 – 2050 ut til offentlig ettersyn. Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 12. april til 3. juni 2021.

Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen. Samfunnsdelen, som ble vedtatt 1. november 2018, inneholdt for første gang en arealstrategi som har gitt føringer for arbeidet med arealdelen. Utkast til arealplan er en revisjon av kommuneplanens arealdel 2011 - 2023. Ny planperiode er 2021 – 2033, med bakgrunn i samfunnsdelens planhorisont fram til 2050.

Statsforvalterens roller i plansaker

Statsforvalteren har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Vi har i brev til kommunene datert 8. januar 2019 informert om samordning av statlige innsigelser.

Statsforvalteren har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Statsforvalteren som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Statsforvalteren skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Statsforvalteren har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Dersom en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

Oversikt over innsigelsene

Kystverket fremmer følgende innsigelse:

- Innsigelse til kommuneplanens bestemmelse pkt. 9.7.1 for bruk og vern av sjø og vassdrag, da bestemmelsen er i konflikt med sikkerhet og fremkommelighet i farleden, herunder sjømerkeprosjektet og planlegging av farledsprosjektet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer følgende innsigelser:

- Innsigelse til planforslaget for mangelfull ivaretagelse av samfunnssikkerhet. Lovens vilkår om risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til § 4-3 i plan og bygningsloven er ikke oppfylt.
- Innsigelser til følgende foreslåtte utbyggingsområder:
 - Innspillene B7, B10 og B12 Hovsveien
 - Innspill B14 Svalerødmyra
 - Innspill BN6 Saugbrugs nordøst
- Innsigelse til at det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjøen er opphevet ved innføring av funksjonelle byggegrenser på arealkartet, jf. bestemmelse 8.1.1 om byggeforbud og byggegrense mot sjø og vassdrag.

Samordning

Vi har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene, men vil bemerke at Kystverket må følge rutinene som fremgår av vårt brev 8. januar 2019. Det vurderes at begge etatene har begrunnet sine innsigelser med henvisning til nasjonale eller vesentlige regionale interesser innenfor sine ansvarsområder.

Mulig motstrid

Etter Kystverkets vurdering, vil bestemmelse 9.7.1 være i konflikt med sikkerhet og fremkommelighet i farleden, herunder det planlagte sjømerkeprosjektet og planlegging av farledsprosjektet. De skriver at innsigelsen kan trekkes dersom det i planbestemmelsen gis et unntak for merkeprosjektet og utdypningen av farleden, alternativt at bestemmelsen i sin helhet tas ut.

Vi vil imidlertid påpeke at Kystverkets forslag til å løse innsigelsen kan komme i konflikt med interesser som ligger innenfor våre ansvarsområder. Farledsprosjektet er fortsatt på planleggings- og utredningsnivå, og terskeltiltakene er ennå ikke ferdig utredet eller avklart. Omdisponering av strandsone og sjøarealer kan bidra til negative konsekvenser for naturmangfold og økosystemtjenester og ligger innenfor Statsforvalterens ansvarsområder, og vi er derfor opptatt av at det er knyttet bestemmelser som ivaretar disse hensynene til formålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag* med tilhørende underformål. Etter vår oppfatning kan derfor ikke bestemmelsen fjernes, og det bør heller ikke i bestemmelsen gis et generelt unntak for farledsprosjektet.

I henhold til pkt. 6.3 i *SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* skal kommunen i kommuneplanens arealdel legge til rette for etablering og vedlikehold av nødvendige navigasjonsinnretninger, slik som fyrlykter, lanterner, overretter, staker med videre, som ivaretar sikkerhet og fremkommelighet for sjøtrafikken. Samtidig skal kommunen i henhold til de samme retningslinjene bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og

andre allmenne interesser i strandsonen (og naturlig tilhørende områder i sjøen og bak 100-metersbeltet).

Vi ber derfor kommunen om at Statsforvalteren tas med i arbeidet med å løse innsigelsen fra Kystverket. Dette er også viktig for å forhindre forsinkelse av kommuneplanens arealdel etter eventuell endring.

Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

Videre prosess

Vi forutsetter at Halden kommune vurderer innsigelsene og samarbeider med de statlige etatene for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutinene jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordstien
seksjonssjef

Jorunn Skram
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1. Kystverkets uttalelse med innsigelse, datert 07.06.2021
2. Statsforvalteren i Oslo og Vikens uttalelse med innsigelser, datert 05.07.2021

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
BANE NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
FISKERIDIREKTORATET REGION SØR	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Mattilsynet	Felles postmottak, Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER



KYSTVERKET

Statsforvalteren i Oslo og Viken
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref.:	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
	2021/4953-3		Aase Kristin Eikenæs Marthinsen	07.06.2021

Samordning av uttalelse til offentlig ettersyn - INNSIGELSE til kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Halden kommune - Viken fylke

Kystverket viser til brev av 12.04.2021 vedrørende høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2021-2050 i Halden kommune. Vi viser videre til vårt brev av 14.08.2018 til oppstart av planarbeidet. Kystverket har fått utsatt frist for å komme med uttalelse til planen.

Kystverket fremmer innsigelse til kommuneplanens bestemmelse pkt. 9.7.1 for bruk og vern av sjø og vassdrag, da bestemmelsen er i konflikt med sikkerhet og fremkommelighet i farleden, herunder sjømerkeprosjektet og planlegging av farledsprosjektet. Kystverket har videre faglige råd knyttet til arealformål i sjø samt bestemmelser om navigasjonsinnretninger og ferdsel.

Nærmere begrunnelse for Kystverkets innsigelse gjøres rede for i saksutredningen.

Grunnlaget for Kystverkets engasjement i planarbeidet

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Vi tar ansvar for sjøveien og produserer viktige fellesgoder for samfunnet. Det overordnede målet for den nasjonale transportpolitikken er et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippsamfunnet. Samferdselsdepartementet har gitt Kystverket i oppdrag å bidra til å utvikle et helhetlig transportsystem.

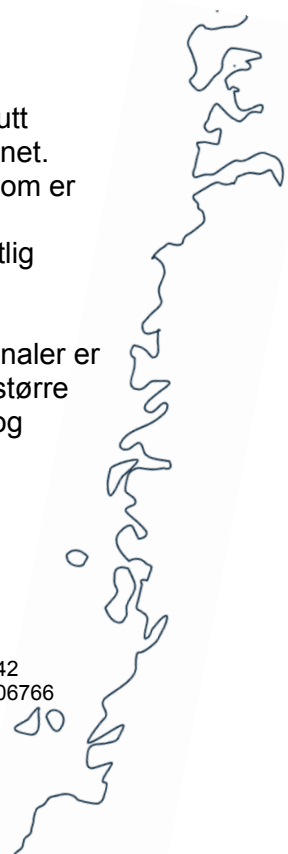
Et velfungerende sjøtransportssystem bestående av farleder, havner og havneterminaler er svært viktig for næringsutvikling langs kysten, og for at norske bedrifter kan inngå i større handels- og produksjonsnettverk, og for at personer skal komme seg mellom hjem og arbeidssted.

Styrende dokumenter er bl.a.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: <https://kystverket.no>

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766



- Havne- og farvannsloven
- Prop. 86 L om havne- og farvannsloven
- Nasjonal transportplan (NTP) 2018–2029
- Regjeringens forslag til NTP 2022-2033
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Ny havne- og farvannslov trådte i kraft 01.01.2020. I havne- og farvannsloven § 1 står følgende:

Loven skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser

Det er uttrykt en ambisjon om at mer gods skal transporteres på sjø og bane, bl.a. gjennom NTP 2018–2029.

I regjeringens «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging», vedtatt ved kongelig resolusjon 14.05.2019, står det bl.a. følgende:

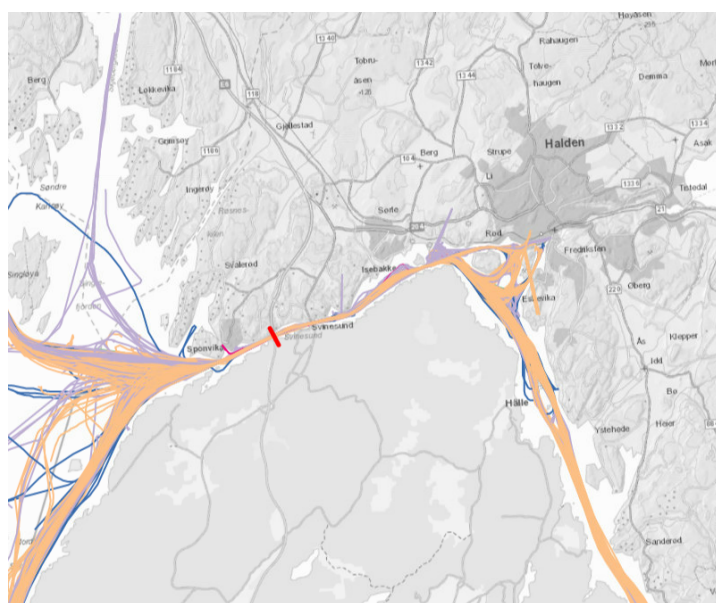
Det er viktig at egnede arealer til effektive logistikknutepunkter som godsterminaler og havner avklares i plan, gjennom samarbeid mellom kommuner og statlige fagmyndigheter. Farleder for skipstrafikken inngår i disse avklaringene.

Planarbeidet i Halden kommune har konsekvenser for sjøtransportens rammevilkår, og Kystverket har da rett og plikt til å delta i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven § 3-2 tredje ledd.

Kystverkets innspill

Seilingsforholdene til Halden og Kystverkets farledsprosjekt

I Halden er det betydelig godstrafikk. Nedenfor vises et kartutsnitt fra Kystdatahuset med AIS- data for fartøy mindre enn 24 meter i perioden jan 2018 – jan 2021. Lasteskip og offshorefartøy/spesialfartøy dominerer.



Innseilinga til Halden er smal og trang, og svært krevende å navigere i. Strømmen i området er normalt på 2-3 knop, men kan komme opp mot 5-6 knop på det meste. Det som gjør seilasen særdeles utfordrende er at strømmen ikke følger leia naturlig som man seiler. På enkelte steder som ved Svinesund og Bjellvarpet kan strømmen avvike med 45 grader på seilingsretningen, og ved Skansen er strømmen i rotasjon. Fartøy med 160 m lengde, 32 m bredde og 6,5 m dypgående vil i de smaleste partiene ha en tilgjengelig seilingsbredde på kun 3-4 m på hver side. Tilgjengelig dybde varierer sterkt, det samme gjør strømmen. Området er ansett som et høyrisiko-område, der faren for grunnstøting med påfølgende oljeutslipp anses som stor.

Det er behov for å utbedre farleden til Halden for å øke sikkerheten og tilgjengeligheten for næringen i Halden, spesielt Nexans og Norske Skog Saugbruks. Mulig farvannstiltak i innseilingen til Halden omfatter fjerning av topper på flere grunner eller terskler i Iddefjorden. Videre vil det være behov for nymerking av farleden. Tiltaket vil bedre fremkommeligheten og sikkerheten for seilas gjennom fjorden, herunder med redusert fare for grunnstøtinger og oljeutslipp. Det aktuelle prosjektet forutsetter tillatelser fra både norske og svenske myndigheter, da tiltaket innebærer inngrep på begge sider av grensen.

Det er gjennomført samfunnsøkonomiske analyser for tiltaket på norsk og svensk side. Fordelingsanalysen viser at den største nytten tilfaller Norge, som har en betydelig godstrafikk i området og en industri i Halden som får nytte av tiltakene gjennom lavere logistikk-kostnader og redusert ulykkesrisiko. Tiltaket har en beregnet positiv netto nytte på 517 millioner norske kroner for Norge og 149 millioner svenske kroner for Sverige.

I regjeringens forslag til NTP 2022-2033 inngår prosjektet i kategorien «mindre farvannstiltak». Regjeringen har lagt til grunn 2,5 mrd. kroner til mindre farvannstiltak i planperioden, og Kystverket er satt til å vurdere hvilke tiltak som bør gjennomføres og når de gjennomføres. Det forutsettes at tiltakene med høyest netto nytte prioriteres. Basert på regjeringens forslag til NTP planlegger Kystverket å gjennomføre Innseiling Halden i første seksårsperiode.

Kommuneplanens bestemmelser om tiltak i sjø

I vårt brev av 14.08.2018 til oppstart av planarbeidet, gjorde vi oppmerksom på at det i Halden er registrert både hovedled og biled, og at det ikke måtte legges til rette for tiltak som kunne svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farledene. Videre viste vi til det pågår utredningsarbeid knytte til planlegging av farledsutdypingen.

Kystverket registrerer at planbeskrivelsen bl.a. viser til Nexans planlagte utvidelse, og at tilrettelegging for sikring av farled blir vesentlig bidrag for å sikre denne bedriftens konkurransekraft framover.

Videre står det følgende i planbeskrivelsen (side 59):

Farleden er opprettholdt uendret i planen. Arbeidet med utbedring av farled mellom havna og Singlefjorden har høy prioritet. Når utredningsarbeidet på tilrettelegging av farleden foreligger, vil det bli avklart hvilket plannivå tiltak vil kreve. Halden kommune vil bidra til at slik planlegging starter raskt etter at utredning foreligger.

Foruten farledsprosjektet, planlegges det også nymerking av farleden inn til Halden. Merkeprosjektet er planlagt gjennomført uavhengig av farledsprosjektet.

I plankartet er sjøområdet i Halden kommune i all hovedsak avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende bestemmelser, jf. pkt. 9.7.1:

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Etter Kystverkets vurdering, vil overnevnte bestemmelse være i konflikt med sikkerhet og fremkommelighet i farleden, herunder sjømerkeprosjektet og planlegging av farledsprosjektet. På dette grunnlag fremmer Kystverket innsigelse til bestemmelsen pkt. 9.7.1. Innsigelsen kan trekkes dersom det i planbestemmelsen gis et unntak for merkeprosjektet og utdypningen av farleden, alternativt at bestemmelsen i sin helhet tas ut.

Havn og virksomheter med nærhet til havn

Havner og havneterminaler er viktige bindeledd mellom land og hav, og for folk og næringstransporten langs kysten. Sjøtransport er avhengig av at havner er effektive og tilgjengelige for brukere som har behov for sjøtransport. I dette ligger det også et behov for areal til lasting, lossing og lagring, samt terminaler for ulike formål. Det er også viktig at sjøtransporten sikres tilstrekkelig manøvreringsareal rundt aktuell terminal/kaianlegg.

Effektiv havnevirksomhet er avhengig av en rekke faktorer, bl.a. arealtilgang, tilknytning til overordnet infrastruktur og kontinuerlig helårsdrift (24/7). Vi minner om at god og effektiv tilførselsvei til havnene må sikres for å ivareta havnenes funksjon. Kommunen må gjennom sitt arbeid med arealplaner sikre det maritime næringslivet tilgang til tilstrekkelige næringsarealer med sjøtilgang. Også slike areal må ha god og effektiv tilførselsvei.

Innenfor planområdet ligger det flere private havneanlegg, bl.a. Nexans og Saubrugs. Det planlegges utvidelse av nevnte virksomheter. Det er viktig at virksomheter som er avhengig av havn har muligheter til å drive sikkert og effektivt.

Havne- og havnerelatert drift medfører ulike typer støy gjennom døgnet. Kystverket erfarer fra andre steder i landet at støy fra havnevirksomhet og havnerelatert industrivirksomhet er en utfordring for nærliggende områder med støyømfintlig bebyggelse. I den forbindelse må boliger og annen støyømfintlig bebyggelse legges i god avstand til havne- og næringsområder slik at det ikke oppstår konflikter knyttet til støy, brukstid mv, og at havnas/industriens muligheter til å utvide sin virksomhet, ikke begrenses.

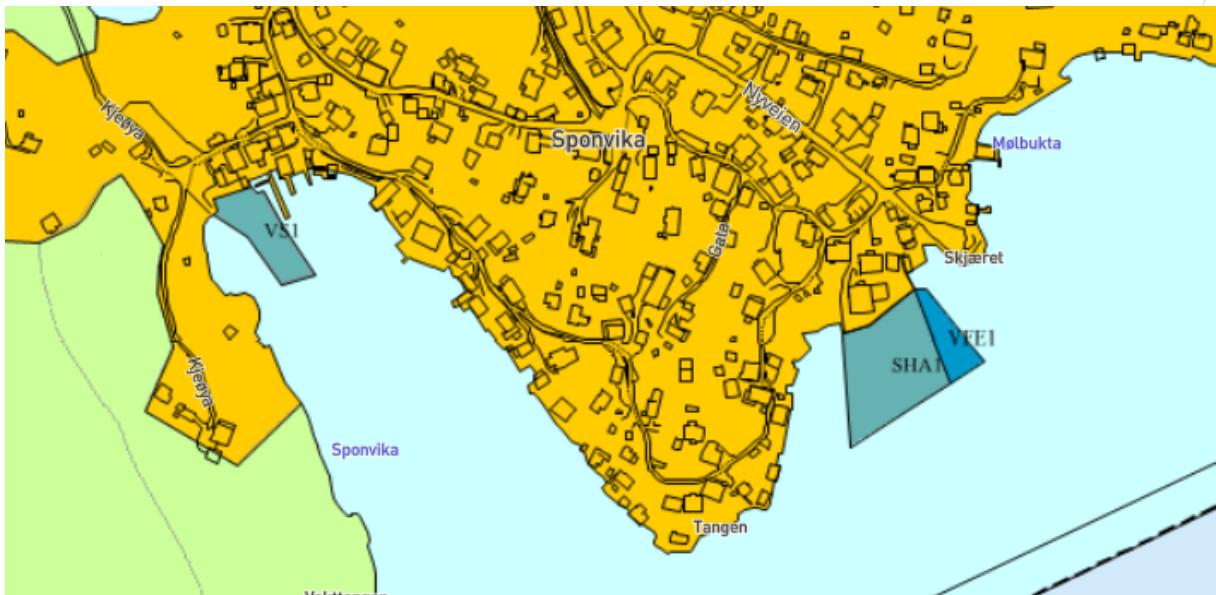
Navigasjonsinnretninger

For å sikre trygg og sikker ferdsel i farvannet er navigasjonsinstallasjoner av vesentlig betydning. Kystverket har et overordnet ansvar for fyrlykter, overetter, staker, jernstenger m.m. i kommunen. Det må ikke planlegges arealbruk som kan komme i konflikt med navigasjonsveiledning i farvannet. Det er spesielt viktig at det ikke planlegges tiltak som kan skjerme for seilingssektorene fra fyrlyktene.

Kystverket har flere steder prosjekter knyttet til nymerking av farvannet, der formålet er å oppgradere farvannet til dagens standard og øke sikkerheten og fremkommeligheten ved dag- og nattseilas samt ved dårlig vær. Nymerkingen medfører også overgang fra bruk av sjøkabler til solcelledrift, i tillegg til redusert behov for drift og vedlikehold av navigasjonsinnretningene.

Det er viktig at det i plan legges til rette for nødvendig nyetablering, flytting, fjerning og vedlikehold mv. av navigasjonsinnretninger langs kysten. Fjerning eller flytting av navigasjonsinstallasjoner kan være aktuelt hvis de vil kunne utgjøre en sjøsikkerhetsmessig risiko dersom de blir stående. Vi kan ikke se at vårt innspill i brev av 14.08.2021 om å ta inn en bestemmelse knyttet til navigasjonsinnretninger er tatt inn. Vi ber igjen om at følgende bestemmelse tas inn: *Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.* Vi legger til grunn at det ikke vil være plankrav for navigasjonsinnretninger. Videre må ikke hensynssoner for kulturmiljø, landskap og friluftsliv være til hinder for Kystverkets sjømerkeprosjekt. Kystverket foreslår at følgende tas inn: *Innenfor hensynssonene for kulturmiljø, landskap og friluftsliv tillates vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger i planområdet.* Etablering av navigasjonsinnretninger er for øvrig unntatt reglene i pbl kap 20 – 25, jf. byggesaksforskriften § 4-3 andre ledd bokstav c.

Merknader til plankartet og bestemmelsene



Kystverket registrerer at det foretatt noen endringer av arealformål i Sponvika. I den forbindelse vises det til *delrapport 20.02.2019 Formålsendringer for sjøarealer i Sponvika.*

I Sponvika er det i plankartet avsatt et område til havn, SHA1, med tilhørende bestemmelse pkt. 9.2.2:

For områder omfattet av formålet 2040 Havn i Sponvika skal fremkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy prioriteres foran fritidsfartøy. Et viktig formål med området er havneassistanse inkludert beredskap og støtte for brannvesenet, politi, redningstjeneste o.l.

Ifølge telefonsamtale med saksbehandler i kommunen er hensikten å ivareta havnevirksomheten i området, og at det ikke legges til rette for noen tiltak i sjø. Etter Kystverkets vurdering er bruken av formålet «havn» i områder hvor det ikke planlegges utfylling, misvisende. Vi gir faglig råd om å endre arealformålet til et arealformål som er i tråd med intensjonen. Dette kan f.eks. være havneområde i sjø. I den forbindelse kan kommunen vurdere om område vist som ferdsel, VFE1, skal inngå i endret arealformål.

Videre er det i plankartet avsatt et området til småbåthavn, VS1, der hensikten er å ivareta atkomst i sjø for fylling av drivstoff og utsetting av båter, jf. telefonsamtale med saksbehandler i kommunen. Kystverket gir faglig råd om endre arealformålet slik at det er i tråd med kommunens ønske. Dette kan f.eks. være havneområde i sjø.

I forslag til bestemmelser pkt. 9.7.2 for områder avsatt til ferdsel står det følgende:

I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.

Etter Kystverkets vurdering er utlegging av sjøledninger og sjøkabler i områder avsatt til ferdsel prinsipielt uheldig, da dette vil svekke mulighetene for oppankring. Vi gir faglig råd om at andre punktum i bestemmelsen utgår.

Havne- og farvannsloven

Vi minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Det er Kystverket som skal vurdere og eventuelt gi tillatelse til tiltak i hoved- og biled, mens kommunal havnemyndighet behandler tiltak i kommunens sjøområde. Tiltak som skal settes i verk innenfor kommunens sjøområde, men som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i hoved- eller biled skal behandles av Kystverket.

Oppsummering

Kystverket fremmer innsigelse til bestemmelsen pkt. 9.7.1, da denne er i konflikt med sikkerhet og framkommelighet i farleden, herunder sjømerkeprosjektet og planlegging av farledsprosjektet. Innsigelsen kan trekkes dersom det i planbestemmelsen gis et unntak for merkeprosjektet og utdypningen av farleden, alternativt at bestemmelsen i sin helhet tas ut.

Kystverket har følgende planfaglig råd:

- Ta inn bestemmelser om navigasjonsinnretninger
- Endre arealformål i sjø ved Sponvika
- Endre bestemmelse pkt. 9.2.2 i tråd med endret arealformål i Sponvika
- Endre bestemmelse pkt. 9.7.2 om ferdsel

Med hilsen

Jan Morten Hansen
avdelingsleder

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:
Fiskeridirektoratet

Postboks 185 Sentrum

5804

BERGEN



Fylkesrådets behandling av sak 142/2021 i møte den 03.06.2021:

Det ble ikke framsatt endrings- eller tilleggsforslag.

Fylkesrådets vedtak

1. Viken fylkeskommune vurderer at Halden kommune har gjort et grundig arbeid med å utarbeide forslag til kommuneplanens arealdel for Halden kommune 2021-2030. Forslaget er utarbeidet med koblinger til samfunnsdelen, samt fylkesplan for Østfold (Østfold mot 2050). Halden kommune er tydelig bevisst sitt ansvar om at samfunnsplanleggingen og arealplanleggingen skal gjøres ut fra et bærekraftperspektiv. Kommunen prioriterer jordvern. Arealregnskapet er imidlertid ikke tydelig formidlet. Det henger tett sammen med vurdering av befolkningsutvikling, arealbehov og hva kommunen kan legge inn av nye områder.

2. Viken fylkeskommune savner en tydelig dreining vekk fra byspredning, til en klimavennlig utvikling hvor kommunen i større grad benytter de arealene man allerede har. Dette er sentralt i våre helhetlige vurderinger av langsiktig utvikling. Kommunen foreslår utbyggingsområder som blant annet fører til byspredning, og som er i strid med nasjonale og regionale interesser. Viken fylkeskommune fremmer utfra dette innsigelse til følgende utbyggingsområder:

a) Boligområde B8 Måstad (12 daa). Viken fremmer innsigelse til endring fra LNF-formål til boliger på B8 Måstad, med bakgrunn i at regional planretningslinje om omdisponering av dyrka mark skal reduseres til et minimum (1.13.4), samt begrunnet med konflikt med bolig-, areal- og transportprinsippet, forankret i Fylkesplan for Østfold, Spredt utbygging (1.13), samt Vikens vedtatte planstrategi.

b) Boligområde B14 Svalerødmyra (54 daa). Viken fremmer innsigelse til endring fra LNF-formål til boligformål begrunnet med konflikt med bolig-, areal- og transportprinsippet, forankret i Fylkesplan for Østfold, Spredt utbygging (1.13), samt Vikens vedtatte planstrategi.

c) Næringsområde BN6 Saugbrugs nordøst (54 daa). Viken fylkeskommune fremmer innsigelse til endring fra grønnstruktur til industri, begrunnet i retningslinje 1.2.1 Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder. Utbygging av industri vil kreve betydelige terrenginngrep i et område som ligger innenfor hensynssone landskap H550 i gjeldende kommuneplan. I fylkesplan for Østfold er området definert som et verdifullt kulturlandskap og området inneholder en viktig naturtype (F13) - Tistedal edelløvskog av nasjonal verdi.

Viken fylkeskommune anerkjenner betydningen av næring og arbeidsplasser, og Saugbrugs rolle som hjørnesteinsbedrift i Halden. Fylkeskommunen skal vekte flere kryssende samfunnshensyn, som næringsutvikling og verdiskaping, miljø og kulturminneverdier. Dette er krevende avveininger. Fylkeskommunen mener at hensynet til industri- og næringsutvikling ikke er godt nok belyst for at de skal kunne veie tyngre enn hensynene til naturmangfold, kulturmiljø og kulturlandskap, friluftsliv og grønnstruktur. Fylkeskommunen mener det er vesentlig at kommunen i tett samarbeid med fylkeskommunen kan komme fram til gode

løsninger for fremtiden.

3. Halden har mål om en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune. Fylkesrådet vil derfor råde Halden kommune til å gjøre følgende grep i kommuneplanen:

a) Fylkeskommunen fraråder sterkt at det legges inn formål LNFR til spredt næring på LNS1 Kamperhaug gård og LSN2 Stegerød gård. Det er uheldig å legge inn slike formål, uten at man har en helhetlig strategi. Fylkeskommunen ber kommunen utrede spørsmålet om aktiv bruk av virkemiddelet spredt næringsutbygging i LNFR-områder, før eiendommer hist og her legges inn.

b) Sørlifeltet er mangelfullt utredet i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunene anbefaler at kommunen drøfter hvilken funksjon Sørlifeltet skal ha, som områdesenter med kvalitet for beboere på Isebakke/Berg, samtidig som det utvikles i relasjon til det regionale næringsområdet nærmere E6 og avlastningsområdet ved svingen.

c) B13 Øberg og B3 Folkvang skole – dagens formål er offentlig tjenesteyting, foreslått formål er bolig. Fylkeskommunen minner om at det ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesarealer eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jfr. RPR for barn og planlegging. Kommunen bør, i et bærekraftperspektiv, vurdere å gjenbruke eksisterende bygningsmasse. På Folkvang blir det svært viktig å holde byggehøydene på tomten nede, og at landskapsvirkningene i forhold til festningen vurderes nøye. Se ellers våre innspill om sosial bærekraft og sosial infrastruktur.

d) Fylkeskommunen mener at det er rom for fortetting innenfor allerede etablert hyttefelt på BFR5/BFR6 Grefsrud gård. Fylkeskommunen anbefaler å fortette først, samt redusere arealet for fritidsbebyggelse.

e) Fylkeskommunen mener at det er rom for fortetting innenfor allerede etablert hyttefelt på BFR4 Holt gård. Fylkeskommunen anbefaler å fortette først, samt redusere arealet for fritidsbebyggelse.

f) Når det gjelder Brække steinbrudd BRU1 forutsetter fylkeskommunen at det nye uttaksområdet ikke berører eldre bebyggelse, steinhoggergrender eller andre tilhørende kulturminner. Det bør også i reguleringsplan vurderes hvorvidt området omfattes av gamle brudd som bør bevares.

g) Havna i Sponvika SH1 ligger i et verdifullt kulturmiljø og omfattes av hensynssone H570. Fylkeskommunen mener at virkningene for kulturmiljøet ikke kommer godt nok frem og ber om at dette vurderes grundig gjennom en reguleringsplan.

h) Fylkeskommunen fraråder at arealformålet for BFR3 Nybøle gård endres fra LNF til fritidsbebyggelse. Arealet ligger innenfor verneplan for Halden vassdraget og i et kartlagt

viktig friluftsområde. Området utgjør et nytt, lite hyttefelt, og har ikke tilknytning til eksisterende hytteområde.

i) Planbestemmelsene bør ta opp i seg regional planbestemmelse for lokalisering av handel (1). Detaljhandel i nye handelsbygg over 3000 m² skal lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder, jf. by og tettstedsstrukturen. Dette for å unngå en utvikling som fører til byspredning og bilavhengighet.

j) Planbestemmelsene bør ta opp i seg regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter (2). Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedsgrenser og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg, det vil si unngå byspredning.

k) Fylkeskommunen har kommet med noen forslag til planretningslinjer som er knyttet til vannforvaltning, vi anbefaler at noen av disse innarbeides inn i arealplanen til Halden.

l) Pilegrimsleden bør markeres med hensynssone c) bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570) og få en tilhørende retningslinje.

m) Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap bør få korte, spesifikke retningslinjer som sier hvilke verdier en skal ta hensyn til.

n) Middelalderiske kirker og gravplasser må markeres med hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven (SOSI-kode H730) og bli gitt tilhørende bestemmelser.

o) Vi anbefaler at alle automatisk fredete kulturminner vises i det digitale kommunekartet med hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven, eventuelt med rune-R.

p) Fredriksten festning har H730, båndlegging for annet lovverk, i eksisterende kommuneplankart. Dette er ikke avmerket i forslaget til nytt plankart, men vi forutsetter at dette videreføres (jf. også innspill fra Riksantikvaren).

q) Fylkeskommunen mener at kommuneplanen bør ta innover seg at arbeidet med oppryddingen etter Norges nukleære virksomhet har startet og at atomanlegget i Halden skal avvikles. Dette har lang tidshorisont, men er et svært viktig samfunnsopdrag.

4. Fylkesrådet gir en rekke planfaglige råd som kommunen bes om å vurdere før sluttbehandling. Dette er råd som fylkeskommunen mener vil bidra til at Halden kommune på en bedre måte ivaretar hensyn til barn og unge, naturmangfold, kulturarv, mobilitet, masseforvaltning og blågrønne strukturer gjennom kommuneplanen. Fylkeskommunen er opptatt av at kommuneplanens planretningslinjer og planbestemmelser er et godt verktøy for kommunen. Halden kommune bes derfor om å følge våre planfaglige råd om å endre eller forbedre enkelte planretningslinjer og planbestemmelser slik det er redegjort for i saken.

5. Fylkesrådet vil invitere Halden kommune til dialog og samarbeid for i fellesskap å finne gode løsninger på innsigelsene og for å følge opp fylkeskommunens planfaglige råd.

Saksframlegg

Saksnr.: 2021/32624

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesrådet	03.06.2021	

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse for KPA Halden 2021 - 2033 høringsutkast
- 2 Planbestemmelser KAP Halden 2021-2033 høringsutkast
- 3 Samlet Konsekvensutredning KPA Halden 2021-2033
- 4 Riksantikvarens uttalelse til høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel 2021 – 2050
- 5 Arealregnskap sammenfatning av arealregnskap for Halden ved oppstart av rullering av KPA pr. 21.08.18
- 6 Faglige råd til kommuneplanens arealdel i Halden 2021-2033

Høringsuttalelse - Kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Halden kommune

Fylkesrådets forslag til vedtak

1. Viken fylkeskommune vurderer at Halden kommune har gjort et grundig arbeid med å utarbeide forslag til kommuneplanens arealdel for Halden kommune 2021-2030. Forslaget er utarbeidet med koblinger til samfunnsdelen, samt fylkesplan for Østfold (Østfold mot 2050). Halden kommune er tydelig bevisst sitt ansvar om at samfunnsplanleggingen og arealplanleggingen skal gjøres ut fra et bærekraftperspektiv. Kommunen prioriterer jordvern. Arealregnskapet er imidlertid ikke tydelig formidlet. Det henger tett sammen med vurdering av befolkningsutvikling, arealbehov og hva kommunen kan legge inn av nye områder.
2. Viken fylkeskommune savner en tydelig dreining vekk fra byspredning, til en klimavennlig utvikling hvor kommunen i større grad benytter de arealene man allerede har. Dette er sentralt i våre helhetlige vurderinger av langsiktig utvikling. Kommunen foreslår utbyggingsområder som blant annet fører til byspredning, og som er i strid med nasjonale og regionale interesser. Viken fylkeskommune fremmer utfra dette innsigelse til følgende utbyggingsområder:
 - a) Boligområde B8 Måstad (12 daa). Viken fremmer innsigelse til endring fra LNF-formål til boliger på B8 Måstad, med bakgrunn i at regional planretningslinje om omdisponering av

dyrka mark skal reduseres til et minimum (1.13.4), samt begrunnet med konflikt med bolig-, areal- og transportprinsippet, forankret i Fylkesplan for Østfold, Spredt utbygging (1.13), samt Vikens vedtatte planstrategi.

- b) Boligområde B14 Svalerødmyra (54 daa). Viken fremmer innsigelse til endring fra LNF-formål til boligformål begrunnet med konflikt med bolig-, areal- og transportprinsippet, forankret i Fylkesplan for Østfold, Spredt utbygging (1.13), samt Vikens vedtatte planstrategi.
- c) Næringsområde BN6 Saugbrugs nordøst (54 daa). Viken fylkeskommune fremmer innsigelse til endring fra grønnstruktur til industri, begrunnet i retningslinje 1.2.1 Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder. Utbygging av industri vil kreve betydelige terrenginngrep i et område som ligger innenfor hensynssone landskap H550 i gjeldende kommuneplan. I fylkesplan for Østfold er området definert som et verdifullt kulturlandskap og området inneholder en viktig naturtype (F13) - Tistedal edelløvskog av nasjonal verdi.

Viken fylkeskommune anerkjenner betydningen av næring og arbeidsplasser, og Saugbrugs rolle som hjørnesteinsbedrift i Halden. Fylkeskommunen skal vekte flere kryssende samfunnshensyn, som næringsutvikling og verdiskaping, miljø og kulturminneverdier. Dette er krevende avveininger. Fylkeskommunen mener at hensynet til industri- og næringsutvikling ikke er godt nok belyst for at de skal kunne veie tyngre enn hensynene til naturmangfold, kulturmiljø og kulturlandskap, friluftsliv og grønnstruktur. Fylkeskommunen mener det er vesentlig at kommunen i tett samarbeid med fylkeskommunen kan komme fram til gode løsninger for fremtiden.

- 3. Halden har mål om en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune. Fylkesrådet vil derfor råde Halden kommune til å gjøre følgende grep i kommuneplanen:
 - a) Fylkeskommunen fraråder sterkt at det legges inn formål LNFR til spredt næring på LNS1 Kamperhaug gård og LSN2 Stegerød gård. Det er uheldig å legge inn slike formål, uten at man har en helhetlig strategi. Fylkeskommunen ber kommunen utrede spørsmålet om aktiv bruk av virkemiddelet spredt næringsutbygging i LNFR-områder, før eiendommer hist og her legges inn.
 - b) Sørlifeltet er mangelfullt utredet i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen anbefaler at kommunen drøfter hvilken funksjon Sørlifeltet skal ha, som områdesenter med kvalitet for beboere på Isebakke/Berg, samtidig som det utvikles i relasjon til det regionale næringsområdet nærmere E6 og avlastningsområdet ved svingen.
 - c) B13 Øberg og B3 Folkvang skole – dagens formål er offentlig tjenesteyting, foreslått formål er bolig. Fylkeskommunen minner om at det ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesarealer eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jfr. RPR for barn og planlegging. Kommunen bør, i et bærekraftperspektiv, vurdere å gjenbruke eksisterende

bygningssmasse. På Folkvang blir det svært viktig å holde byggehøydene på tomten nede, og at landskapsvirkningene i forhold til festningen vurderes nøye. Se ellers våre innspill om sosial bærekraft og sosial infrastruktur.

- d) Fylkeskommunen mener at det er rom for fortetting innenfor allerede etablert hyttefelt på BFR5/BFR6 Grefsrud gård. Fylkeskommunen anbefaler å fortette først, samt redusere arealet for fritidsbebyggelse.
- e) Fylkeskommunen mener at det er rom for fortetting innenfor allerede etablert hyttefelt på BFR4 Holt gård. Fylkeskommunen anbefaler å fortette først, samt redusere arealet for fritidsbebyggelse.
- f) Når det gjelder Brække steinbrudd BRU1 forutsetter fylkeskommunen at det nye uttaksområdet ikke berører eldre bebyggelse, steinhoggergrender eller andre tilhørende kulturminner. Det bør også i reguleringsplan vurderes hvorvidt området omfattes av gamle brudd som bør bevares.
- g) Havna i Sponvika SH1 ligger i et verdifullt kulturmiljø og omfattes av hensynssone H570. Fylkeskommunen mener at virkningene for kulturmiljøet ikke kommer godt nok frem og ber om at dette vurderes grundig gjennom en reguleringsplan.
- h) Fylkeskommunen fraråder at arealformålet for BFR3 Nybøle gård endres fra LNF til fritidsbebyggelse. Arealet ligger innenfor verneplan for Halden vassdraget og i et kartlagt viktig friluftsområde. Området utgjør et nytt, lite hyttefelt, og har ikke tilknytning til eksisterende hytteområde.
- i) Planbestemmelsene bør ta opp i seg regional planbestemmelse for lokalisering av handel (1). Detaljhandel i nye handelsbygg over 3000 m² skal lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder, jf. by og tettstedsstrukturen. Dette for å unngå en utvikling som fører til byspredning og bilavhengighet.
- j) Planbestemmelsene bør ta opp i seg regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter (2). Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedsgrenser og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg, det vil si unngå byspredning.
- k) Fylkeskommunen har kommet med noen forslag til planretningslinjer som er knyttet til vannforvaltning, vi anbefaler at noen av disse innarbeides inn i arealplanen til Halden.
- l) Pilegrimsleden bør markeres med hensynssone c) bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570) og få en tilhørende retningslinje.
- m) Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap bør få korte, spesifikke retningslinjer som sier hvilke verdier en skal ta hensyn til.

- n) Middelalderiske kirker og gravplasser må markeres med hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven (SOSI-kode H730) og bli gitt tilhørende bestemmelser.
 - o) Vi anbefaler at alle automatisk fredete kulturminner vises i det digitale kommunekartet med hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven, eventuelt med rune-R.
 - p) Fredriksten festning har H730, båndlegging for annet lovverk, i eksisterende kommuneplankart. Dette er ikke avmerket i forslaget til nytt plankart, men vi forutsetter at dette videreføres (jf. også innspill fra Riksantikvaren).
 - q) Fylkeskommunen mener at kommuneplanen bør ta innover seg at arbeidet med oppryddingen etter Norges nukleære virksomhet har startet og at atomanlegget i Halden skal avvikles. Dette har lang tidshorison, men er et svært viktig samfunnsoppdrag.
4. Fylkesrådet gir en rekke planfaglige råd som kommunen bes om å vurdere før sluttbehandling. Dette er råd som fylkeskommunen mener vil bidra til at Halden kommune på en bedre måte ivaretar hensyn til barn og unge, naturmangfold, kulturarv, mobilitet, masseforvaltning og blågrønne strukturer gjennom kommuneplanen. Fylkeskommunen er opptatt av at kommuneplanens planretningslinjer og planbestemmelser er et godt verktøy for kommunen. Halden kommune bes derfor om å følge våre planfaglige råd om å endre eller forbedre enkelte planretningslinjer og planbestemmelser slik det er redegjort for i saken.
5. Fylkesrådet vil invitere Halden kommune til dialog og samarbeid for i fellesskap å finne gode løsninger på innsigelsene og for å følge opp fylkeskommunens planfaglige råd.

29.04.2021

Anne Beathe Tvinnereim
fylkesråd for plan, klima og miljø

Bakgrunn for saken

Halden kommune har sendt kommuneplanens arealdel 2021-2033 på høring. Planen dekker arealene i Halden kommune unntatt området som omfattes av kommunedelplan sentrumsområdet. Kommunedelplan for sentrum vedtatt mars 2017 gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus.

Planforslaget er presentert i en kartinnsynsløsning [Kommuneplanens arealdel, 2021-2050 \(arcgis.com\)](#) som muliggjør identifisering av de valgte virkemidlene og plangrepet på en særlig pedagogisk og oversiktlig måte.

Oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel ble varslet i brev juni 2018. Kommunestyret vedtok planprogrammet i Halden kommunestyre i november 2018. Gjeldende arealdel ble vedtatt i 2011. Kommuneplanenes samfunnsdel, vedtatt november 2018, inneholder en utbyggingsstrategi med føringer for arealdelen.

Fakta

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. pbl § 11-5. Kommuneplanens samfunnsdel gir føringer for arealplanleggingen. Halden har som mål at *Halden kommune skal ha en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune.*

De langsiktige målene i kommuneplanens arealdel for Halden er:

- Arealdelen skal sikre utvikling av en kompakt by. Områdene Brødløs, Risum og Tistedalen skal tilrettelegges innenfor tettstedsgrensen som bydelsentra i planperioden.
- Det skal legges til rette for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsutvikling/næringsutvikling i regionen.
- Arealene skal legges til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørselen og befolkningsutvikling.
- Arealdelen skal legge til rette for å bygge opp kommunens sterke jord- og skogsbruksverdier.
- Arealdelen skal sikre ivaretagelse av Halden kommunes historiske kulturarv.
- Arealdelen skal ivareta kommunens rike kulturlandskap.

Halden kommune legger til grunn at planleggingen skal baseres på Parisavtalens klimamål, FNs 17 bærekraftsmål

Halden kommune er tydelig bevisst sitt ansvar og samfunnsplanleggingen og arealplanleggingen skal gjøres ut fra et bærekraftperspektiv.

Forslaget

I fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050 er ny utbygging av tettstedsgrensen i Halden og Aremark begrenset til maksimalt 4 km² (§ 1.6.2) fram til 2050. Halden kommune og Østfold fylkeskommune har i fellesskap utarbeidet en beregning av nå-status før kommuneplanrulleringen. Rapportene «*Arealregnskap Halden kommune 21. august 2018*», «*Status arealer pr august 2018*», samt kartberegninger gir grunnlaget før oppstart av kommuneplanrulleringen:

Beskrivelse av areal før oppstart av kommuneplanens arealdel 2021-2033	Km ²
Eksisterende tettstedsareal pr 2016	15,1
Areal mellom tettstedsgrense og tettsted pr 2016, disponert til utbygging i KPA 2011	3,16
Næringsareal mellom gammel og ny E6, jf. meklingsavtale av KPA 2011	0,38
Arealbruk OP3 Vadet, N13 Nexans og N14 Fresenius Kabi	0,06
SUM	18,7
Maksimalt tettstedsareal i 2050, jf arealpott Halden og Aremark i fylkesplan 2018	19,1
Areal tilgjengelig for nytt utbyggingsformål jf. arealpott før rullering av kommuneplanens arealdel 2021-2033	0,4

Tabell 1 Arealregnskap, disponering av arealpott før oppstart av rullering arealdel. Kilde: Forslag til kommuneplanens arealdel, side 30. Behandlet i formannskapet 25. mars 2021.

Fylkeskommunen vurderer utviklingen som skjer i Aremark frikoblet fra Halden kommunes arealplan.

Halden har en lav sysselsettingsgrad og mangler arbeidsplasser lokalt. I planperioden rettes det oppmerksomhet på tilrettelegging av nye næringsarealer for å skape arbeidsplasser i kommunen. Haldens industrikompetanse beskrives som et fortrinn i omstilling til en mer bærekraftig produksjon. Områdereguleringen på Svinesundplatået (Haug) er igangsatt og det foreslås innarbeidet et nytt regionalt næringsområde vest for byen hvor det er god infrastruktur. Området fra 2011 planen (BN1 Flingtorp) var avsatt til fremtidig næringsområde, dette er i ny plan forbeholdt utvidelse av Halden fengsel. Det åpnes for at eldre næringsarealer inni boligområder kan bli vurdert som transformasjonsområder ved neste planrevisjon.

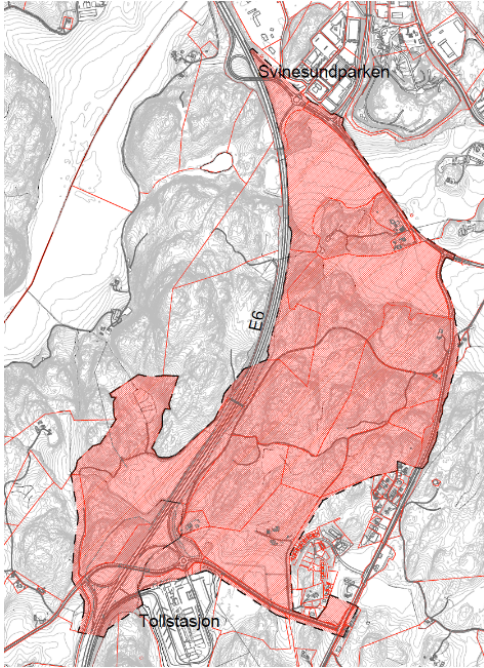
Planen legger opp til ivaretagelse av Haldens kulturlandskap og jordbruksverdier. Matproduksjon i Halden er vesentlig, og det er et nasjonalt mål at nedbygging av produktivt jordbruksareal skal reduseres. I denne kommuneplanrulleringen er 254 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark som i 2011-planen hadde utbyggingsformål, blitt tilbakeført til LNF-formål. Dette er svært positivt, og det svarer på ambisjonene som kommunen skisserer innledningsvis og de kravene som stilles fra nasjonale myndigheter. Kystsonen vil også bli strengere ivaretatt og planen legger ikke opp til ytterligere nedbygging med boligområder/fritidsboliger innenfor strandsonen. Byggegrense mot sjøen er innarbeidet i planen.

Prinsippene for boligutbygging videreføres og det er forventet at feltutbygginger som er påbegynt blir ferdigstilt, slik at bygging utenfor tettstedene styres etter føringene i kommuneplanens arealdel. Kommunen åpner for nye områder som kan benyttes til eneboligtomter i randsonen, men det er et mål at leiligheter og småhus skal skje som sentrumsutvikling og fortetting. Gjennom rekkefølgebestemmelser ønsker kommunen å styre utbyggingsområdene bedre. Fylkeskommunen ser det som positivt at kommunen tydeliggjør at det skal bygges innenfra og ut ved hjelp av rekkefølgebestemmelser.

Kommuneplanarbeidet har også en ambisjon om å kunne redusere behovet for å løse saker gjennom dispensasjoner. Kommunen har derfor lagt ned et godt arbeid med kart og planbestemmelser. Hensynssoner er også i større grad tatt i bruk som et viktig plangrep. Torbruåsen opprettholder formålet LNF, men med hensynssone fremtidig råstoffutvikling for å synliggjøre verdiene i mineralressursen. Det er i tillegg utarbeidet en rekke utredninger av ulike temaer som grunnlag for prinsipielle avklaringer.

Problemstillinger, alternative løsninger og konsekvenser

Kommunen skriver i planbeskrivelsen på side 31 at det ikke er gjort et nytt fullstendig arealregnskap da dette skal baseres på disponert areal og ikke fremtidig areal. Fylkeskommunen synes dette er svært uheldig, da regnskapet skal ta med fremtidige tall, samt at det må iberegnes det som gikk med i forrige periode. Fylkesplanen gjelder fra 2009, så rulleringen i 2011 må også tas med inn. I arbeidet med Fylkesplanen arealstrategi ble data fra SSB benyttet. I den forbindelse har fylkeskommunen et arealregnskap som ble laget i 2016, som inkluderer 2011 tallene.



Uttekslingen av arealer tilsier at kommuneplanens arealdel 2021-2033 har brukt opp mot 3,3 av de 4 km² fylkesplanen setter som maksimal ramme for Halden innenfor tettstedegrensen. Utgangspunktet for regnskapet er at det kommunen legger inn, må tas ut i tilsvarende størrelser andre steder.

Figur 1 dette arealet ved Svinesundparken ble det varslet oppstart av i 2020. Det er et regionalt næringsområde til erstatning for det som ble tatt ut ved mekling i 2011. Arealene vest for E6 er ikke aktuelle for utbygging, kun til adkomstvei, disse arealene må telles i arealregnskapet.

Fylkeskommunen vil presisere at det som for eksempel reguleres til fengsel, eller som er en funksjonell del av fengselsanlegget, som for eksempel sikringssoner rundt fengselet, tilsvarende adkomstveier til et næringsområde må regnes inn i arealregnskapet.

Kommunen skriver at kommuneplan har tatt hensyn til ett nytt regionalt næringsområde på Haug/Svinesundplatået, og at det skal løses i egen plan. Fylkeskommunen synes det er underlig at området ved Svinesundparken ligger som LNF i plankartet, dersom det planlegges til regionalt næringsområde her. Kommunen skriver at det ikke er konkludert med konkrete arealer, men en viktig forutsetning for utviklingen av arealet i størrelse er kompensasjon for avstått areal etter innsigelse til kommuneplan vedtatt i 2011. I arealregnskapet er meklingsområdet tallfestet til 0,38.

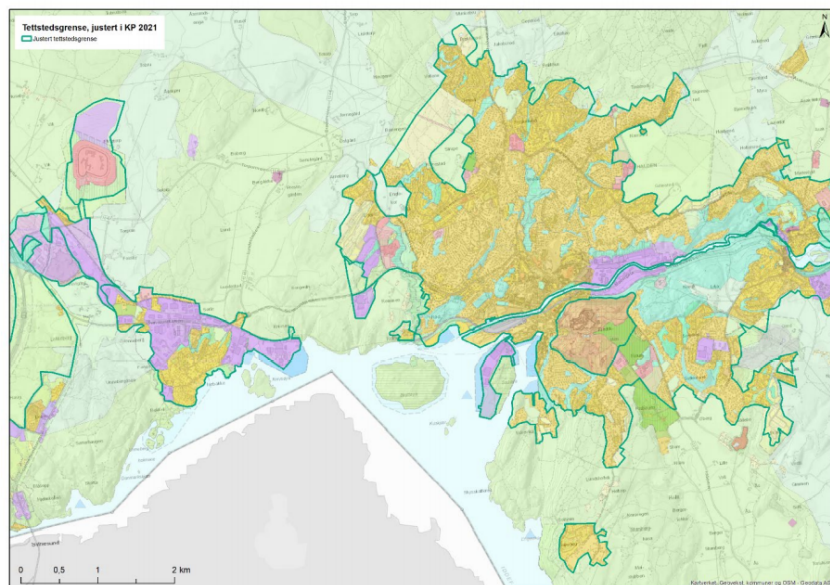
Fylkeskommunen etterspør det faktiske arealbeslaget, hva telles og hva telles ikke, da mangelen på et fullstendig regnskap gjør det vanskelig å lese planen.

Arealregnskap og endringer i langsiktig grense

I denne arealplanen er tettstedsgrensen justert i tråd med lokale prioriteringer og arealbruksendringer som er gjort. Hovedprinsippet er at tettstedsgrensen følger grensene for utbyggingsarealer i kommuneplanen og reguleringsplaner. Tettstedet er definert som Halden byområde, samt Sørlifeltet og Isebakke til Svinesundplatået. Byutvikling skal skje innenfor tettstedsgrensen, og kun arealer innenfor tettstedsgrensen inngår i arealregnskapet. Fylkeskommunen ønsker å presisere at det ikke betyr at alt areal skal bygges ut. Arealene innenfor tettstedsgrensen som ikke skal utbygges er satt av til LNF, grønnstruktur eller lignende.



Figur 2 Arealkart i Fylkesplan for Østfold eksisterende tettstedsgrense. Kilde: Viken.no



Figur 3 Justert tettstedsgrense. Kilde: Forslag til kommuneplanens arealdel, side 24. Behandlet i formannskapet 25. mars 2021.

Utenfor tettstedsgrensen defineres Sponvika, Aspedammen og Prestebakke som lokalsenter jf. fylkesplanen, med rom for den

utbyggingen som er nødvendig for å opprettholde levende bygder. Leiren var også oppført som lokalsenter i fylkesplanen, men arealer som var avsatt til boligformål, men som ikke var regulert er nå tatt ut. I løpet av planperioden har premissene for lokalsenter endret seg, og kommunen tar et ryddig grep og endrer fra bebyggelse og anlegg til LNF eller grønnstruktur. Utenfor tettstedsgrensen vektlegges jordvern og andre vernehensyn.

All utvikling i byer og tettsteder definert i sentrumsstrukturen, skal skje etter prinsippet «innenfra og ut» (Fylkesplanens retningslinje 1.5.1). Det vil si at sentrum utvikles kontinuerlig og prioriteres framfor utbygging i randsonen.

I vår uttalelse til planprogrammet ba vi om en redegjørelse for arealpotten, og at innveksling/utveksling av arealer dokumenteres. Fylkeskommunen ba også om redegjørelse for forholdet til dyrket mark, herunder hvor stor endring i avgang arealplanen legger opp til. Fylkeskommunen savner et nytt fullstendig regnskap, som baserer seg på disponert areal og fremtidig areal. Det må også iberegnes det som gikk med av areal i forrige periode, da 4 km² gjelder fra fylkesplan 2009, så rulleringen 2011 må tas med inn.

Den utvekslingen av arealer som Halden kommune viser til tilsier imidlertid at kommuneplanens arealdel 2021-2033 har disponert opp mot 3,3 av de 4 km² fylkesplanen setter som maksimal ramme for Halden (og Aremarks) vekst innenfor tettstedsgrensen, frem til 2050.

Befolkningsutvikling og arealbehov

Da kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 var på offentlig ettersyn spilte fylkeskommunen inn at kommuneplanens arealdel fra 2011 la opp til en for ambisiøs befolkningsutvikling. Samfunnsplanens befolkningsframskriving baserer seg på 2014 som referanseår. Denne var et resultat av ønske om vekst. Fylkeskommunen uttalte at arealplanen må speile den demografiske utviklingen, at det bør vurderes omsorgsboliger og leilighetsbygg hvor daglige gjøremål er innen rekkevidde, og hvor folk kan bo hjemme så lenge som mulig. Leilighetsbygg vil igjen kunne frigjøre eneboliger i de store boligområdene som omgir sentrum og også i mer perifere områder. Fylkeskommunen oppfordret også kommunen til å legge til rette for leilighetsbygg for barnefamilier i sentrum. På den måten kan presset på de mer perifere områdene begrenses

Samfunnsdelen skal legges til grunn med det formål at Halden skal utvikles til å bli en mer kompakt by og at arealbruken begrenses og styres inn mot byen. Som underlag for denne innstramningen ble det laget en egen rapport for å se på fortettingsmulighetene innenfor eksisterende tettsteds grense. Samtidig ble det foretatt en kulturhistorisk analyse av eksisterende tettsteder utenfor sentrumsplanens grenser.

Det er lagt til grunn at 15 av områdene fra analysen skal ivaretas som bestemmelsesområder. Det er beregnet at i byområdet utenfor sentrumsplanen er et potensiale for 1140 nye boenheter gjennom fortetting med småhus i småhusområder (250), transformasjon fra småhus til leilighetsbygg/rekkehus ol i småhusområder (70) og transformasjon og fortetting rundt bydelssentrene Brødløs og Risum (820). I henhold til samfunnsdelen er det et mål at Brødløs, Risum og Tistedalen skal videreutvikles som bydelssentra innenfor tettsteds grensen.

Vi opplever at kommunen legger realistiske prognoser for befolkningsveksten til grunn for planleggingen og det er positivt med en ambisjon om sterkest vekst i sentrum. Foreslått arealbruk synes imidlertid ikke å være tilpasset dette målet. Nye tall fra SSB i 2020 viser en beregnet befolkningsøkning på om lag 3000 (9,6%) nye innbyggere frem til 2050, det vil si en befolkning på 34 000. Siden planprogrammet ble utarbeidet har SSB i 2020 kommet med oppdaterte befolkningsframskrivninger. Planarbeidet er basert på disse, og for Halden baseres framskrivningen på en modell med lav innvandring. I kommunen er det større intern flytting enn tilflytting fra andre kommuner. Reduksjon i veksten er nasjonal og tilskrives reduksjon i utenlands innvandring til Norge.

Ved hjelp av en kartanalyse er det gjort beregninger som viser rom for oppføring av ca. 820 boenheter på eiendommer ferdig regulert, men som ikke er utbygd (se notat «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel»). Sentrumsplanen anslår et potensial på 1000 nye boenheter innenfor sentrum. I planarbeidet er det antatt at 500 av disse boenhetene kan realiseres frem til 2030. I tillegg er det anledning til noe spredt boligbygging ved fradelte tomter i LNF-områder og utenfor tettsteds grensen.

Sørlifeltet

Vi nevnte i vår uttalelse til planprogrammet at kommunen bør vurdere en egen kommunedelplan/områderegulering for utvikling av Sørlifeltet. Hvordan Sørlifeltet skal fungere som områdesenter med lokal service/tjenester og kvaliteter for beboerne på Isebakke/Berg, samtidig som det utvikles som handelsområde for bilbaserte etableringer, ut over det lokale behovet. Berg/Isebakke er definert som områdesenter. Vi stilte også spørsmålet om skillet fylkesveien (fv. 21) representerer, skulle ha noe å si for hvilke etableringer som tillates hvor. Fylkeskommunen savner en drøfting av hvilken funksjon Sørlifeltet skal ha, som områdesenter

med kvaliteter for beboere på Isebakke/Berg, samtidig som det utvikles i relasjon til det regionale næringsområdet nærmere E6 og avlastningsområdet ved Svingen. Kommuneplanens arealdel er mangelfullt utredet om dette.

Medvirkning

Kommunen viser til at politiske diskusjoner om viktige grep og helhetlige samfunnsvurderinger i hovedsak har blitt gjort i styringsgruppen, på grunn av den pågående pandemien.

Fylkeskommunen har forståelse for at det har vært utfordrende med medvirkning i denne situasjonen, desto viktigere blir det med høring og offentlig ettersyn, som vil være avgjørende for kvalitet og medvirkning. Det som bygges skal stå lenge, det er viktig at det vi planlegger og gjennomfører er innenfor rammene kommuneplanen har satt.

Plangrep bolig

Boligbehovet i årene fremover er kalkulert til om lag 150 boenheter pr. år, hvor behovet for småhus og leiligheter er større enn tidligere. Det er et boligbehov på ca. 1800 boenheter i første planperiode, frem mot 2030. Dette tilsvarer det som er satt av i forrige planperiode, men behovet for andel eneboliger er sterkt synkende. Det er en sterk aldersforskyvning i samfunnet og fylkeskommunen savner grep i KPA som legger til rette for å møte denne utviklingen. Behovet for småhus og leiligheter er helt klart større enn tidligere.

Kommunen ser et behov for å styre utviklingen i etableringsrekkefølge av nye boligfelt, dette med hensyn til blant annet skolekapasitet, infrastruktur og ønsket utvikling i ulike deler av kommunen. Det er derfor lagt opp til en utbyggingsrekkefølge, med tre perioder, hvor de ulike boligområdene og når de skal bygges. Periode 1 strekker seg fra 2021 til 2030, periode 2 fra 2031 til 2040 og periode 3 er etter 2040. Dette skal sikre at hoveddelen av feltene bygges ut før man tar i bruk nye områder. Kriteriene for åpning av nye felter er avhengig av omfanget av byggetillatelse.

Kommunen skriver at det er tilstrekkelig med boligarealer for å kunne dekke behovet for flere boenheter i første planperiode. Fylkeskommunen savner drøftinger av omfang av tilgjengelig arealer for utbygging innenfor nåværende byggeområder, og vurdering av potensialet for fortetting og høy arealutnyttelse i planlagte og fremtidige byggeområder. En del arealer som er regulert og delvis klargjort, men ikke tatt i bruk, ligger i kommuneplanen med formål nåværende byggeområder. Leilighetsandelen av boligmassen er lav (22%) og tilgangen på leiligheter i Halden har vokst svært lite etter 2006, eneboliger har derimot økt betydelig. Fylkeskommunen tror at det ligger et større potensiale for nye boenheter gjennom fortetting med småhus, leilighetsbygg/rekkehus o.l. rundt sentrum og rundt bydelsentrene.

Det er foreslått å legge inn 9 nye boligområder (se tabell nedenfor). Kommunen skriver at dette totalt utgjør 182 daa, dette inkluderer 49 daa på Vold skog til bygging av eneboliger. Vold skog ligger i gruppe 3 og skal bygges etter 2040. Det er noen uoverensstemmelser i tallene, da vi kommer frem til 176 daa (inkludert Vold skog).

Feltnavn i kart – nye boligområder	Områder	Areal i daa
B6	Brønnhøydåsen 3	3
B8	Måstad	12
B7	Hovsveien	6
B10	Hovsveien 37	14
B12	Hovsveien (mellom 35 og 27D)	10
B13	Øberg skole	12
B3	Folkvang skole	10
B11	Grimsrødhøgda	6
B14	Svalerødmyra	54
	SUM	127

I tillegg til arealene i tabellen som viser nye boligområder, kommer bebygde enkelteiendommer som tidligere lå i LNF og som nå er omgjort til «Bebyggelse og anlegg». De nye boligområdene som er lagt inn i planen ligger spredt omkring i kommunen, men flere av lokaliteten ligger sør for festningen.

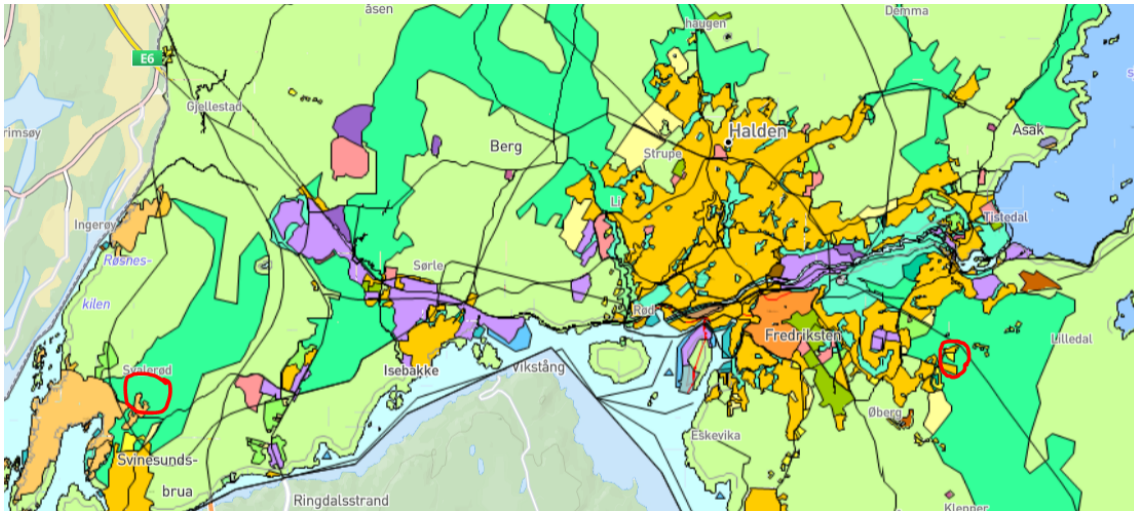
Fylkeskommunen mener utbyggingen må stå i forhold til en forventet vekst for å være i tråd med prinsippene for bolig- areal og transportutvikling. For romslig med arealer i arealplanen vil vanskeliggjøre den fortettingen og transformasjonen kommunen ønsker å få til, og det vil ikke være mulig å nå samfunnsmålene, om en kompakt byutvikling. Vi viser til tabell 5 *Utbyggingsrekkefølge for boligområder*, periode 1 2021-2030, hvor det legges til rette for utbygging av 161 daa eneboliger, og 27 daa småhus/leiligheter.

Fylkeskommunen stiller spørsmål til dette da det er et mål i kommuneplanens arealdel at leiligheter og småhus skal skje som sentrumsutvikling og fortetting. Videre er det i området sør for festningen, i gamle Idd kommune, hvor det ligger flest klare utbyggingsarealer. Det er ønsket tilsvarende utvikling både nord og sør før elva, men fortettingen styres ikke hit.

Vår oppfatning er at planen i for stor grad legger opp til byspredning og er i strid med prinsippene for bolig- areal og transportplanlegging, at ikke alle områdene som er foreslått er innenfor planens prinsipper for utvikling, og at de da ikke bidrar til å nå samfunnsmålene. Det er gitt rekkefølgebestemmelser for utbygging av nye områder og boligområder som lå inne i fremtidige boligområder i kommuneplanen av 2011. Rekkefølgebestemmelsene og vilkår skal blant annet gi styringsmulighet med hensyn til skolekapasitet. Det er særlig ved Kongeveien skole hvor kapasiteten er minst når det gjelder barneskole.

Fylkeskommunen mener at planen er for ambisiøs med hensyn til boligbehovet, det er ikke om å gjøre å bruke opp arealpotten. Arealbeslaget, og da særlig arealer til bolig, må ta hensyn til fortettingsarealet i sentrum. I Halden kan sentrum huse mange i planperioden, men det synes ikke å ha blitt vektlagt utfra foreslått arealbruk utenfor sentrum.

Siden arealbehovet er beregnet romslig i planperioden, mener vi at disse enkeltområdene kan tas ut av planforslaget uten at det går på bekostning av kommunens mulighet til å dekke arealbehovet for forventet befolkningsvekst i planperioden. Disse gjennomgås under:

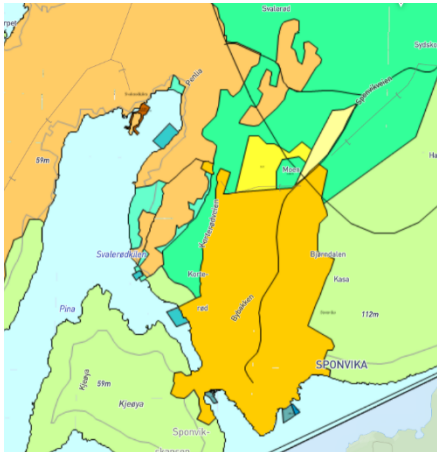


Figur 4 Måstad markert med rød sirkel til høyre i kartet, Svalerød til venstre i kartet. Vi ønsker utbygging som konsentrerer seg i sentrumsområdet.

B8 Måstad (ca. 12 daa)

B8 Måstad foreslås endret fra LNF til boligformål. Området er på ca. 12 daa dyrkbar jord og ligger utenfor tettsteds grensen. Fylkeskommunen fremmer innsigelse til B8 Måstad, begrunnet i regional planretningslinje om at vern av dyrkbar mark, for å opprettholde matproduksjonspotensialet, samt ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, da det er lang avstand til skole og andre servicefunksjoner.

B14 Svalerødmyra (ca. 54 daa)



B14 Svalerødmyra (markert med gult i kartet) foreslås endret fra LNF til boligformål. Området er ca. 54 daa og ligger utenfor tettsteds grensen. Sponvika defineres imidlertid som et lokalsenter, med rom for den utbygging som er nødvendig for å opprettholde levende bygder. B14 Svalerødmyra ligger 1,6 km fra Sponvika sentrum, uten opparbeidet gang- og sykkelsti. Med begrunnelse i fylkesplanens punkt 1.5.1 at sentrum skal prioriteres fremfor utbygging i randsonen, samt punkt 1.5.4 at andel utbygging i lokalsentrene skal være lavere enn i by- og områdesentrene og at utbyggingen må tilpasses stedets størrelse, fremmes innsigelse til B14 Svalerødmyra. Utvikling av området er i konflikt med mål om

kompakt by- og tettstedsutvikling og redusert transportbehov, da dette blir et bilbasert boligområde.

B7, B10 og B12 Hovsveien (tilsammen 30 daa)

Det er fremmet tre ulike forslag om utvikling langs Hovsveien B7, B10 og B12. Samtlige lokaliteter ligger innenfor tettsteds grensen, men utenfor det som er definert som tettbebyggelse i dag. Fylkeskommunen vektlegger i denne saken at det er etablert gang- og sykkelsti i området, men vi anbefaler at området sees i en helhet, ikke stykkevis og delt. Det er utfordringer knyttet til støy langs Hovsveien og barn og unges interesser må sikres. Det er også viktig å bevare vegetasjon rundt Schnitslerdammen, samt de små bekkesigene i området. Fylkeskommunen vil anbefale at lokalitetene vurderes helhetlig og at man ser området under ett.

B13 Øberg skole (12,2 daa) og B3 Folkvang skole (10 daa)

Dagens formål er offentlig tjenesteyting, foreslått formål er bolig. Vårt innspill til samfunnsdelen om å ta inn det sosiale bærekraftsperspektivet må også få konsekvenser inn i arealdelen. Bygninger som for eksempel nedlagte skoler, som B13 Øberg og B3 Folkvang skole, kan kanskje omreguleres til boliger. Fylkeskommunen minner om at kommunen har en viktig oppgave i å skaffe boliger til vanskeligstilte og dekke de ulike behovene i samfunnet. Fylkeskommunen er positiv til en formålsendring, men vi ber kommunen vurdere «verdien» til disse byggene. Områdene er også viktige for beboere i nærmiljø, da det er avsatt leke- og uteoppholdsarealer ved skolene.

Fylkeskommunen forutsetter at en eventuell endring er til det beste for barn og unge: Vi minner om at det ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesarealer eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jfr. RPR for barn og planlegging, noe som også kan bidra til å innlemme nytt boligområde inn i eksisterende område. Fylkeskommunen savner en redegjørelse for hvor mange boenheter det er tale om, og om det er tenkt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

B11 Grimsrødhøgda (6 daa)



Innspillet gjelder omdisponering av areal avsatt til grønnstruktur til boligformål (se kart utsnitt). Fylkeskommunen er noe usikker på om området er viktig med hensyn til grønnstrukturens landskapsverdi. Det ligger også registrert noen naturkvaliteter der. Vi verdsetter tanken om at grøntdraget «dras» inn i boligområdet, det er en kvalitet ved området. Det er ganske lang vei til lekeareal i området og vi ber kommunen vurdere om det kan legges til rette for lek innenfor B11. På den måten kommer det grønne formålet som ligger der, beboerne til gode.

B6 Brønnhøydåsen (2,3 daa)

Formålet ønskes endret fra LNF-formål til bolig. Tomten er allerede fradelt, da det ble søkt om og innvilget dispensasjon fra arealformålet i 2014. Vedtaket ble senere påklaget, men Statsforvalteren opprettholdt kommunens vedtak. Fylkeskommunen ønsker å presisere at det er ingen automatikk i at en fradeling av tomt, betyr tillatelse til å bygge.

LNF- spredt boligbebyggelse

I planforslaget er det gjort en del endringer i avgrensning av arealer for LNF-spredt bolig, dette er blant annet justert for å redusere omfanget av dyrket mark. Totalarealet med arealformål LNF-spredt bolig utgjør ca. 58 km² og er økt med om lag 26 km² daa i forhold til kommuneplanen av 2011. Jf. planbestemmelse § 9.5.2 er det totalt 22 boliger som kan oppføres innenfor disse områdene i løpet av planperiode 1. Tilsvarende bestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse eller fradeling av tomter.

Fylkeskommunen synes det er bra at kommunen strekker seg for å redusere omfanget av tap av dyrka mark og at det er satt maksantall for antallet boliger, men vi mener at det er uheldig at det

er lagt inn nye områder for spredt boligbebyggelse. Fylkeskommunen etterlyser tydeligere prioriteringer.

Plangrep næring

Planen legger opp til at næringsutvikling hovedsakelig skal skje innenfor områder avklart i gjeldende plan. Prinsippet om lokalisering av rett virksomhet på rett sted, ABC-prinsippet, ligger til grunn. Næringsareal er i hovedsak ivaretatt og utviklet i tråd med planen av 2011.

Kommuneplanen har som ambisjon at det kan skapes nye arbeidsplasser i Halden. Det er brukt tre prinsipper for å få til dette:

- Eksisterende næringsområder skal fortsatt være næringsområder.
- Det legges til rette for nye større næringsområder.
- Legges til rette for at næringer med mye besøk skal være sentralt plassert. ABC-prinsippet legges til grunn for lokalisering.

Det har vært enighet om at eksisterende næringsarealer heller ikke skal transformeres til boarealer i denne planperioden. Satsing på grønn omstilling og tilrettelegging for nye næringer (for eksempel, batterifabrikk, massivtrefabrikk, logistikk ol) er prioritert høyt.

Planforslaget omfatter fire nye områder for næring:

Felt navn i kart – ny næringsbebyggelse	Områder	Areal i daa	Tidligere arealformål
BN33	Tistedal sentrum	4	Sentrumsformål
BN6	Saugbrugs nordøst	52	Grønnstruktur
BN4	Åseskjær	31	LNF
BN5	Sommerø	1,6	Bebyggelse og anlegg
	SUM	88,6	

I tillegg endrer BS1 Sagbruks vest (36 daa) fra formål næring til sentrumsformål, noe som anses som uproblematisk. Fylkeskommunen mener at planbestemmelsene bør ta opp i seg regional planbestemmelse for lokalisering av arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter.

Det fremmes innsigelse til:

BN6 Saugbrugs nordøst (52 daa)

Tilrettelegging for næringsaktivitet er prioritert i samfunnsdelen. Innspillet BN6 Saugbrugs nordøst omfatter omdisponering fra formål grønnstruktur til næringsformål.

Viken fylkeskommune anerkjenner betydningen av næring og arbeidsplasser, og Saugbrugs rolle som hjørnesteinsbedrift i Halden. Fylkeskommunen skal vekte flere kryssende samfunnshensyn, som næringsutvikling og verdiskaping, miljø og kulturminneverdier. Dette er krevende avveininger. Fylkeskommunen mener at hensynet til industri- og næringsutvikling ikke er godt nok belyst for at de skal kunne veie tyngre enn hensynene til naturmangfold, kulturmiljø og kulturlandskap, friluftsliv og grønnstruktur.



Figur 5 BN6, markert med lilla i lite utsnitt, fra kommuneplanens arealdel som nå er på høring, er avsatt til hensynssone landskap (H550) i gjeldende kommuneplan. Området ligger sentralt i byen, tett inntil elvedalene langs Tista.

BN6 ligger rett nord for Tista og er avsatt hensynssone landskap (H550) i gjeldende kommuneplan og det er ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet. Området inngår i lokaliteten «Tistedalen edellauskog» Denne er vurdert til å være en av de mest verneverdige edelløvskogene i gamle Østfold og har verdivurdering A – svært viktig, og har nasjonal verdi. Det kommer tydelig frem av konsekvensutredningen at dette området har nasjonale verdier som skal ivaretas jf. naturmangfoldloven.

Området ligger i et regionalt viktig kulturlandskap jmf. temakart Kulturlandskap i fylkesplan for Østfold. Kollen utgjør i dag et karakteristisk landskapstrekk preget av løvskog. I Østfold fylkesplan beskrives dette landskapet slik: Ra-landskap, edelløvskog, alleer, hagemark, svartorbrem langs strender og elvebredder. Foss med særmerkt historisk industri- og tettstedsmiljø i Tistedal, storslåtte utsyn, trang dal med frodig edelløvskog (--). Fylkeskommunen mener det er uheldig å bygge ned denne kollen som utgjør et viktig landskapselement. De eldre teglsteinsfabrikkene inne på området er som enkeltbygninger vurdert å inneha regional verneverdi.

Tilrettelegging for industri i dette området vil kreve betydelige terrenginngrep og en utbygging vil omforme elvedalen langs Tista. Ny industri vil påvirke omgivelsene i stor grad, og utbyggingen vil føre til at industrien kommer tettere på flere boliger på Våkemark, Grimsrødhøgda og Fosseløkka.

Området har også betydning som sentrumsnært grøntområde, med en sammenhengende sti fra Våkemark til sentrum, som det er svært uheldig å bygge ned.

Fylkeskommunen mener også at industriutviklingen for Saugbrugs er svært viktig og vil bidra til størst mulig samlet verdiskapning basert på en forsvarlig bærekraftig utvikling. Endring av arealformålet fra grønnstruktur til industri gir store negative konsekvenser. På grunn av hensynene til naturmangfold, kulturmiljø og kulturlandskap, friluftsliv og grønnstruktur mener fylkeskommunen at behovet for utvidelse av arealene må vurderes nøye. En slik vurdering bør gjøres ut fra konkrete behov og alternativitetsvurderinger.

Fylkeskommunen fremmer innsigelse til BN6 Saugbrugs nordøst begrunnet med at Tista er et regionalt viktig kulturlandskap med innslag av friluftsliv og store naturkvaliteter.

Fylkeskommunen mener derfor at planbestemmelse 9.1.8 Næringsbebyggelse (1300) nokstav b) *Saugbrugs nord-øst (BN6) Området kan benyttes til utvidelse av næringsvirksomhet i tilknytning til Norske Skogs industrivirksomhet ved Saugbrugs*, utgår. Fylkeskommunen mener Halden kommune må vurdere andre plangrep ved denne rulleringen og vil bistå kommunen i å vurdere disse.

Til de øvrige lokalitetene har vi følgende faglige råd.

Det er viktig at skogbuffer rundt **BN4 Åsekjær** sikres i bestemmelsene.

BN5 Sommero – fylkeskommunen mener at bebyggelse og anlegg er korrekt formål på BN5 Sommero, da næringer skal henvises til området syd for Sommeroveien. Dagens bruk er næring, men en kommuneplan har ikke tilbakevirkende kraft,

LNF- spredt næring

Halden kommune legger til rette for tre nye områder til spredt næringsutvikling. I Veileder 1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss trekkes det opp noen kriterier for å vurdere hvorvidt et tiltak ligger innenfor definisjonen av hva som inngår i landbruksbegrepet (LNFR), og hva som ikke inngår i landbruksbegrepet. Arealformålet LNF-spredt næring er ikke benyttet i Halden kommunes arealdel tidligere.

Feltnavn i kart – spredt næring	Områder	Areal i daa
LSN1	Kamperhaug	12
LSN2	Stegerød	22
LSF1	Berby-Glenne v.Bortjern	280
	SUM	314

Fylkeskommunen synes det er positivt at kommunen vil gi gründere mulighet til å prøve seg frem, særlig når det er snakk om en annen bruk av eksisterende bygninger. Vi anbefaler at ABC-prinsippet er hovedlinjen og at LNF-spredt næring ikke åpner for uhensiktsmessig/uheldig lokalisering. Fylkeskommunen mener at det er behov for at kommunen trekker opp grenser mellom hvilke tiltak som ligger innenfor landbruksbegrepet og kan bygges i LNFR områder og hvilke områder som krever at området ligger som byggeområde eller som LNFR spredt næring.

Dette er en utfordrende øvelse, og det er vanskelig å utforme gode bestemmelser/kriterier som er vide nok til å legge til rette for ønsket utvikling og strenge nok til å kunne si nei til uønsket utvikling.

Kamperhaug gård LSN1 og Stegerød (LSN2) foreslås endret fra LNF til LNF – spredt næring. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

Søknader om etablering av næring til LNFR områder som ikke er avsatt til dette formålet kan behandles som dispensasjoner, eller kommunen kan kreve regulering, i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1. Det er et bredt spekter av næringer som kan være aktuelle å etablere innenfor formålet: turisme og næringsliv, kulturnæringer som atelier og utstillingslokaler, småskala bedrifter/lett industri, som for eksempel verksteder og lager, omsorg som på Stegerød gård, samt industrielt landbruk. Prinsipper og overordna mål er ikke en del av KU-utredningen og fylkeskommunen vurderer at det kan bli presedensvirkning av en så generell vurdering. Frem til kommunen har gjort disse vurderingene, ønsker fylkeskommunen dispensasjonspraksis fremfor bruk av LNFR-spredt. I planstrategien skal kommunen identifisere utfordringer en står ovenfor i kommunestyreperioden. På dette stadiet bør kommunen ta opp spørsmålet om aktiv bruk av virkemiddelet spredt næringsutbygging i LNFR områder.

Inntil denne øvelsen er gjort fraråder fylkeskommunen LNF-spredt næring, tiltak som faller under garden som ressurs, bør være LNF eller LNF-b.

Dyrket mark

Det er positivt at kommunen har gjennomgått fremtidige utbyggingsområder som berører dyrket mark. 254 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark, som i 2011-planen hadde utbyggingsformål, foreslås tilbakeført til LNF-formål. Vi har ikke gjort en konkret gjennomgang av hvor mye som videreføres som utbyggingsareal, og hvor mye av disse som er uregulert. Vi viser til Fylkesplanens retningslinjer (punkt 1.1.11) som sier at dyrket mark ikke skal tas til utbygging. Selv om disse retningslinjene ikke har tilbakevirkende kraft, gir vi som faglig råd at kommunen bør vurdere muligheten for å være enda mer ambisiøs når det gjelder å tilbakeføre arealer. Som minimum bør kommunen, ved neste rullering ha en ny gjennomgang og vurdering av de områdene som fremdeles er uregulert.

Fritidsbebyggelse

Det er lagt inn tre nye områder for fritidsbebyggelse i planforslaget, jf. tabellen nedenfor. Dette omfatter både områder hvor hyttetomter allerede er fradelt og bebygde, samt utvidelse av eksisterende områder.

Felt navn i kart – ny fritidsbebyggelse	Områder	Areal i daa
BFR5/BFR6	Grefsrød gård	37
BFR3	Nybøle gård	6
BFR4	Holt gård	39
	SUM	82

T-1450 veileder for planlegging av fritidsbebyggelse ligger til grunn for vår vurdering. Generelt vil fylkeskommunen oppfordre til fortetting i eksisterende hytteområder før nye områder tas i bruk.

Vi har faglige råd til:

BFR3 Nybøle gård (6 daa)

Nybøle gård foreslås endret fra LNF-formål til fritidsbebyggelse. Området utgjør et nytt, lite hyttefelt, og har ikke tilknytning til eksisterende hytteområde. Arealet er kartlagt som et viktig friluftsområde i kommunens kartlegging og det ligger innenfor verneplan for Haldenvassdraget. Eiendommen grenser til dyrket mark med god/svært god jordbrukskvalitet. Fylkeskommunen fraråder at det åpnes for fritidsbebyggelse og ber kommunen om å opprettholde LNF-formålet.

BFR5/BFR6 Grefsrød gård (36 daa)

Området består av et eksisterende hyttefelt på en høyde i et skogsområde, Grefsrød gård ligger like øst for hytteområdet. Området har hensynssone landskap (H550) i dagens kommuneplan, innenfor verneplan for vassdrag (Enningdalselva). Fylkeskommunen mener at det er rom for fortetting innenfor allerede etablert hytteområde, og anbefaler kommunen å redusere arealet.

BFR4 Holt gård (39 daa)

Innspillet gjelder utvidelse av et eksisterende område med fritidsbebyggelse i LNFR område, i et område med kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse KULA – Iddefjordsfjella. Fylkeskommunen mener at det er rom for fortetting innenfor allerede etablert hytteområde, vi vil anbefaler kommunen å redusere arealet.

Områder for masseuttak og deponier

Kommunen skal forvalte nyttbare geologiske ressurser i et langsiktig tidsperspektiv og i kommuneplanens arealdel viser temakartet lokale, regionale og nasjonalt viktige forekomster av geologiske ressurser. Kommunen skal også gjennom sine kommuneplanprosesser avklare tilstrekkelig med areal for mellomlagring med sikte på gjenbruk og arealer for deponi. Ved lokalisering av slike deponi må arealets egnethet, transportlengde, vegkapasitet og trafiksikkerhet vurderes nøye. Deponi bør primært løses innenfor den enkelt kommune, men også med søkelys på gode regionale løsninger. Videre skal masser i størst mulig grad søkes gjenbrukt, fortrinnsvis nær uttaket.

Det er lagt inn fem nye lokaliteter med råstoffutvinning, samtlige ligger i områder avsatt til LNF.

Feltnavn i kart – Ny arealer råstoffutvinning/deponi	Områder	Areal i daa
BRU1	Brekke/Øberg	166
BAB7	Rokke	120
BRU2	Svingen	13
BAB1	Store Bjørnstad	115
	SUM	414

Fylkeskommunen er svært fornøyd med at masseforvaltning har kommet med i kommuneplanen, og det er bra at det er krav om at masseforvaltning skal avklares og belyses videre i reguleringsarbeid.

Fylkeskommunen savner søkelys på gjenbruk og gjenvinning av overskuddsmasser som en overordnet føring for alle prosjekter, jf. regional planretningslinje 2.2 i Fylkesplan for Østfold. Det

er nevnt i materialet, men kan tydeliggjøres. Dette kan også knyttes til FN17, bærekraftsmål 9, 11 og spesielt 12.

Som et faglig råd vil vi spille inn at kommunen med fordel kunne satt av mer arealer til mellomlagring og gjenvinning av masser. Ifølge delrapporten er Rokke aktuelt, men det er mulig at det er behov for mer, det kommer ikke klart frem i kommuneplanen.

Vi viser til regional planretningslinje 2.4.4, det kommer ikke klart frem i materialet om masseforvaltningen har blitt diskutert interkommunalt. Det er et viktig perspektiv å ha med seg.

Småbåtanlegg

I henhold til Kystsoneplan for Østfold bør alle småbåthavner avklares gjennom en samlet planprosess og hjemles i kommuneplanen. Det er lagt inn tre nye anlegg i kommuneplanen.

Feltnavn i kart – småbåtanlegg	Områder	Areal i daa
BAB4	Røsneskilen	6
BAB5	Svalerødkilen	7
BAB6	Rødhelle – Liholt gård	22
	SUM	35

Kystsoneplanen viser til at slike anlegg må lokaliseres til områder der landskapsinngrepene er begrenset, og vurderes i forhold til andre interesser som friluftsliv, kulturminner og biologisk mangfold. Småbåtanlegg ved Røsneskilen (BAB4) og Rødhella-Liholt (BAB6) anses ikke å være i konflikt med hensynet naturmangfold, men anlegget ved Røsneskilen er i konflikt med friluftsområder som er kartlagt med stor verdi. Småbåthavner bør heller ikke legges i områder som forutsetter mudring for å oppnå tilstrekkelig dybde, slik tilfellet er i Svalerødkilen, som er registrert som et regionalt viktig bløtbunnsområde.

Fellesanlegg bør lokaliseres ut fra prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging (ATP), det vil si nær annen infrastruktur. Enkeltbrygger bør samles i felles bryggeanlegg på egnede steder, slik at landskap, natur og kulturmiljø og friluftsinnteresser hensyntas. Pålebrygger og sjøbumiljø som inngår i viktige kulturmiljø bør bevares og vedlikeholdes slik de står. Fylkeskommunen mener at utvelgelsen av områder for småbåtanlegg bør sees under ett for lengre sammenhengende kyststrekninger.

Særlig om enkelttemaer/områder

Retningslinjer dispensasjonsbehandling

Kommunen viser til at i kommuneplanen har kommunen utarbeide retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker i 100-metersbeltet og innenfor virkeområdet for SPR.

Fylkeskommunen vil presisere at arealbruk skal primært avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Fylkeskommunen tror ikke at § 8.2 vil gi den forutsigbarhet og likebehandling som kommunen ønsker, vi anbefaler at § 19-2 nedfelles i kommuneplanens arealdel i stedet.

Det skal ikke være en kurant sak å fravike planen ved dispensasjon og det bør være en kommunal målsetting å ha så få dispensasjoner som mulig. Fylkeskommunen mener at det i den grad Halden kommune ønsker å vurdere en dispensasjon, er det av stor betydning at lovens krav til dokumentasjon og grunngivning blir fulgt opp.

Jernbane

BaneNor og Jernbanedirektoratet har en pågående prosess for etablering av ny jernbaneterminal, området rundt Berg stasjon har pekt seg ut som en mulig lokalisering. Det er innarbeidet hensynssone med særlig hensyn til mineralressurser (pbl § 11-8 c) på denne lokaliteten.

Fylkeskommunen støtter grepet med hensynssone for å fremme og sikre forsvarlig forvaltning og bruk av mineralressursene i samsvar med prinsippet om en bærekraftig utvikling.

Tobroåsen

På grunn av den planlagte etableringen av jernbaneterminal er det spilt inn et større næringsareal sør for Tobroåsen. Her har ikke kommunen endret formål, men lagt inn hensynssoner og skriver at en etablering forutsetter at det gjøres en kommunedelplan eller områdeplan i tråd med plan- og bygningsloven. Det må foretas en konsekvensutredning av planforslaget ved utarbeidelse og fylkeskommunen forutsetter at bærekraftperspektivet er en del av dette. Dette arealet vil regnes inn som del av arealpotten, men først ved kommunedelplanbehandling. Dersom næringsarealer ved Tobroåsen og arealer ved Svinesundparken legges inn, vil kommunen overskride den ledige arealpotten.

Mobilitetsplan

Et verktøy for å følge opp mål om nullvekst i persontrafikken er mobilitetsplanlegging. Les mer om mobilitetsplanlegging og mobilitetsplaner i Vegvesenets rapport Bærekraftig mobilitetsplanlegging. Stavanger kommune har flere års erfaring med å stille krav om utarbeidelse av mobilitetsplaner i forbindelse med reguleringsplanarbeid, for utbygginger over en viss størrelse. Halden by omfattes ikke av målet om nullvekst, og nullvekstmålet er kanskje ikke realistisk i de spredtbygde områdene som sør i Halden. Vi anbefaler likevel at dere forsøker å ta inn krav om mobilitetsplaner som en bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

Friluftsliv

Det er viktig at innbyggerne sikres god tilgang til arealer for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv, og at dette ivaretas i kommuneplanens arealdel. Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2018-2029, «Østfold i bevegelse», gjelder fortsatt, og skal ligge til grunn for planleggingen i kommunen.

For å ta vare på viktig friluftslivsområder, trenger kommunen god kartdokumentasjon. Vi minner om at plan- og bygningsloven (§ 2-1) krever at *kommunen sørger for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag for de formål som omhandles i loven*. Det er fem godkjente datasett for friluftsliv på [den nasjonale DOK-lista](#):

- Kartlagte og verdsatte friluftsområder
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Turruter
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Tilgjengelighet - friluft

Det er positivt at Halden har gjennomført *kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder* i kommunen. Dette er et viktig kunnskapsgrunnlag i arbeidet med kommuneplanens arealdel, og selvsagt annen arealplanlegging i kommunen. Kunnskapsgrunnlaget kan også være nyttig for å vurdere nye områder det kan være aktuelt å sikre varig til friluftslivsformål.

I følge Naturbase.no, har Halden i dag fem statlig sikrede friluftslivsområder (Fagervik, Skriverøya, Svalerødkilen, Tangen og Ystehedeneset). Det er viktig at de statlig sikrede friluftslivsområdene synliggjøres i kommuneplanens arealdel, og en fordel at tilhørende bestemmelser sikrer at enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv (som kommer frem av forvaltningsplaner for områdene) kan gjennomføres uten reguleringsplan.

Når det gjelder *turrutedatabasen*, pågår det en nasjonal satsing på friluftslivets ferdselsårer. Fase 1 består i å oppdatere Kartverkets turrutebase, og fase 2 består i å utarbeide planer for friluftslivets ferdselsårer (stier, turveier, skiløyper, sykkelstier, ro- og padleleder etc.). Fylkeskommunen har som mål at alle Viken-kommunene skal delta på satsingen, og vi oppfordrer Halden til å delta i dette arbeidet. For å kunne ta vare på og videreutvikle friluftslivets ferdselsårer i Halden kommune, er det viktig at de er kartfestet og at det planlegges for manglende forbindelser.

Kulturminner- og kulturmiljø og kulturhistoriske landskap

Automatisk fredete kulturminner i planlagte byggeområder

I de fleste foreslåtte byggeområdene har det ikke tidligere vært gjennomført arkeologisk registrering. Kommunen og eventuelle tiltakshavere må derfor være forberedt på at vi må registrere områdene i forbindelse med reguleringsplan. Det er sannsynlig at det da vil bli oppdaget flere arkeologiske lokaliteter. Dette kan føre til at områder for ny bebyggelse må reduseres i noen grad i reguleringsplan, eventuelt at en må regne med kostnader til arkeologiske utgravninger.

Dette gjelder helt generelt, men vi vil spesielt trekke fram B14 Svalerødmyra (hvor det ikke er kjent kulturminner i dag, men som har høyder og terreng som tilsier stort potensiale for steinalderboplasser) og BN6 Saugbrugs (mesteparten av området er svært bratt, men enkelte partier har stort potensiale for steinalderboplasser).

Innenfor området båndlagt for fremtidig mineralutvikling på Tobroåsen er det kjent et automatisk fredet kulturminne, en gravrøys (id 32934), som må ivaretas. Dessuten går Pilegrimsleden (id 175025) gjennom området, og det må finnes en god løsning for den. En kan også regne med at det vil bli gjort funn av steinalderboplasser her. Innenfor tilsvarende båndleggingssone på Haug er det allerede kjent flere automatisk fredete kulturminner i tillegg til at det er stort potensiale for flere boplasser fra steinalder.

Bruk av hensynssoner og andre kartmarkeringer for kulturminner og kulturmiljø/-landskap

Hensynssone c) bevaring kulturmiljø, SOSI-kode H570, er brukt for å ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA), nasjonale interesser i by (NB!-registeret) samt regionalt verdifulle kulturmiljø og kulturlandskap definert i fylkesplanen. Dette er bra. Vi savner imidlertid at *Pilegrimsleden* er markert med hensynssone c), og ber om at dette blir gjort.

Hensynssonene har fått felles bestemmelser. Vi ber dere vurdere å gi hver hensynssone en egen retningslinje som sier hvilke kulturmiljøverdier en skal ta hensyn til. Dette vil gjøre hensynssonene lettere å forstå og forholde seg til.

Kommunen har gjort et bevisst valg om å unngå å bruke hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven, SOSI-kode H730. Begrunnelsen er at fredete kulturminner uansett ivaretas gjennom kulturminneloven. Vi mener dette er uheldig. Fredete kulturminner er en vesentlig faktor i planlegging, og bør ikke usynliggjøres i kommuneplanen. Dette øker faren for at de skades i vanvare, eller oppleves som en ubehagelig overraskelse ved framtidig regulering/utvikling.

Vi ber om at automatisk fredete kulturminner vises som hensynssone d (SOSI-kode H730) i kommunens digitale kartløsninger. Spesielt gjelder dette for kulturminner av en viss størrelse, som sammenhengende gravfelt, hulveier m.v. Lokalteter av liten utstrekning kan vises som rune-R.

Hensynet til middelalderkirkene og -kirkegårdene

Riksantikvaren har forvaltningsmyndigheten for de tre middelalderkirkene i Halden; Berg (id 83871), Idd (id 84710) og Rokke (id 85309). I sin uttalelse (vedlagt i sin helhet) forventer Riksantikvaren at alle kirkene, med sine kirkegårder fra middelalderen, vises i plankartet med hensynssone d (SOSI-kode H730), båndlagt etter kulturminneloven.

Disse hensynssonene må få en bestemmelse. Riksantikvaren ber om at følgende tekst brukes: *«Idd, Berg og Rokke middelalderkirker og -gravplasser er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kirkene og gravplassene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*

Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkenes omgivelser skal det tas hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.»

Riksantikvaren påpeker videre at fremtidig boligbebyggelse sørøst for Idd kirke og nordvest og sørøst for Rokke kirke må ta hensyn til de middelalderske kirkestedene. Dette må sikres i bestemmelsene til kommuneplanen og i framtidige reguleringsplaner. Det bør sikres at disse områdene omfattes av plankrav. De aktuelle områdene bør også nevnes særskilt i bestemmelse 2.3.3 som omhandler steds- og landskapsanalyse.

Viken fylkeskommune deler Riksantikvarens syn på hvordan hensynet til middelalderkirkene og -gravplassene skal ivaretas. Vi vil også påpeke at det også finnes to middelalderske kirkegårder i Halden utover de tre som er knyttet til stående middelalderkirker. Det er Asak (id 83797) og Enningdal (id 85041). Vi ber om at følgende tekst settes inn i bestemmelsene for hver av de middelalderske kirkegårdene:

«Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.»

Nyere tids kulturminner

Rullering av kommuneplanen gjelder ikke området for Sentrumsplanen for Halden 2017-2029, Sentrumsplanen videreføres. Fylkeskommunen mener at planforslaget viser at kommunen har et stort søkelys på å ivareta byens mange verneverdige bygningsmiljøer, i denne sammenheng i tettstedet utenfor bykjernen. Vårt inntrykk er at det er gjort et godt arbeid i forbindelse med i

Fortettingsstrategi og kulturhistoriske vurderinger foretatt av Asplan Viak. I arbeidet har man kommet fram til to kategorier verneområder, Verdinvå 1 og Verdinvå 2. Kommunen har gjort et utvalg av Asplan Viaks forslag til verdifulle områder, og disse er foreslått som bestemmelsesområder, jf. § 5.3.3. Utvalget består av både verdinvå 1 og 2 områder. Noen områder har fått en noe annen avgrensning enn i Asplan Viaks rapport.

Fylkeskommunen skal ivareta hensynet til fredete og regionalt viktige anlegg og landskap. Fylkeskommunen har ikke vært involvert i utvelgelsesprosessen i kartleggingen og implementeringen av bestemmelsesområdene i kommuneplanen. Vi støtter de områdene som er foreslått som bestemmelsesområder, som verdifulle kulturmiljøer. På grunn av det store materialet, har vi ikke hatt mulighet til å gjøre en fullstendig vurdering av utvalget og om det er andre områder burde vært valgt ut. Det gis følgende kommentarer til arealinnspill med hensyn til regionale og nasjonale kulturminneinteresser.

B3 Folkvang skole (Hovsveien) er bebygd med skolebygg, trolig oppført 1950-1960-tallet. Området ligger i forterrenget til Fredriksten festning. Det nevnes leiligheter på eiendommen, vi antar at ønsket da er en type blokkbebyggelse. Det blir svært viktig å holde byggehøyden på denne tomten nede, og landskapsvirkningene i forhold til festningen må vurderes nøye.

Tobroåsen og Åsekjær (BN1 og BN4) ligger i landskapet omkring Berg middelalderkirke, men utenfor området som er avmerket som regionalt/nasjonalt viktig i Østfold fylkesplan. Arealinnspillene innebærer mulige områder for masseuttak og batterifabrikk, samt transport/logistikk. Det er noe uklart hvorvidt dette vil påvirke det verdifulle landskapet omkring Berg kirke, men ved ytterligere nedbygginger må fjernvirkning i dette landskapet vurderes.

Brække steinbrudd (BRU1) gjelder utvidelse av eksisterende masseuttak på ca. 170 daa. Eksisterende brudd skal være deponi for rene masser. Området ligger innenfor KULA-området Iddefjordsfjella og beskrives slik: *Stort steinbruddområde med godt bevarte stenhoggergrender, bygninger, steinbrudd og andre tilhørende kulturminner. Området må sees i sammenheng med stenhoggeriene i Bohuslän, på vestsiden av Iddefjorden. Den grå Iddefjordsgranitten var særdeles godt egnet til uttak og bearbeiding. Selve bruddene ligger i hovedsak i Hovsfjellet sør for Fredriksten festning, ved Ystehede, samt ved Aspedammen, Petersborg, Liholt og Brekke som alle er områder som ligger i den bratte lia sørøst for Iddeletta.*

Fylkeskommunen forutsetter at det nye uttaksområdet ikke berører eldre bebyggelse, stenhoggergrender eller andre tilhørende kulturminner. Det bør også vurderes i reguleringsplan hvorvidt området omfattes av gamle brudd som bør bevares.

Også forslag til småbåtanlegg ved **Rødhella – Liholt**, ligger innenfor KULA-landskapet for Iddefjordsfjella. Fylkeskommunen forutsetter at tiltakene ikke berører eldre bebyggelse, stenhoggergrender eller andre kulturminner. Dette bør sikres på reguleringsplannivå.

Miljøet i og omkring **Tistedal sentrum** inngår i den sørlige delen av KULA-landskapet Haldensvassdraget. Også Store Bjørnstad, Veden skanse, Veden gård og jordbrukslandskapet omkring Asak kirke, inngår i KULA-landskapet.

Tistedal sentrum har bevart uvanlig mye av den opprinnelige bebyggelsen som vokste fram i forbindelse med treforedlingsindustrien, som teglsteinsfabrikkbygg, boliger og små forretningsbygg. Vi deler oppfatningen av at miljøet kan tåle noen nye bygg. Det er imidlertid viktig at nye tilføyelser gjøres med stor varsomhet, og med respekt for områdets preg og historie. Fylkeskommunen støtter derfor at området omfattes av bestemmelsesområde 5.3.3. *Føringene*

bør også gjelde for arealbruksendringen fra sentrumsformål til næringsformål på 3,8 daa (BN33?), som er foreslått mellom Georg Feydts gate og utløpet av Femsjøen, som omfatter Saugbruks vannverk.

I kollen nord for industribyggelsen ved **Saugbruksforeningen og Kaken**, er det lagt inn endring i arealformål (BN6,) fra grøntstruktur til næringsbebyggelse – på et framtidig areal (54 daa) for å tilrettelegge for industrivirksomhet. Treforedlingsfabrikken var byens hjørnestensbedrift siste halvdel av 1800-tallet og store deler av 1900-tallet. Området er avsatt med H550 i gjeldende kommuneplan. Den eldre teglsteinsfabrikkene inne på området er som enkeltbygninger vurdert å inneha regional verneverdi.

Kollen utgjør i dag et karakteristisk landskapstrekk preget av løvskog. I Østfold fylkesplan beskrives dette landskapet slik: *Ra-landskap, edelløvskog, alleer, hagemark, svartorbrem langs strender og elvebredder. Foss med særmerkt historisk industri- og tettstedsmiljø i Tistedal, storslåtte utsyn, trang dal med frodig edelløvskog (--).* Vi mener det vil være uheldig å bygge ned denne kollen som utgjør et viktig landskapselement. Det har også betydning for opplevelsen av de gamle teglsteinsbyggene som ligger nedenfor kollen.

Havn i Sponvika (SHA1) er tatt inn for å sikre framkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy og med arealformål for loshavn. Det framkommer at havna er viktig i beredskapssammenheng og for logistikkapparatet tilknyttet Haldens industribedrifter. Sponvika er et verdifullt kulturmiljø og omfattes av hensynsone H570 og inngår i regionalt verdifullt kulturmiljø, jf. Østfold fylkesplan. Det er uklart hvor omfattende havna vil bli og hvordan det vil påvirke kulturmiljøet i Sponvika. Arealet som avsettes ser ut til å være vesentlig større enn det bryggeanlegget som er der i dag. Vi mener at virkningene for kulturmiljøet ikke kommer godt frem og ber om at dette vurderes grundig gjennom en reguleringsprosess.

Brekke sluser (BKB1) For å øke attraktiviteten er det ønskelig å utvikle Brekke sluser med tanke på turisme og legge til rette for klatreaktiviteter i fjellveggen nord for vassdraget. Brekke sluser er Nord-Europas høyeste sammenhengende slusertrapp og inngår i KULA-området Haldensvassdraget. Brekke sluser er under fredning av Riksantikvaren. I brev fra Riksantikvaren 1.7.2020 svarer de på søknad om dispensasjon og stiller seg positiv til etablering av klatrepark, men peker på at det er viktig at det tas hensyn til det fredete området. Siden anlegget er under fredning er det Riksantikvaren som er rett myndighet for å vurdere tiltak i området.

Bråtorp camping, (BFT1) Det ønskes utvidelse av eksisterende campingplass. Området inngår i regionalt verdifullt kulturlandskap i Østfold fylkesplan, Berby - Enningdalen. Enningdalen beskrives som fylkets mest utprega dalbygd, åpen jordbrukslette med bratte åssider. Utvidelsen av campingplassen vil være ca. 250 meter fra Enningdalen kirke, som har kirkegård fra middelalderen. Vi er noe bekymret for opplevelsen av campingplassen fra kirkestedet, og ber om at kommunen vurderer det nøye. Man bør vurdere hvordan nye elementer plasseres innenfor planområdet, videre bør man sikre vegetasjon som skjerming.

Faglige råd kulturminner

Fylkeskommunen ga til varselet noen innspill som gjelder avmerking på plankartet. Vi vil minne om følgende:

- Også de vedtaksfredete kulturminnene bør avmerkes spesielt i kartmaterialet. Eksempelvis kan vi ikke se at Halden sykehus, som er fredet, er avmerket i kartet.

- Fredriksten festning har H730, båndlegging for annet loverk, i eksisterende kommuneplankart. Dette er ikke avmerket i forslaget til nytt plankart, men vi forutsetter at dette videreføres (jf. også innspill fra Riksantikvaren).
- Områder regulert til spesialområde vern eller hensynssone kulturmiljø bør avmerkes
- Avmerking av ev andre viktige kulturminner, f.eks. liggeslette for tatere i Sponvika og anlegg fra 2. verdenskrig

De bevaringsverdige miljøene i Halden har mange unike, eksteriørmessig bygningsdetaljer av høy alder, som det er viktig å bevare. Ofte skiftes detaljer av god kvalitet ut, med nye bygningsdetaljer som ikke holder samme kvalitet og som endrer bygningenes fasadeuttrykk. Dette medfører over tid en endring av bebyggelsens autenticitet, og innebærer sakte en forringelse av miljøene. Vi foreslår derfor at bestemmelsene i 5.2 og 5.3 suppleres med følgende:

Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.

Fredriksten festning

Riksantikvaren uttaler i brev 30.4.2021 til kommuneplanens arealdel følgende: Riksantikvaren vil sterkt anbefale at det fredete festningsområdet markeres som båndlagt etter kulturminneloven med hensynssone d), SOSI-kode H730, og følgende bestemmelse: Innenfor hensynssonen ligger den forskriftsfredete Fredriksten festing. Festningen forvaltes i henhold til fredningsforskriften og alle tiltak ut over vanlig vedlikehold krever tillatelse fra Riksantikvaren.

Vannmiljø

I planbeskrivelsen kap. 5.6 om regionale føringer nevnes det at det er regionale planer som gir føringer, og noen få er nevnt spesielt. Fylkeskommunen ønsker å nevne at "Regional plan for vannforvaltning 2016-2021" er oppdatert og på høring nå. Oppdatert plan skal vedtas i slutten av 2021, og gjelde fra 2022-2027. Planen inneholder miljømål for alt vann, både ferskvann, kystvann og grunnvann.

I dokumentet "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023" som ble vedtatt i mai 2019, er det også nasjonale forventninger om vann i planleggingen:

<https://www.vannportalen.no/regelverk-og-foringer/statlige-retningslinjer-og-forventninger/vann-i-nasjonale-forventninger-til-planlegging-2019/>. De nasjonale forventningene er nevnt i kap. 7.8. Fylkeskommunen savner en omtale av vannmiljø og hensynet til vann i planleggingen her. I det samme kapittel kan det vises til bærekraftsmål 6, 14 og 15, slik det er henvist til bærekraftsmål i andre delkapitler. Kommunen kan også merke seg at bærekraftsmål 6 inkluderer forvaltningen av ferskvann og mål om godt vannmiljø, i tillegg til drikkevann og avløpshåndtering.

"Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027", som er på høring til 31. mai, inneholder forslag til planretningslinjer knyttet til vannmiljø. Det bør vurderes om noe av dette skal tas inn i arealplanen til Halden. Disse omhandler blant annet:

- Arealendringer og fysiske inngrep i og langs vassdrag kan gi store negative påvirkninger og forringelse av vannmiljøet. Vannforekomster hvor det kan være særlig viktig med en restriktiv arealforvaltning er vassdrag sårbare for inngrep eller forurensning, varig verna vassdrag, beskyttede områder etter vannforskriften, herunder drikkevann, badevann og nasjonale laksevassdrag og fjorder.

- Plan- og bygningslovens § 1-8, første ledd; «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»
- Regional plan for vannforvaltning bør innarbeides og detaljeres i kommuneplan og underliggende planer, basert på kunnskap om lokale forhold. Vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid som kan påvirke vann.
- Interkommunalt samarbeid bør vurderes ved påvirkninger på vannmiljø, på tvers av kommunegrensene.
- Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.
- I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.
- Større landskapsøkologiske korridorer som ivaretar grøntstrukturer og blågrønne verdier i urbane områder bør tillegges særskilt verdi.
- Andre områder av betydning for vannmiljø, som myr, våtmark, skog og ugjødsel mark bør tas hensyn til i planleggingen.
- I kommuneplanens arealdel og i underliggende planer bør det legges inn bestemmelser og hensynssoner for å ivareta vannmiljøet i tråd med regional vannforvaltningsplan. Dette gjelder særlig i arealplaner som omfatter sårbare vassdrag og beskyttede områder etter vannforskriften.
- Kommunene skal i sin plan- og enkeltsaksbehandling sikre drikkevannskildene for dagens og framtidens behov.

I bestemmelser til kommuneplanens arealdel og underliggende arealplaner kan det ved behov stilles rekkefølgekrav for å sikre at fastsatte mål for vannmiljø nås og at vannforekomsten ikke settes i risiko for å forringe miljøtilstanden.

Fylkeskommunen synes det er svært positivt at det er definert byggegrensler både mot sjø og vassdrag, og tatt inn bestemmelser om ivaretagelse av sammenhengende grøntdrag og kantvegetasjon langs elver og bekker.

Samferdsel

Fylkesvei

Vi registrerer at det er markert framtidig hovedvei i tunnel ved Fredriksten festning, som en forbindelse mellom fylkesveiene 21 og 220, samt mellom fylkesvei 21 og den kommunale Olav Vs gate. Fylkeskommunen har ikke satt av penger eller ressurser til disse veiprojektene. Vi minner om fylkeskommunens samferdselsstrategi for 2022-2033. En av hovedstrategiene er mer mobilitet for pengene. Det betyr at vi som hovedregel skal basere mobiliteten på infrastrukturen som allerede finnes, som igjen betyr at vi framfor å investere i nye store veiltak må vurdere hvordan vi kan oppnå bærekraftig mobilitet ved å utnytte infrastrukturen mer effektivt. Gjennom samferdselsstrategien er det også vedtatt at fylkeskommunen skal prioritere kollektiv, sykkel og gange ved kapasitetsøkninger. Vi skal prioritere drift, vedlikehold, istandsetting og utbedring av eksisterende infrastruktur, framfor å bygge nye anlegg.

Vi registrerer at det er satt inn framtidig vei for omlegging av fylkesvei 1324 ved Rød gård. Det er flere steder i Viken fylke der fylkesveier går gjennom gårdstun og vi har fått flere ønsker om at veiene legges utenom gårdstuna. Fylkeskommunen har ikke prioritert å legge om fylkesveier som går gjennom gårdstun, men ved slike henvendelser vurderer vi om det er andre tiltak som kan gjøres av hensyn til trafiksikkerhet. Vi påpeker at vi ikke har tatt stilling til forslaget om å legge

om fylkesveien ved Rød. Det er ikke bevilget fylkeskommunale penger til tiltaket. Vi forutsetter at forslaget faller inn under kravet om reguleringsplan i planbestemmelsen 2.2.1, nr. 16.

Parkering

Planbestemmelsen 4.2.4 setter en parkeringsnorm i kommunen utenfor sentrum. I sentrum gjelder sentrumsplanens bestemmelser om parkering. Det blir et noe strengere maksantall for parkeringsplasser innen arealkategorien forretning utenfor sentrum sammenlignet med dagens bestemmelser.

Det er viktig at kommunen er bevisst på hvordan krav til parkering påvirker arealbruk og hvordan det kan brukes som virkemiddel for å begrense bilbruk. Alle bilturer starter og ender med en parkeringsplass og tilbudet til parkeringsplass har derfor stor betydning for valg av transportmiddel. En helhetlig parkeringspolitikk i kommunen kan være nyttig som styringsverktøy mot å redusere bilhold og valg av personbil som transportmiddel. Kommunen bør vurdere om det kan være nødvendig med strengere krav til parkering enn kommuneplanbestemmelsen i kommende forslag til reguleringsplaner, noe planbestemmelsene åpner for.

Det er bra bestemmelsene stiller krav til kvalitet på fellesanlegg for sykkelparkering, eksempelvis at slike anlegg skal være under tak og med mulighet for sikker låsing.

Fylkeskommunen mener at tilrettelegging for etablering av lade- og fyllestasjoner for fossilfri transport bør prioriteres. Det må også tilrettelegges for lading av el-sykler

Gående, syklende og kollektivtransport

I planbeskrivelsen står det at løsninger for gående og syklende skal sikres etablert ved regulering av nye boligområder og det er knyttet planbestemmelser til det i kapittel 7. Det er positivt at det kan vises til overordnet kommuneplan angående løsninger for gående, syklende og kollektiv i forbindelse med arbeid med reguleringsplaner. Det er viktig at bestemmelsene følges opp gjennom å sette konkrete og tydelige rekkefølgekrav i reguleringsplaner, jamfør planbestemmelsen 2.3.1.

Bestemmelse 7.1 omhandler kollektivtransport og sier at god framkommelighet og gjennomgående kollektivtrasé skal sikres i alle plansaker. God framkommelighet og effektive kollektivtraseer har også stor sammenheng med den overordnede arealutviklingen i kommunen, blant annet en utvikling mot kompakte byer og tettsteder og redusert behov for personbiltransport.

Utforming av bussholdeplasser kan ha betydning for at reisende velger å ta buss framfor å kjøre bil. Det bør vurderes om planbestemmelsen 7.1 kan tilføyes med krav om universelt utformede bussholdeplasser i alle plansaker der det er relevant.

Byggegrense

I forbindelse med varslingen om oppstart av rulleringen ble det spilt inn forslag av Statens vegvesen om å ta inn en planbestemmelse som fanger opp byggegrenser langs fylkesveier som ikke er fastsatt i annen arealplan, slik at hjemmelsgrunnlaget blir plan- og bygningsloven. Dispensasjon fra denne bestemmelsen kan da behandles av kommunen og gis med hjemmel i pbl § 19-2, mens veimyndigheten får mulighet til å uttale seg. En fordel ved dette er at det kan etableres en mer enhetlig praksis ved behandling av dispensasjonssøknader, til nytte for naboer til fylkesveier. Byggegrenser skal fortsatt fastsettes i reguleringsplaner, men byggegrensene som allerede finnes gjennom vegloven og fylkeskommunale vedtak kan hjemles i kommuneplanens arealdel der det ikke foreligger reguleringsplan.

Vurdering av bærekraft

Kommuneplanens arealdel er et viktig virkemiddel for å nå FNs bærekraftsmål. Forslag til arealdel for Halden kommune 2021-2050 utfordrer ulike bærekraftsmål:

Klima og miljø

Flere av områdene som foreslås vil få negativ virkning for klima og miljø: Naturområde BN6 Saugbrugs er foreslått til utbygging/næring. Endret arealbruk er en av de viktigste drivkreftene bak tap av naturmangfold, ifølge det internasjonale Naturpanelet, IPBES. Nedbygging av naturområder vil generelt ha negativ virkning for klima og miljø, herunder biologisk mangfold, ved at habitat og økosystemer går tapt. Kommunen legger til rette for utbyggingsområder utenfor tettstedsgrensen, noe som medfører en spredt boligbygging med økte utslipp og tap av myrer. Bærekraftsmål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon, 13 god helse og livskvalitet og 15 Livet på land.

Det er positivt at dyrket mark i stor grad skjermes for nedbygging. Og kommunens verdifulle kulturlandskap og verdier ivaretas i kommuneplanens arealdel.

Sosial bærekraft

Fylkeskommunen hadde innspill til kommunens samfunnsdel om å ta inn det sosiale bærekraftsperspektivet i sine planer og at dette perspektivet også skal få konsekvenser inn i arealdelen. Vår erfaring er at kommuneplanen ikke helt svarer ut hva det sosiale bærekraftsperspektivet betyr for hvordan Halden får utvikle seg? Det synes som kommunen satser på eneboliger, når det egentlig er behov for små boliger og rekkehus ol. Fylkeskommunen har en tro på at fysiske virkemidler i arealplanene er viktige for å nå viktige samfunns mål.

Hvordan bidrar arealdelen til å nå kommunens mål om sosial bærekraft? Arealdelen bør bla annet bidra til bedret folkehelse og reduserte ulikheter i helse, bedre oppvekstvilkår for barn og unge og kriminalitetsforebygging. Tap av nærturterreng og friluftsområder bidrar ikke til å nå bærekraftsmål 3 God helse og livskvalitet og 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn. I planen bør det sosiale bærekraftsperspektivet følges opp med arealer til nødvendige funksjoner og krav om rekkefølge på etablering, slik vi kjenner det fra arbeidet med blå- /grønn faktor. Krav om tidlig etablering av sosial infrastruktur, møteplasser og kvaliteter som stimulerer til sosialt fellesskap bør tas inn.

Det er flere positive innslag i kommuneplanen, blant annet Bestemmelse 3.2.5 Sosial boligutbygging. Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel eller antall av boligene innenfor et avgrenset område. Bærekraftsmål 3 God helse og livskvalitet.

Økonomi

Forslaget vil kunne få negative konsekvenser for kommuneøkonomien ved at et spredt utbyggingsmønster på sikt vil få konsekvenser for kommunal infrastruktur og kommunale tjenester. Bærekraftsmål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Fylkeskommunens innsigelse til endret arealformål for BN6 Saugbrugs nordøst fra naturområde til utbygging/industri kan få negativ konsekvens for næringsutvikling og bærekraftsmål 9 Industri, innovasjon og infrastruktur.

Vedtakskompetanse

Beslutningen treffes med hjemmel i reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget i Viken og tildeling av innstillingsrett, punkt 3.5.2, f.

Formannskapetets behandling av sak 97/2021 i møte den 21.10.2021:

Behandling

Spesialrådgiver, Espen Sørås, svarte på spørsmål.

Helge Bangsmoen (AP) fremmet kommunedirektørens innstilling.

Fredrik Holm (H) fremmet et tilleggsforslag til vedtak:

I påvente av ny arealplan skal alle søknader behandles i tråd med gjeldende arealplan fra 2011. Dette gjelder både tiltak det allerede er søkt om og nye tiltak.

Fredrik Holm (H) ba om en protokolltilførsel:

Jf. Plan- og bygningsloven § 11-5 skal kommunen ha en arealplan for hele kommunen. Gjennom flere år har flere reguleringsprosesser blitt avslått med begrunnelsen at man må vente på rulleringen av den nye arealplanen. Den nye arealplanen er fortsatt ikke nært forestående og med mekling vil dette trekke enda lenger ut i tid.

Kommunedirektøren sier i sakspapirene at dette er problematisk. Vi stiller spørsmål ved lovligheten av måten kommunen forholder seg til arealplanen. Vi kan ikke fremme en lovlighetsklage på vedtaket i denne saken som dreier seg om muligheten for mekling.

Siden vårt tilleggsforslag ikke blir vedtatt er det vårt syn at vi i realiteten ikke har en arealplan og dermed driver kommunen i strid med plan- og bygningsloven.

Det ble gjennomført en separat votering over forslagene fra Bangsmoen og Holm (H).

Ved votering ble forslaget fra Bangsmoen vedtatt mot 1 stemme (PP) og ble vedtatt.

Ved votering fikk forslaget fra Holm 6 stemmer (H, PP, UAVH) og falt.

Vedtak

Formannskapet som kommuneplanutvalg vedtar å gå i mekling med Statsforvalter for Oslo og Viken på arealinnsigelser gitt av Statsforvalter og Viken fylkeskommune, og innsigelse på byggegrense mot sjø som er gitt på forslag til «Halden - kommuneplanens arealdel 2021 – 2033».

Formannskapet ber også om at innsigelse gitt av Kystverket løses gjennom mekling.

Fiskeridirektoratet bes delta i denne meklingen.



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		21.10.2021

Kommuneplanens arealdel - mekling på innsigelser

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet som kommuneplanutvalg vedtar å gå i mekling med Statsforvalter for Oslo og Viken på arealinnsigelser gitt av Statsforvalter og Viken fylkeskommune, og innsigelse på byggegrense mot sjø som er gitt på forslag til «Halden - kommuneplanens arealdel 2021 – 2033».

Formannskapet ber også om at innsigelse gitt av Kystverket løses gjennom mekling. Fiskeridirektoratet bes delta i denne meklingen.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

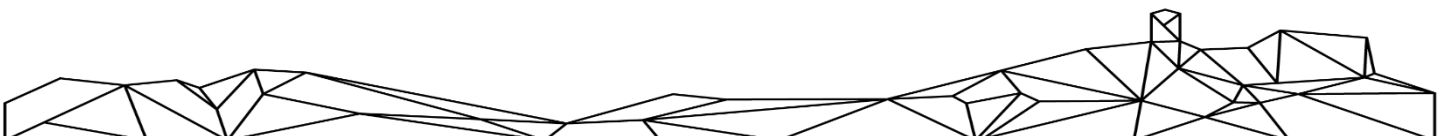
Forslaget til kommuneplanens arealdel har vært lagt ut på høring og det har kommet inn 164 høringsuttalelser til den utlagte planen.

Disse kan deles inn i ulike kategorier.

- | | |
|---|---------|
| 1. Offentlige myndigheter/organers uttalelser til planen | 20 stk. |
| 2. Miljøorganisasjoners uttalelse til planen | 3 stk. |
| 3. Private konkrete innspill til planforslaget – arealformål | 94 stk. |
| 4. Generelle kommentarer til planen eller større områder i planen. | 26 stk. |
| 5. Generelle innspill som kom i løpet av planprosessen som har karakter av høringsinnspill. | 21 stk. |

Totalt kan en anslå at antall konkrete innspill omfatter om lag 250 - 270 forhold. Som omtales.

Kommunedirektøren er i prosess med høringsuttalelsene og vil forelegge et samlet dokument med håndtering av uttalelsene til formannskapets behandling av planen etter høring. Mandatet til styringsgruppen er at denne kan komme med anbefaling til håndtering av uttalelsene til formannskapets behandling. Kommunedirektøren vil sende ut sin anbefaling til formannskapet behandling til styringsgruppen, som kan komme med sine kommentarer til denne som legges fram for formannskapets behandling.



Styringsgruppen hadde møte 25. august og det var enighet om at denne kommer ikke sammen før kommunedirektørens forslag til håndtering foreligger.

Hva aktualiserer saken?

Statsforvalteren som koordinerer statlige myndigheters høringsuttalelser og Viken fylkeskommune har kommet med omfattende tilbakemeldinger på planarbeidet med faglige råd og innsigelser. Innsigelsene medfører at kommunestyret ikke kan egengodkjenne planen før innsigelsene er løst.

Dette kan gjøres ved å ta innsigelsene til følge og rette opp planen i tråd med innsigelsene, eller gå i dialog (mekling) på innsigelsene med myndighet som har gitt innsigelse.

For å komme videre i arbeidet med uttalelser til planen har kommunedirektøren behov for å få avklart med politisk myndighet om det er interesse for å mekle på innsigelsene.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet følgende innsigelser:

1. Innsigelse til planforslaget for mangelfull ivaretagelse av samfunnssikkerhet. Lovens vilkår om risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til § 4-3 i plan og bygningsloven er ikke oppfylt.
2. Innsigelser til følgende foreslåtte utbyggingsområder:
 - Innspillene B7, B10 og B12 Hovsveien
 - Innspill B14 Svalerødmyra
 - Innspill BN6 Saugbrugs nordøst
3. Innsigelse til at det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjøen er opphevet ved innføring av funksjonelle byggegrenser på arealkartet, jf. bestemmelse 8.1.1 om byggeforbud og byggegrense mot sjø og vassdrag

Kystverket fremmet følgende innsigelse:

4. Innsigelse til kommuneplanens bestemmelse pkt. 9.7.1 for bruk og vern av sjø og vassdrag, da bestemmelsen er i konflikt med sikkerhet og fremkommelighet i farleden, herunder sjømerkeprosjektet og planlegging av farledsprosjektet.

Viken fylkeskommune fremmer innsigelse til følgende utbyggingsområder:

5. Boligområde B8 Måstad (12 daa). Viken fremmer innsigelse til endring fra LNF-formål til boliger på B8 Måstad, med bakgrunn i at regional planretningslinje om omdisponering av dyrka mark skal reduseres til et minimum (1.13.4), samt begrunnet med konflikt med bolig-, areal- og transportprinsippet, forankret i Fylkesplan for Østfold, Spredt utbygging (1.13), samt Vikens vedtatte planstrategi.
6. Boligområde B14 Svalerødmyra (54 daa). Viken fremmer innsigelse til endring fra LNF-formål til boligformål begrunnet med konflikt med bolig-, areal- og transportprinsippet, forankret i Fylkesplan for Østfold, Spredt utbygging (1.13), samt Vikens vedtatte planstrategi.
7. Næringsområde BN6 Saugbrugs nordøst (54 daa). Viken fylkeskommune fremmer innsigelse til endring fra grønnstruktur til industri, begrunnet i retningslinje 1.2.1 Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder. Utbygging av industri vil kreve betydelige terrenginngrep i et område som ligger innenfor hensynssone landskap H550 i gjeldende kommuneplan. I fylkesplan for Østfold er området definert som et verdifullt kulturlandskap og området inneholder en viktig naturtype (F13) - Tistedal edelløvsskog av nasjonal verdi. Viken fylkeskommune anerkjenner betydningen av næring og arbeidsplasser, og Saugbrugs rolle som hjørnesteinsbedrift i Halden. Fylkeskommunen skal vekte flere kryssende samfunnshensyn, som næringsutvikling og verdiskaping, miljø og kulturminneverdier.

Dette er krevende avveininger. Fylkeskommunen mener at hensynet til industri- og næringsutvikling ikke er godt nok belyst for at de skal kunne veie tyngre enn hensynene til naturmangfold, kulturmiljø og kulturlandskap, friluftsliv og grønnstruktur. Fylkeskommunen mener det er vesentlig at kommunen i tett samarbeid med fylkeskommunen kan komme fram til gode løsninger for fremtiden.

I tillegg ligger det varsel fra fiskeridirektoratet om at de vil legge inn en innsigelse hvis kommunen etterkommer innsigelsen fra Kystverket.

Saksopplysninger

Statsforvalteren har kommet med 3 innsigelser, der en er på manglende dokumentasjon (ROS), en på fem framtidige utbyggingsområder og en på byggegrense mot sjø.

Innsigelsen på ROS arbeider kommunedirektøren med og har klargjort hvordan kommunen har arbeidet med ROS problematikken i planen. Dette er en prosess som ikke egner seg for mekling, men må avklares administrativt mellom kommunen og Statsforvalteren. Dette er i prosess.

For de andre to innsigelsene er det mere opplagte «meklingstemaer» som bør løftes til en mekling. Statsforvalteren har varslet innsigelse til 5 arealformål. Der 4 er boligformål og et næringsformål. Den siste innsigelsen er håndtering av byggesone i byggeforbudet innenfor 100 m beltet.

Innsigelsen fra Kystverket er en innsigelse som «henger sammen» med framtidig utbedring av farled i Ringdalsfjorden. Det problematiske med denne innsigelsen er at ved innfrielse vil den medføre ny innsigelse fra Fiskeridirektoratet. Dette er noe vi må finne ut av gjennom mekling da forholdet som Kystverket tar opp er i interesse for kommunen å løse, for å legge til rette for viktig industriutvikling.

Viken fylkeskommune har tre innsigelser som er arealformål og egnet som meklingstema.

Vurderinger

Beskrivelse av løsningsalternativer

Kommunedirektøren har vurdert at det er der behov for å gå i mekling med Statsforvalteren og Viken fylkeskommune på arealinnspillene og Kystverkets innsigelse for å komme videre med den administrative håndteringen av de ulike uttalelsene til planen.

Arealinnspillene utgjør 96 da for framtidige boligformål og 54 da næringsareal. Begrunnelsen for innsigelse er fortetting og behov for arealer til framtidig boligformål, og behovet for næringsarealer opp mot naturverdier.

Med de innstramminger som planen legger opp til i forhold til framtidig boligarealer og føringer for fortetting i bebygde områder ser kommunedirektøren det nødvendig å mekle på innsigelser til arealinnspill. Utfallet av mekling vil ha stor føring for kommunedirektørens anbefalinger på videre behandling av høringsuttalelser og planbehandling.

For byggesone i 100 m beltet har en i planarbeidet benyttet «Veileder for fastsetting av byggegrense i 100-metersbeltet i Vestfold» som er en del av regional plan for Vestfold fylkeskommune som mal. Dette er en veileder som Statsforvalteren for en fylkeskommune har godkjent. Vår intensjon i planarbeidet har vært å legge til rette for redusert dispensasjonsbehandling i strandsonen og derfor benyttet samme metodikk som i Vestfold, som er et naturlig område å sammenligne seg med.

Politisk kan en velge å velge å imøtekomme innsigelsene ved å ta ut arealinnspillene de er innsigelse på, ig ikke tegne inn byggesone i 100 metersbeltet. Dette vil medføre at det da bare gjenstår innsigelse på ROS og Kystverkets innsigelse. ROS er noe som avklares

administrativt i første omgang, mens Kystverkets innsigelse vil medføre dialog og evt mekling. Dette alternativet kan betegnes som et 0-alternativ.

Mekling

Mekling som del av kommuneplanprosessen vil si at politisk nivå i kommunen møter fylkesmannen som leder meklingen. Fra kommunen møter ordfører som er kommunens formelle rettslige representant jfr. Kommunelovens §6-1, sammen med kommunedirektøren.

Andre forhold

Halden kommune har i påvente av rullering av kommuneplanen utsatt behandling av en rekke reguleringsplaner. Disse er satt på vent da de på en eller annen grunn er i konflikt med retningen som rulleringen av kommuneplanen viser. Utsettelsen er til kommuneplanen er vedtatt. Ved langvarig forhandlinger bør kommunestyret vurdere å iverksette behandling av utsatte reguleringsplaner, selv om disse strider mot retning i ny kommuneplan.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at det bes om mekling på innsigelser til kommuneplanen og ber om dato for mekling.

Saksbehandler: Espen Sørås

Utsendte vedlegg

- 1 Kommentar til Kystverkets uttalelse med innsigelse til kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Halden kommune - Viken (3922944).pdf
- 2 Halden – statlig samordnet høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2021 - 2033.pdf
- 3 Statsforvalteren i Oslo og Vikens uttalelse med innsigelser datert 05062021.pdf
- 4 Kystverkets uttalelse med innsigelse datert 07062021.pdf
- 5 NVEs uttalelse til kommuneplanens arealdel i Halden kommune 2021 – 2050.PDF
- 6 Halden kommune – Forslag til kommuneplanens arealdel 2021 – 2050 - Høring og offentlig ettersyn - Bane NORs uttalelse .PDF
- 7 Høringsuttalelse - Kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Halden kommune (2)
- 8 endelig-versjon-17-09-2014-veileder-om-fastsetting-av-byggegrenser--i-100

Medsaksbehandlere

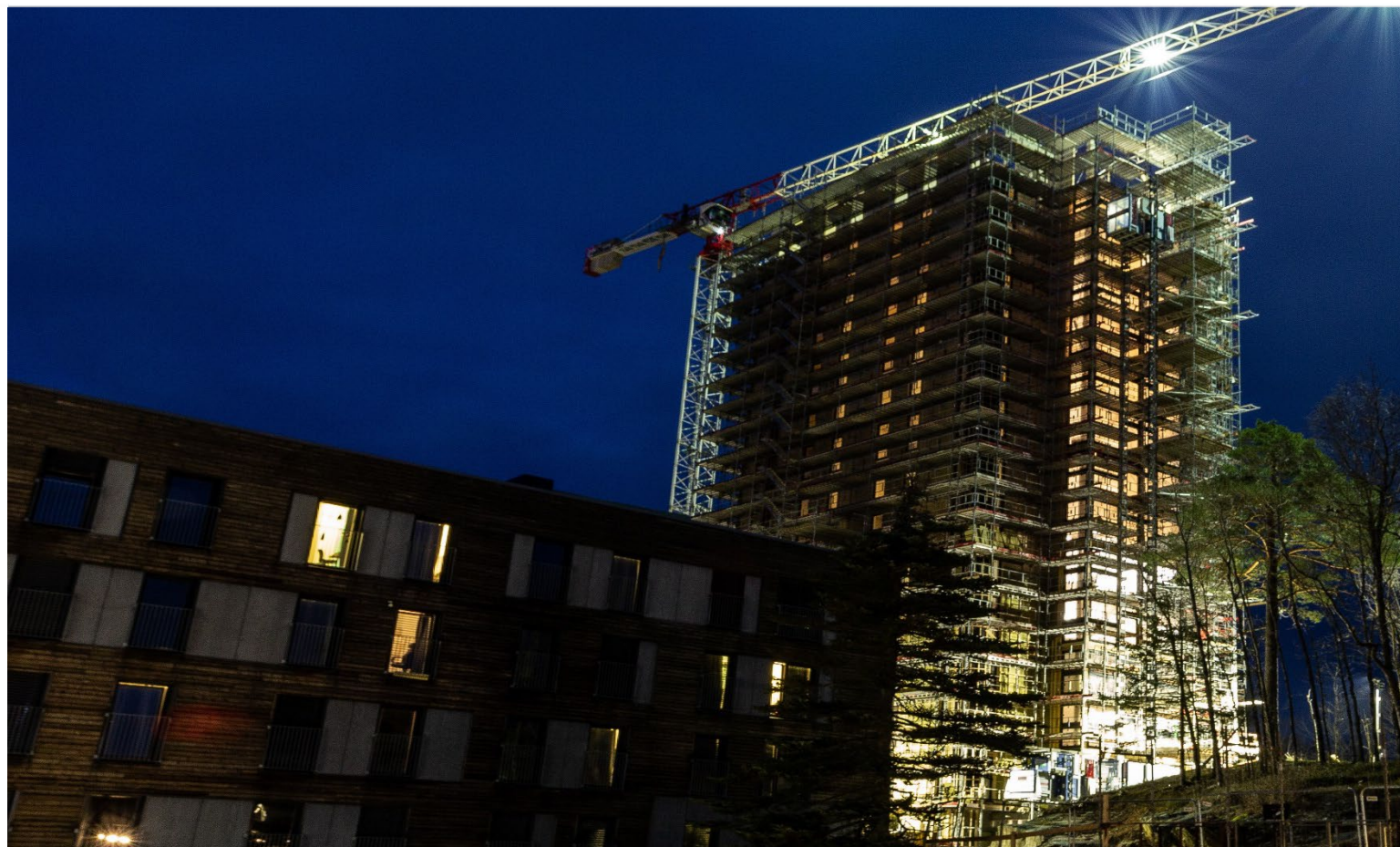
Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:



HALDEN
KOMMUNE



Halden kommune

Kommuneplanens arealdel

Planbeskrivelse

Forslag til kommuneplanens arealdel. Behandlet i formannskapet 25.03.2021

Kontaktpersoner

Espen Sørås espen.soras@halden.kommune.no

Anneli Nesbakken anneli.nesbakken@halden.kommune.no

1. Vedtak

Her settes vedtakene fra sluttbehandlingen inn.

2. Innholdsfortegnelse

Innhold

1. Vedtak	2
2. Innholdsfortegnelse	3
3. Forord	6
4. Innledning	7
5 Bakgrunn og føringer for planarbeidet	8
5.1 Hensikten med kommuneplanen	8
5.2 Planprogram for kommuneplanens arealdel.....	8
5.3 Kommuneplanens samfunnsdel	8
5.4 Arealføringer fra kommuneplanens samfunnsdel	9
5.5 Nasjonale arealføringer	11
5.6 Regionale arealføringer	11
5.7 FNs bærekraftsmål	12
6 Langsiktig arealplanlegging	14
6.1 Hvordan har arealplanen for 2011-2023 virket?	14
6.2 Planlegging for 2021-2033.....	14
6.3 Planlegging for perioden etter 2033	17
6.4 Plangrep, nytt og endringer fra 2011-planen.....	18
7 Viktige problemstillinger i planarbeidet	19
7.1 Befolkningsutvikling, planreserve og boligbehov	19
7.2 Utvikling av en kompakt by.....	21
7.3 Langsiktig tettstedsgrense og senterstruktur	23
7.4 Rekkefølgebestemmelser.....	25
7.5 Fortetting og transformasjon	27
7.5.1 Utvikling av bydelssentra	28
7.6 Arealregnskap	29
7.7 Tilrettelegging for næringsområder.....	32
7.8 Ivaretagelse av Haldens landbruks-, natur- og kulturmiljø.....	34
7.9 Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft	35
7.10 Konsekvensutredning	36
7.10.1 Arealmålene i kommuneplanens samfunnsdel	37

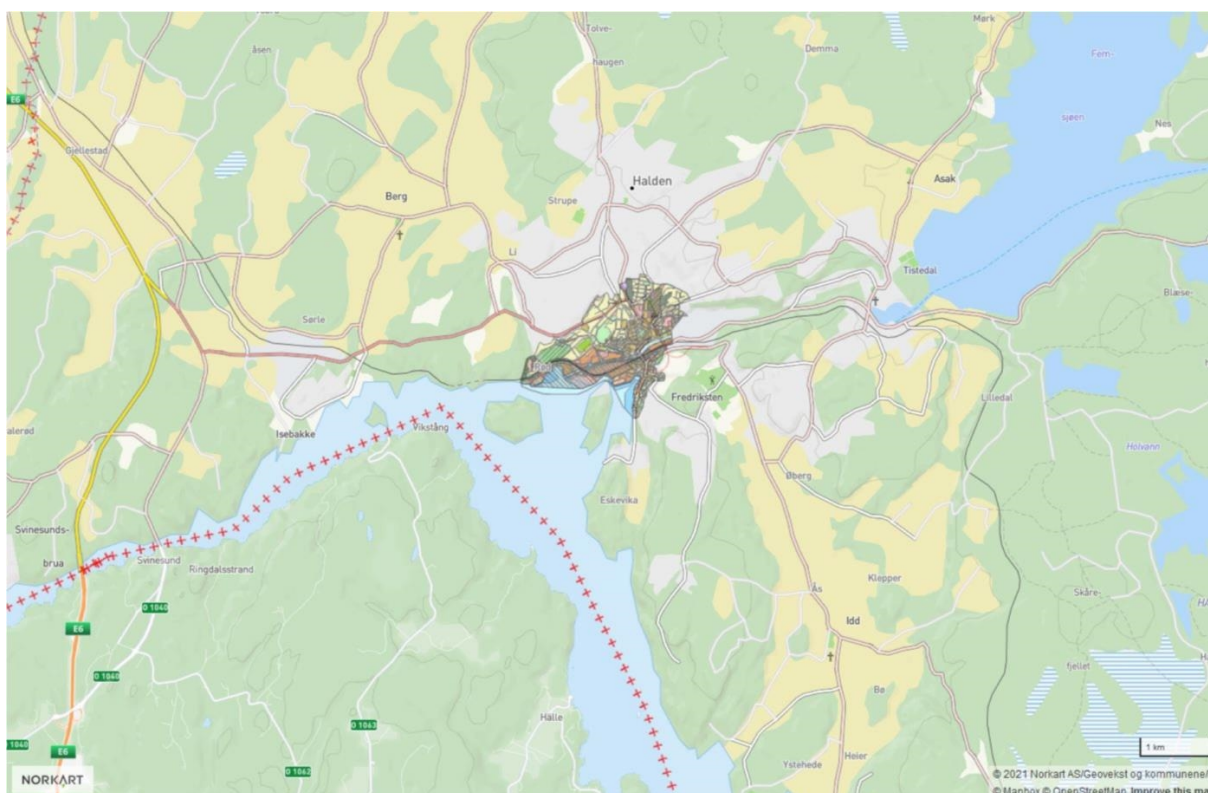
7.11	Planens tilrettelegging for fokusområdene barn og unge, aldersvennlig samfunn og universell utforming	38
8	Planbeskrivelse	40
8.1	Generelt	40
8.2	Generelt om plankartet	40
8.3	Arealplanens rettsvirkning	41
8.4	Krav om reguleringsplan	41
8.5	Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet.....	42
8.6	Verdifulle kulturmiljøer og – landskap.....	43
8.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhørende landområder.....	44
8.8	Hensynssoner	47
8.8.1	Sikrings-, støy- og faresoner	48
8.8.2	Sone med særlig angitte hensyn (friluftsliv, landskap, bevaring kulturmiljø)	49
8.8.3	Båndleggingssoner	50
8.9	Boligbebyggelse.....	50
8.9.1	Planreserve og boligarealer fra tidligere kommuneplaner	51
8.9.2	Områder med ny spredt bebyggelse	52
8.9.3	Vurdering av nye områder	52
8.9.4	God kvalitet i boligområdene.....	53
8.9.5	Fritidsbebyggelse.....	54
8.10	Fritids- og turistformål	54
8.11	Næringsarealer og masseforvaltning	54
8.11.1	Næringsarealer	54
8.11.2	Masseuttak og massedeponier	56
8.12	Transport og samferdselsstrukturer	58
8.13	Grønnstruktur	59
8.14	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).....	59
8.14.1	LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB) - med bestemmelser for eksisterende bebyggelse.....	60
8.14.2	LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for ny bebyggelse.....	60
8.14.3	LNF – Spredt næring	61
8.14.4	LNF – Spredt fritidsbebyggelse	61
8.15	Sum endret arealbruk	61
8.16	Jordvern	66
8.17	Arealbruk 2011-2021	69
9	ROS-analyse av kommuneplanen	70
10	Konsekvensvurdering av kommuneplanen	70
	Vedlegg:	71

3. Forord

4. Innledning

Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen for Halden og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Det skal utarbeides arealplan for hele kommunen, og den er hjemmelsdokument for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

I tillegg til kommuneplanen har Halden en kommunedelplan sentrumsområdet. Kommuneplanen reviderer ikke arealer innenfor sentrumsplanens område.



FIGUR 1 SENTRUMSPLAN FOR HALDEN 2017-2029 GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN, OG OMFATTES IKKE AV KOMMUNEPLANRULLERINGEN.

Plandokumentet består av planbeskrivelse inkludert konsekvensutredninger, plankart for byområdet som fra denne rulleringen er heldigitalt, samt bestemmelser og retningslinjer. Det er plankartene og bestemmelsene som utgjør de juridisk bindende delene av planen.

Planbeskrivelsen har følgende vedlegg:

1. Plankart Følg denne lenken: [Kplan under arbeid \(kommunekart.com\)](http://kommunekart.com)
2. Bestemmelser
3. Samlet KU med ROS
4. Oversikt over rettsvirkning reguleringsplaner

Alle underlagsdokumenter for kommuneplanen finnes her:

[Rullering av kommuneplanens arealdel 2019-2031 - Halden kommune](#)

Dette gjelder oversikt over innspill, behandlinger, møtereferater fra styringsgruppene og ulike rapporter som er brukt i arbeidet.

5 Bakgrunn og føringer for planarbeidet

5.1 Hensikten med kommuneplanen

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. pbl. § 11-5. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Rullering av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i planstrategien for Halden kommune 2016 – 2019. Målet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en arealforvaltning som gir en god, levende og mangfoldig kommune med variert tilbud og mangfoldig bymiljø. Samtidig skal distriktene ha mulighet for utvikling. Planen skal gi tydelige rammer for de som vil bygge og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal gi forutsigbarhet i arealforvaltningen for næringslivet og innbyggerne. Videre legges det vekt på at plandokumentene skal være lett forståelige.

5.2 Planprogram for kommuneplanens arealdel

Planarbeidet starter med at det lages et planprogram som beskriver rammene, prosessen og innholdet i planen. Planprogrammet ble vedtatt i Halden kommunestyre i november 2018. Arealdelens planprogram er bygd opp rundt arealføringene i kommuneplanens samfunnsdel. Prioriterte tema er utnyttelse av tilgjengelig utbyggingsareal, tettsteds grense og utviklingsretning, tilrettelegging for næringslivet, og jordvern. I tillegg til arealføringene peker planprogrammet på behov for endringer ut fra erfaringene med arealdelen fra 2011.

5.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens viktigste strategiske styringsdokument. Samfunnsdelen sier hvilken retning kommunen skal utvikle seg i og gir mål og satsingsområder som skal følges opp i kommunens arbeide. Arealdelen skal vise hvordan bruk og vern av arealene bidrar til å nå samfunnsmålene. Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 har følgende visjon, hovedmål og satsingsområder innenfor arealplanleggingen:

Visjon:

Halden - forberedt for omstilling

Målene for planperioden fram til 2050:

- I Halden skal arbeid, kunnskap og klima være viktigst, og det gir også disse målene for planperioden.
- En attraktiv kommune basert på bærekraftig utvikling.
- En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet.
- Omstilling og innovative løsninger gir økt sysselsetting og etableringsattraktivitet.
- Utdanningsnivået skal heves og resultatene i skolen forbedres.

5.4 Arealføringer fra kommuneplanens samfunnsdel

Halden kommune skal ha en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune. Halden skal ta sin del av ansvaret for klimamålet i Parisavtalen. Dette medfører at bærekraft som prinsipp også blir førende for arealpolitikken til kommunen. Vern av dyrket mark blir sentralt, og dyrket mark skal i planperioden i størst mulig grad skjermes for nedbygging. Halden har et svært rikt naturmangfold. Dette skal ivaretas i planleggingen.

De langsiktige målene er:

- Utvikling av en kompakt by.
- Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/ næringsutvikling i regionen.
- Legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling.
- Legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier.
- Ivareta kommunens rike kulturlandskap.
- Ivareta den historiske arven som byen og kommunen er svært rik på.

Føringer for arealdelen som har arealrelevans:

TAB. 1 AREALFØRINGER FRA SAMFUNNSPLANEN

MÅL	Strategier – føringer for arealplanleggingen.
Halden kommune skal ha bærekraftig areal og transportplanlegging.	Bruke kommuneplanen som et aktivt styringsverktøy for areal og transportplanleggingen. Forvalte fremtidig arealressurs (4 km ²) på en slik måte at det bygger opp under fortetting av bysentrum. Innveksling og utveksling av områder skjer etter prinsippet nye sentrale områder veksles ut mot arealer i randsonen. Dagens tettsteds grense (Fylkesplanen fra 2011) vurderes i forhold til hensiktsmessighet og foreslås endret i kommuneplanens arealdel. Fremtidig arealressurs ligger fast. Endringer i tettsteds grensene skal vurdere opp mot påvirkning av «bymarkene» som ligger rundt bysentrum. Ved lokalisering av nye og utvidelse av eksisterende byggeområder skal en vurdere støy som et av lokaliseringskriteriene.
Arealplanleggingen skal ha fokus på å utvikle Halden som en miljøvennlig by med framtidsrettet transport og logistikk-systemer.	Halden kommune skal legge til rette for at den største andelen av veksten i kommunen skal skje innenfor byens tettsteds grenser. Haldens kollektivsystem skal bygge opp under, og ut fra at Halden stasjon er det sentrale kollektivknutepunktet. Utbyggingsområder skal planlegges med tanke på at fremtidens transportløsninger skal kunne ivaretas. Spesielt skal gang og sykkel prioriteres i planleggingen. Vegsystemet mellom E6 og Halden sentrum må planlegges med tanke på at det skal ha høy effektivitet og kunne betjene dagens og fremtidens boligområder nord for Tista på en best mulig måte. Handlingsplaner for gang, sykkel og trafiksikkerhet oppdateres jevnlig. Vurdere alternative traseer for jernbaneføring gjennom Halden byområde i samarbeid med BaneNor.
Halden fortsetter utvikling av en kompakt by.	Det skal legges til rette for fortetting innenfor tettsteds grensen. Fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse.

	Arbeide opp mot BaneNor for å få frigitt sentrale sentrumsområder fra båndlegging.
Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/ næringsutvikling i regionen.	Avsatt område mellom E6 og fylkesvei 118 Utvikles som regionalt næringsområde. Nye områder på begge sider av E6 fra Sponvikaveien og nordover skal vurderes inn i planen. Områdene rundt Svingenskogen og opp mot Torpum utvikles for næringsvirksomhet. Tilrettelegging for Berg Jernbaneterminal vil ha prioritet i arealdisponering innenfor dette området. Halden kommune skal ha en aktiv og offensiv eiendoms- og næringspolitikk.
Legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier.	Jordvernet skal stå sterkt i arealplanleggingen Naturlandskap, biologisk mangfold, dyrka mark og naturverdier ivaretas i all planlegging og sikres som verdier for hele befolkningen Sikre god utvikling av distriktene og lokalsentrene.
Ivareta kommunens rike kulturlandskaper i Berg og Idd, og ivareta kommunens rike rekreasjonsområder.	Områdene langs Tistaelva frem til Femsjøen, tilrettelegges for «elvepark» med stier og rekreasjonsområder for kommunens innbyggere. Stisystemer i utmark og langs Haldenkanalen utvikles til felles beste. Bynære stisystemer gis prioritet i planperioden. Målet er å øke bruken av disse i et folkehelseperspektiv.
Tilrettelegge for utvikling av lokalsentrene Prestebakke og Sponvika.	Legge til rette for at det gis anledning til vedlikeholdsutbygging rundt lokalsentrene. Utvikle gang og sykkelnett i lokalsentrene for å øke trafikksikkerheten i disse sentrene. Sponvika skal knyttes til overordnet gang- og sykkelveisystem inn mot Halden sentrum. <u>Det skal i arealplanen utredes innføring av boplikt i Sponvika.</u>
Gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-B områder.	Kommuneplanens arealdel skal gi bestemmelser for utbygging som bygger opp under at grender og nabolag kan opprettholdes.
Strandsonen skal defineres i planen.	Definere Strandsonen i forhold til byggeområder og LNF. Arealplanen skal se på byggegrenser inn mot vassdrag og ferskvann i arealplanarbeidet og fastsette særskilte grenser der dette er formålstjenlig.
Skal planlegge med tanke på trygghet for naturfarer.	Gjennom fremtidsrettet arealplanlegging skal Halden tilpasse seg framtidens klimaendring og skape trygghet for innbyggerne.
Klimamål	Halden skal unytte de positive virkningene et endret klima har for Halden (eks. lengre vekstsesonger, dyrking av nye arter, muligheter det gis for besøksnæring o.l.). Utvikle nye boområder som ikke medfører økt utlipp. Utslippsreduksjon av klimagasser lik nasjonale føringer. Legge til rette for innovative løsninger og fremtidsrettede næringer som bygger opp under endringer til et bærekraftig næringsliv.

Føringene fra samfunnsdelen er diskutert i kommuneplanarbeidet. Tidlig i planarbeidet ble det vurdert om innføring av boplikt i Sponvika var hensiktsmessig. På bakgrunn av vurderingen ble det besluttet å ikke bruke boplikt som et virkemiddel.

5.5 Nasjonale arealføringer

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2019-2023 legger 4 hovedutfordringer til grunn for de regionale og kommunale planprosesser. Dette er:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Styrket knutepunktutvikling, levende sentrumsområder og kvalitet i våre fysiske omgivelser trekkes blant annet fram som en del av løsningen til disse utfordringene. Kommuneplanen må ivareta dette, og føringer fra mange sektorlover og retningslinjer, for eksempel innen jordvern (nasjonal jordvernstrategi), klima, folkehelse eller kulturminner. Planleggingen skal baseres på FNs 17 bærekraftsmål.

Planlegging skal ivareta føringene som ligger i plan- og bygningslovens formålsparagraf om bærekraft, samordning, åpenhet og forutsigbarhet, samt ivaretagelse av universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. I tillegg er en rekke sektorlover styrende, deriblant klimaloven, folkehelseloven, forurensingsloven, sivilbeskyttelsesloven, vannressursloven, naturmangfoldloven, kulturminneloven, energiloven med flere.

Gjeldende nasjonal transportplan (NTP) er for perioden 2018-2029. I 2021 legges det fram en stortingsmelding om ny NTP, som vil gjelde perioden 2022-2033. Nasjonal transportplan styrer investeringene på riksvei. For øyeblikket er ingen prosjekter i Halden inne i nasjonal transportplan.

Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer med forskriftstatus gir også føringer for arealplanleggingen:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

5.6 Regionale arealføringer

Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050» (vedtatt 21.06.2018) har en arealstrategi som bygger på prinsippet om transporteffektivitet. Byene skal styrkes. Det skal tilrettelegges for miljøvennlige transportløsninger og naturinngrep skal minimaliseres. Fylkesplanen har tre hovedtema: klima og miljø, verdiskaping og kompetanse, levekår og folkehelse. I tillegg blir et trygt Østfold, frivilligheten og samfunnsfloker, vektlagt. Et nytt grep i fylkesplan for 2018 er to regionale planbestemmelser, som gjelder foran gjeldende kommunale og regionale planer. Dette er regional planbestemmelse for lokalisering av handel og regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.

Regional planbestemmelse for lokalisering av handel omfatter flere detaljerte krav og vilkår, og har som formål sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større

kjøpesentre og handelsområde, samt styrking av eksisterende by- og tettstedssentre, effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg.

Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter sier blant annet at ny lokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter skal legges til sentrum i byer og tettsteder, herunder:

- Statlige og fylkeskommunale virksomheter
- Kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, f.eks. sentraladministrasjon, NAV, idretts- og kulturanlegg.

Fylkesplanen gir også føringer for ny arealbruk. Det defineres en arealstrategi for Østfold, og regionale strategier for Halden og Aremark som delregion. I henhold til retningslinje 1.1.20 i fylkesplanen skal Halden kommune i rulleringen av kommuneplanens arealdel gjøre en ny vurdering av:

- Dagens tettstedsgrænse (fylkesplanen fra 2018)
- Utviklingsretning
- Langsiktig grænse
- Rekkefølgebestemmelser

Arealpott som ble gitt i fylkesplan fra 2009 skal fortsatt ligge til grunn. Det innebærer at Halden og Aremark har 4 km² til framtidig tettstedsareal innenfor tettstedsgrænsen for perioden 2009-2050. Maksimalt 5% av boligbyggingen i Halden kan skje som spredt utbygging utenom tettstedet og lokalsentrene.

Også andre regionale planer gir føringer for kommuneplanarbeidet, spesielt regional kystsoneplan som gir retningslinjer for planlegging og forvaltning, og regional transportplan som styrer investering og forvaltning av det regionale vegnettet. For Halden har dette hatt konsekvenser spesielt innen samferdselsområdet. Halden har ingen «bypakke» for areal og transport, og er i liten grad prioritert i nasjonal transportplan, derfor har de tiltak som Halden kommune ønsker innen riksveinettet og fylkesveinettet ikke blitt prioritert. Dette er noe en må regne med i denne planperioden også.

De regionale planene er ivaretatt i kommuneplanen gjennom utforming av tettstedsgrænse, arealpott og en mer kompakt by, og avklaringer i strandsonen. Det er en økt satsing på tilrettelegging for sykkel og gange, i tråd med regionale føringer.

Regionale planer for Østfold gjelder fram til Viken fylkeskommune vedtar nye planer. Når dette skrives gjelder et midlertidig plan- og styringssystem som baseres på FNs bærekraftsmål. Det er utarbeidd et omfattende kunnskapsgrunnlag som del av fylkessammenslåingen, og regional planstrategi for Viken er i skrivende stund på høring.

5.7 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

Selv om mange av målene allerede er oppfylt, gjenstår mye arbeid også i Norge. For eksempel må Norge redusere klimagassutslippene for å stoppe klimaendringer som er mål nummer 13.

Arealplanlegging og -forvaltning påvirker mange av bærekraftsmålene, og virkningene nasjonalt vil være summen av aktiviteter og tiltak lokalt i den enkelte kommune. Av den grunn er bærekraftsmålene særdeles viktige i kommuneplansammenheng.

For å vise hvordan innholdet i kommuneplanens arealdel følger opp de enkelte bærekraftsmålene, er det satt inn henvisninger til FNs bærekraftsmål i kap. 6 og 7.

FNs 17 bærekraftsmål med noen stikkord om innholdet i disse, basert på det som er mest relevant i norsk sammenheng, framgår av tabellen nedenfor.

TAB. 2. FNS BÆREKRAFTSMÅL.

MÅL NR.	MÅL	TEMA
1	Utrydde fattigdom	Rettferdig fordeling av ressursene. Bærekraftig økonomisk vekst.
2	Utrydde sult	Lokal matproduksjon, bærekraftig produksjon, utnytte ressursene på en bedre måte.
3	God helse og livskvalitet	Miljø, økonomi, sosiale forhold.
4	God utdanning	
5	Likestilling mellom kjønnene	
6	Rent vann og gode sanitærforhold	Trygge drikkevannskilder, VA-anlegg.
7	Ren energi til alle	
8	Anstendig arbeid og økonomisk vekst	Rettferdig økonomisk vekst og nye arbeidsplasser.
9	Industri, innovasjon og infrastruktur	Transport, energi, informasjonsteknologi for bærekraftig utvikling.
10	Mindre ulikhet	
11	Bærekraftige byer og lokalsamfunn	God tilgang på grunnleggende tjenester som energi, boliger og transport for innbyggerne. God nok avfallshåndtering, redusere forurensning og bruke ressursene på en bærekraftig måte.
12	Ansvarlig forbruk og produksjon	Minske ressursbruk, miljødeleggelser, begrense klimaendringer og øke livskvaliteten.
13	Stoppe klimaendringene	Kutte utslipp, endring i infrastruktur, mer fornybar energi. Verne, tilpasse oss og begrense skadeomfang.
14	Livet i havet	Bevare og bruke havet og de marine ressursene på en måte som fremmer bærekraftig utvikling.
15	Livet på land	Beskytte, gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, stanse og reversere landforringelse, samt stanse tap av arts mangfold.
16	Fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner	
17	Samarbeid for å nå målene	Sterke partnerskap. Myndigheter – næringsliv – sivilsamfunn.

6 Langsiktig arealplanlegging

Arealdelen av kommuneplan følger samfunnsdelens planhorisont helt frem til 2050. Tradisjonelt har kommuneplanens tidshorisont vært 12 år. Behovet for ny rullering skal vurderes i hver kommunestyreperiode/hvert fjerde år. Planen kan deles inn i tre perioder. Den første perioden frem til 2033 vil være den perioden der vi har mest oversikt over hva som kan komme til å skje. Perioder etter dette vil være mere usikre. For disse periodene vil planen vise til strategier og utviklingsretninger for arealbruken.

6.1 Hvordan har arealplanen for 2011-2023 virket?

Et av prinsippene for arealstrategien i 2011 var at byområdet skulle ta hovedtyngden av befolkningsveksten, og utviklingsretning vestover skulle prioriteres. I perioden har boligutbyggingen i større grad skjedd sør for Tistaelva uten en tilsvarende arbeidsplassvekst i samme område. Veksten har sprengt kapasiteten både på Kongeveien skole og Risum ungdomsskole for mange år framover. Det gir også økt press på trafikklårene gjennom byen. På bakgrunn av erfaringene herfra, og tidligere kapasitetsproblemer ved Hjortsberg skole da Brekkerød ble utbygd, ser man nå behovet for å en noe sterkere styring av boligutbyggingen.

Boligutbyggingen må tilpasses bedre til kapasiteten på teknisk (vei, vann og avløp) infrastruktur og sosial infrastruktur. I §5 i kommuneplan fra 2011 er det et rekkefølgekrav om tilfredsstillende skolekapasitet for boligområder. Erfaringen på Kongeveien og Risum viser at denne bestemmelsen ikke har vært nok, i ny arealplan foreslås derfor rekkefølgekrav direkte knyttet til boligområdene.

Befolkningsutviklingen har vært lavere enn den som ble lagt til grunn i 2011, arealbehovet har dermed vært mindre enn anslått. I tråd med planen er nye boligområder blitt mer arealeffektive.

Næringsarealer er i hovedsak ivaretatt og utviklet i tråd med planen av 2011. Svinesundparken er i dag utbygd. Resterende næringsområder rundt Leiren/Tollstasjonen er opparbeidet og klar for utbygging. Meglingen rundt kommuneplanen 2011 medførte flytting av næringsområde sør for Halden fengsel til Svinesundplataået (Haug). Dette er regionalt næringsområde som er under regulering.

Utvikling av Leiren har tatt noe lengre tid og en ser økende konfliktnivå mellom boligutvikling og næringsutvikling i dette området. Premissene for lokalsenteret har endret seg i planperioden.

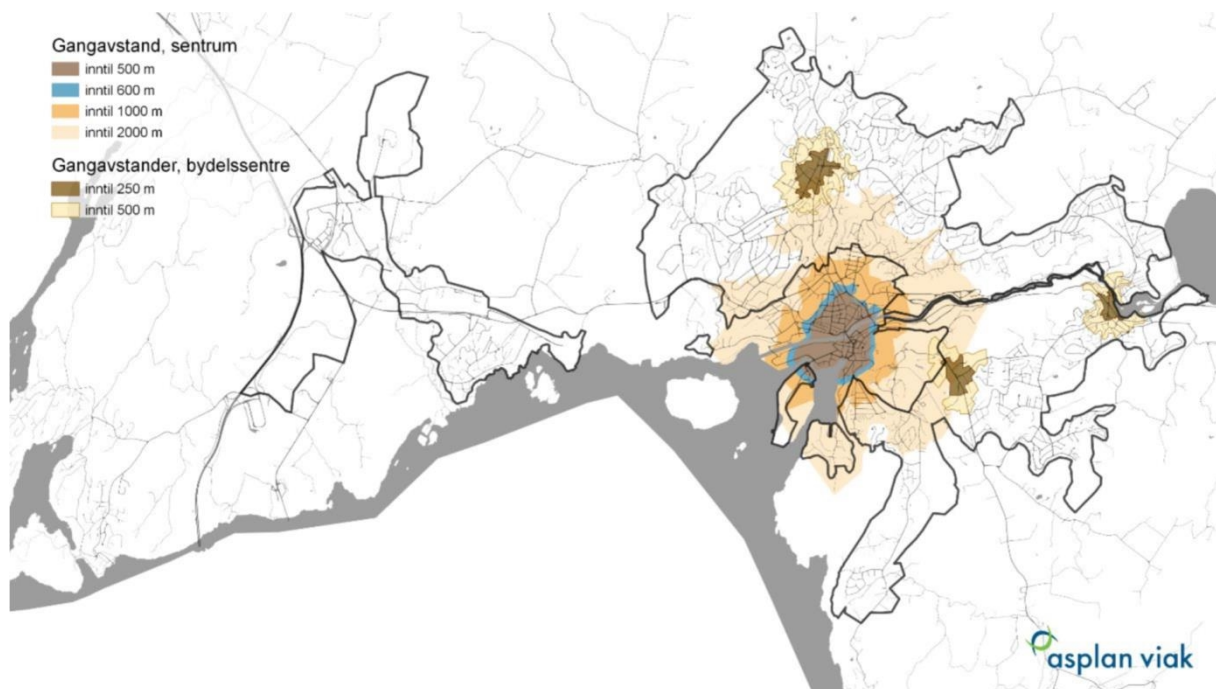
6.2 Planlegging for 2021-2033

Kommuneplanen er verktøyet for å realisere de føringene som er satt i nasjonale, regionale og lokale føringer. Samfunnsplanen gir klare føringer på endring av retning i forhold til kommuneplan av 2011. Planleggingen i første planperiode er en dreining av vekstretningen. Fra å gå mot vest skal veksten i boligbygging fremover skje i tettstedet og i kransen rundt. Sentrumsutvikling har høy prioritet.

Leiren er i tidligere plan gitt betegnelsen lokalsenter. Dette har vært diskutert i planarbeidet og en ser at det er lite hensiktsmessig med ytterligere boliger lokalisert til Leiren med den sterke tilrettelegging for lokalt og regionalt næringsliv. Lokalsenteret på denne delen av byen er lagt til Sponvika, som gis anledning til utvikling som boområde. Boligarealene rundt Leiren er tatt ut. Det er

vurdert i planarbeidet om Sponvika skulle ha en bestemmelse om boplikt. Dette er forkastet i planarbeidet. Sponvika har utviklet seg fra å være helårsboende til å ha stor andel fritidsboende. Tilrettelegging for boligbygging er et virkemiddel for å opprettholde andelen helårsboende da den eldre bebyggelsen gjerne blir fritidsboliger.

Klima og miljøvennlig utvikling har stort fokus. Overgang til redusert transportbehov skjer ved å legge til rette for fortetting og utvikling av servicefunksjoner i bydelssentrene. Kommunens virkemidler ligger i tilrettelegging for gang og sykkel. Dette medfører at avstander mellom de ulike funksjonene må gjøres kortere og tilrettelegging for gode sykkelveier må følges opp av detaljplanlegging. Utviklingen av bydelssentra er i en slik sammenheng viktig. Ved tilrettelegging for mere service i nærområdet til store boligområder, vil en kunne minske behovet for transport. Utvikling av bydelssentra vil i planperioden antas å skje spesielt rundt Brødløs.



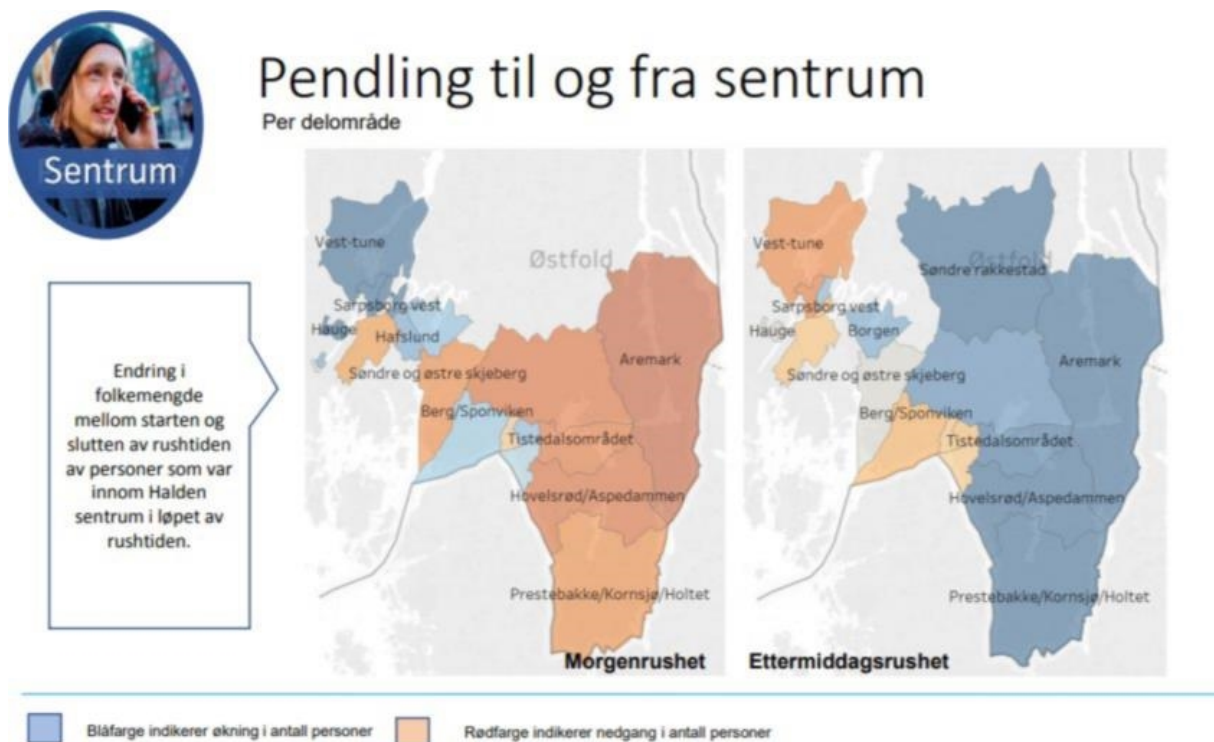
FIGUR 2 ILLUSTRASJON PÅ AVSTANDER- SENTRUM OG BYDELSSENTRA

Haldens manglende tilbud innen kollektivtransport er et hinder for en rask overgang til et mindre bilbasert samfunn.



FIGUR 3 KOLLEKTIVÅRER

Gjennom en forenklet mobilitetsanalyse har vi sett på hvordan innbyggerne beveger seg mellom ulike deler i byen og nabokommuner gjennom døgnet. Morgenrushet og ettermiddagsrushet viser at det er mye forflytning som ikke samsvarer med kollektivtilbudet. Dette samsvarer mye med plassering bolig – arbeid/utdanning. Ut fra dette kan en lese at kommunen er avhengig av å ha god infrastruktur.



FIGUR 4 PENDLINGSBEVEGELSER

Halden har en lav sysselsettingsgrad og mangler arbeidsplasser lokalt. Det vil i planperioden være søkelys på tilrettelegging av nye arealer for å skape arbeidsplasser i kommunen.

Planen gjenspeiler tilrettelegging for arealer til næringsutvikling. Det har vært stor enighet om at eksisterende næringsarealer heller ikke skal transformeres til boarealer i denne planperioden. Satsing på grønn omstilling og tilrettelegging for nye næringer (eks. batterifabrikk, massivtrefabrikk, logistikk o.l.) er prioritert høyt.

Haldens industrikompetanse anses som et fortrinn i omstilling til mere bærekraftig produksjon. Dette medfører at det er behov for større næringsarealer. Områderegulering på Svinesundplatået (Haug) er igangsatt og det foreslås innarbeidet et nytt regionalt næringsområde vest for byen hvor det er god infrastruktur. Området fra 2011 planen (BN1 Flingtorp) var avsatt til framtidig næringsområde. Dette er i ny plan forbeholdt kun for utvidelse av Halden fengsel da området består delvis av myr.

BaneNor og Jernbanedirektoratet har en pågående prosess for etablering av ny jernbaneterminal i samme område. I den sammenheng er området rundt Berg stasjon pekt ut som mulig lokalisering.

Halden har også gode byggeråstoffer som etterspørres i et regionalt marked. Dagens masseuttak vest for sentrum er i ferd med å gå tomt. I planperioden skal det finnes nye områder for masseuttak.

Disse spørsmålene skal løses i første del av planperiode. Forhold som ikke er innarbeidet i planen skal løses ved utarbeidelse av egen kommunedelplan/områdeplan som skisserer løsninger for dette vest for sentrumsområdet.

Planen legger opp til ivaretagelse av Haldens flotte kulturlandskap og jordbruksverdier. Matproduksjonen i Halden er vesentlig, og nedbygging av produktivt jordbruksareal skal reduseres og planforslaget innebærer tilbakeføring av 254 daa dyrket mark som var satt av til utbyggingsformål i 2011 planen, til LNF. Kystsonen vil også bli strengere ivaretatt og planen legger ikke opp til ytterligere nedbygging med boligområder/fritidsboligområder innenfor strandsonen. Byggegrense mot sjøen er innarbeidet i planen.

FNs bærekraftsmål:

- Mål 2 – Utrydde sult
- Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

6.3 Planlegging for perioden etter 2033

Den sterke dreiningen i utbyggingsretningen videreføres og det forventes at feltutbygginger som er påbegynt blir ferdigstilt, slik at bygging utenfor tettstedet styres etter føringene i planen. Kommuneplanen åpner for nye områder som kan utnyttes til eneboligutbygging i randsonen, men det er et mål at leiligheter og småhus skal skje som sentrumsutvikling og fortetting. Denne utbyggingen styres av rekkefølgebestemmelser.

Tilrettelegging for næringsutvikling vil fortsette lik første planperiode, men vi forventer at behovet for bruk av eksisterende næringsarealer og transformasjon av eksisterende næringer blir avklart. Det vil i denne perioden kunne åpnes for at eldre næringsarealer inni boligområdene kan bli vurdert som transformasjonsområder ved neste planrevisjon. Dette for å få økt effekt av et fortettingspotensial som ligger i disse områdene.



FNs bærekraftsmål:

- Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

6.4 Plangrep, nytt og endringer fra 2011-planen

Her følger en kortfattet beskrivelse av hva som er nytt i kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Dette er nærmere utredet i de respektive kapitler.

Fylkesplanen for Østfold fra 2009 og 2018 gir føringer for arealbruk som også omfatter Halden kommune, og legges til grunn. I denne kommuneplanrulleringen er langsiktig grense definert, og arealpott 4 km² for Halden og Aremark legges til grunn fram til 2050. Utviklingsretning er snudd inn mot sentrum og utviklingen av en mer kompakt by.

Planen bygger på samfunnsplanens enstemmige vedtak på arealføringer og enstemmig vedtak på planprogram for arbeidet. Senere har planforslaget blitt sjekket ut mot kommunedelplan for Klima og energi.

Det har vært en klar forutsetning for arbeidet at en skal kunne redusere behovet for å løse saker ved hjelp av dispensasjoner. Mange saker er enkle og kan løses gjennom bedre bestemmelser og retningslinjer. Det har vært gjort et stort arbeid med kart og bestemmelser for å legge til rette for dette.

Kommentarer fra overordnet myndighet har vært at det mangler klare rekkefølgebestemmelser på utbygging av nye arealer. Tidligere plan hadde kun en føring (skolekapasitet). Dette har det vist seg ikke å være nok for å styre utbyggingen. Det har medført en «skjevfordeling» i utbyggingsområder, og for stort press på Kongeveien og Risum skoler. Gjennom bedre rekkefølgebestemmelser ønsker kommunen å styre utbyggingsområdene bedre.

Det har blitt utarbeidet og bestilt en rekke utredninger av ulike temaer «[Delutredninger og rapporter - Halden kommune](#)», som grunnlag for prinsipielle avklaringer. I prosessen har det blitt lagt vekt på politiske diskusjoner om viktige grep og helhetlige samfunnsvurderinger. Dette har blitt gjort hovedsakelig i styringsgruppen i løpet av 2020/21 pga. pågående pandemi og de begrensninger man har med å invitere til større forsamlinger. Tidlig i planfasen 2018/19 var det flere møter med kommunestyret og formannskapet.

Det er gjort mange oppdateringer og rettelser i bakgrunnsdataene i plankartet ved overgangen til et heldigitalt kart. Hensynssoner er i større grad tatt i bruk som et viktig plangrep. Byggegrense mot sjø og vassdrag er definert. Bestemmelsesområder er et nytt grep som er tatt i bruk i denne planen

Bestemmelsene er i større grad tematisk oppbygd og skal gi et bedre og mer forutsigbart grunnlag for plan- og byggesaksbehandling.

7 Viktige problemstillinger i planarbeidet

7.1 Befolkningsutvikling, planreserve og boligbehov

Siden planprogrammet ble utarbeidet har SSB kommet med oppdaterte befolkningsframskrivninger. Planarbeidet er basert på disse, og for Halden baseres framskrivningen på en modell med lav innvandring.

Samfunnsplanens befolkningsframskriving baserer seg på 2014 som referanseår. I planperioden har SSB kommet med ny framskriving (2020) og den er lagt til grunn for arbeidet. Denne viser en nedgang i befolkningsveksten og en sterkere demografisk endring enn tidligere framskrivninger. Reduksjon i veksten er nasjonal og tilskrives reduksjon i utenlands innvandring til Norge.

TABELL 3 BEFOLKNINGSFRAMSKRIVNING FORDELT PÅ ALDERSGRUPPER OG FEMÅRSPERIODER

Lav nettoinnvandring (MMML)							
ÅR	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0 år	256	264	281	299	301	289	277
1-5 år	1543	1413	1440	1524	1592	1565	1500
6-12 år	2554	2360	2148	2139	2241	2336	2324
13-15 år	1117	1143	1055	947	949	992	1037
16-19 år	1518	1568	1518	1395	1300	1320	1376
20-44 år	9508	9423	9630	9577	9314	9062	8870
45-66 år	9292	9438	9518	9527	9460	9486	9545
67-79 år	4074	4559	4585	4991	5421	5610	5462
80-89 år	1224	1444	2094	2366	2461	2703	3112
90 år eller eldre	287	294	323	442	695	770	897
SUM	31373	31906	32592	33207	33734	34133	34400

Ser en på aldersgruppene som kan forventes å utgjøre et boligbehov vil de ha en utvikling som følger:

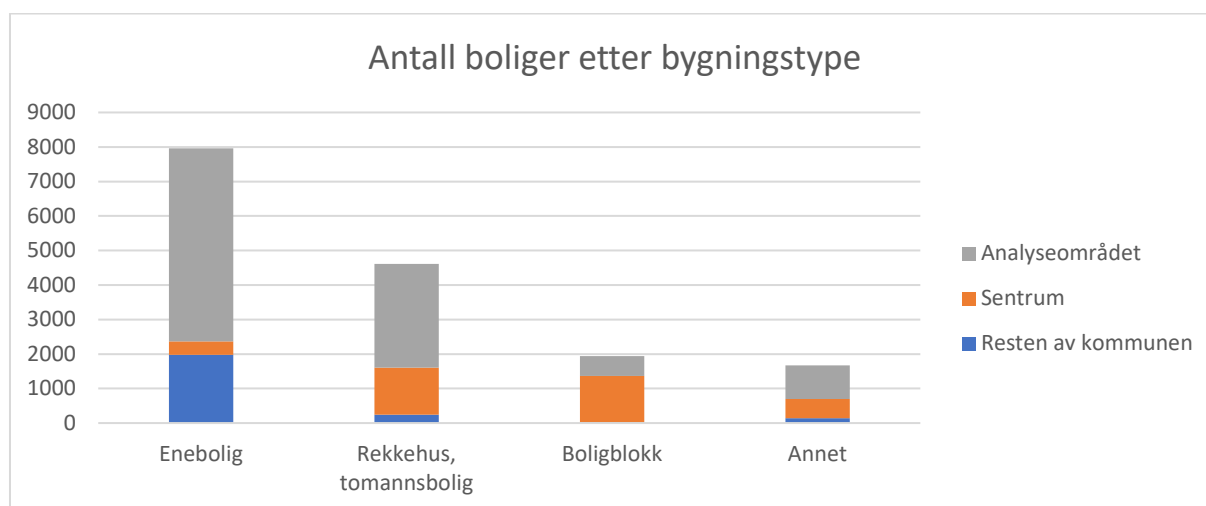
TABELL 4 ANTALL PERSONER MAN KAN FORVENTE HAR ET BOLIGBEHOV, FORDELT PÅ ALDERSGRUPPER

Lav nettoinnvandring (MMML)							
ÅR	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
20-44 år	9508	9423	9630	9577	9314	9062	8870
Endring i antall personer med boligbehov		-85	207	-53	-263	-252	-192
45-66 år	9292	9438	9518	9527	9460	9486	9545

Endring i antall personer med boligbehov		146	80	9	-67	26	59
67-79 år	4074	4559	4585	4991	5421	5610	5462
Endring i antall personer med boligbehov		485	26	406	430	189	-148

Boligbehovet i årene framover er kalkulert til om lag 150 boenheter i året (Kilde: Prognosecenteret). Dette tilsvarer det som har vært middelet for boligbygging i forrige planperiode. Behovet vil fordele seg likt mellom eneboliger, småhus og leiligheter. Behovet for småhus og leiligheter er større enn tidligere.

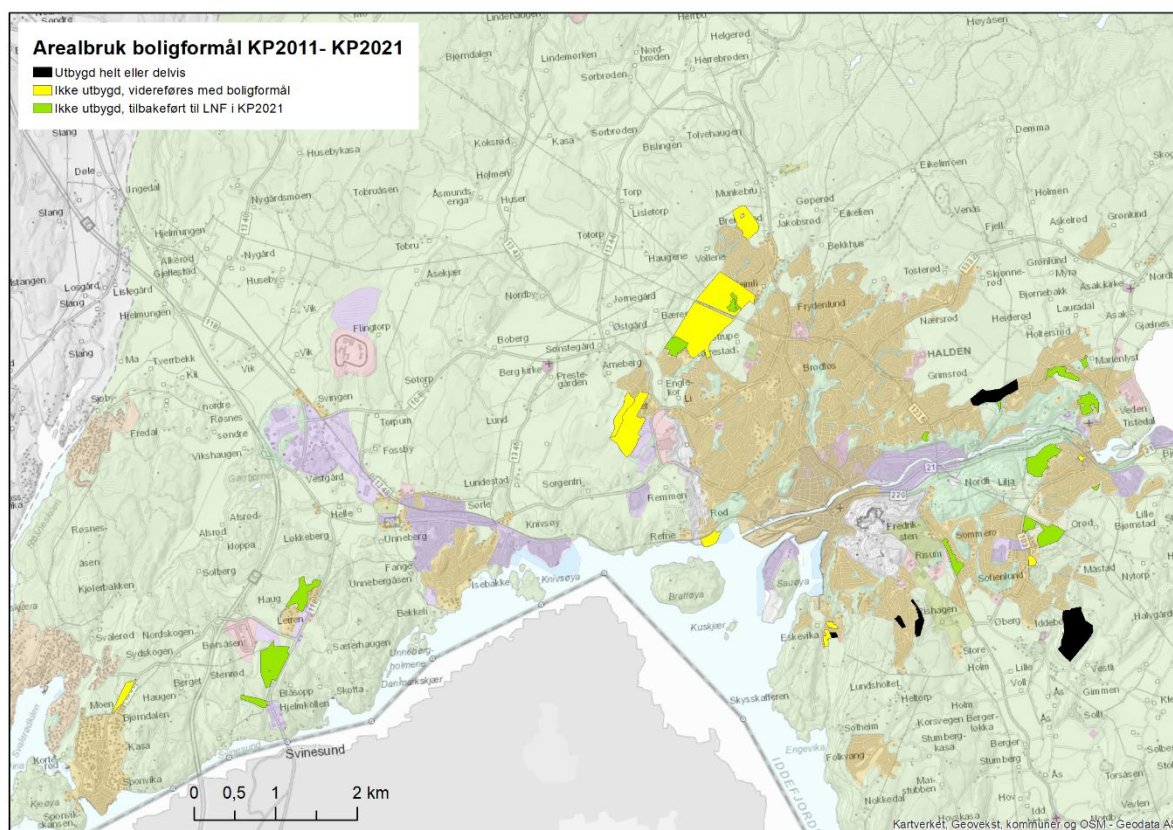
Leilighetsandelen av boligmassen er lav (22 %), og tilgangen på leiligheter i Halden har vokst svært lite siden 2006. I eneboligsegmentet har derimot tilgangen økt betydelig.



FIGUR 4 FORDELING AV BYGNINGSTYPER. «ANALYSEOMRÅDET» TILSVARER BYEN UTENFOR SENTRUMSPLOMÅRÅDET

Ved inngangen til planperioden foreligger det en rekke vedtatte reguleringsplaner som forventes å bli realisert den neste 10-årsperioden. Det er gjort en kartanalyse der en konservativ beregning viser at det er rom for oppføring av rundt 820 boenheter på eiendommer ferdig regulert til bolig, men som ennå ikke er utbygd jf. også notatet «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel».

Sentrumsplanen anslår et potensiale på 1000 nye boenheter innenfor sentrum. I planarbeidet er det antatt at 500 kan realiseres fram til 2030. I tillegg er det anledning til noe spredt boligbygging ved fradelte tomter i LNF-områder og utenfor tettstedsgrensen. Det er dermed tilstrekkelig med boligarealer for å kunne dekke beregnet behov for flere boenheter i første planperiode.



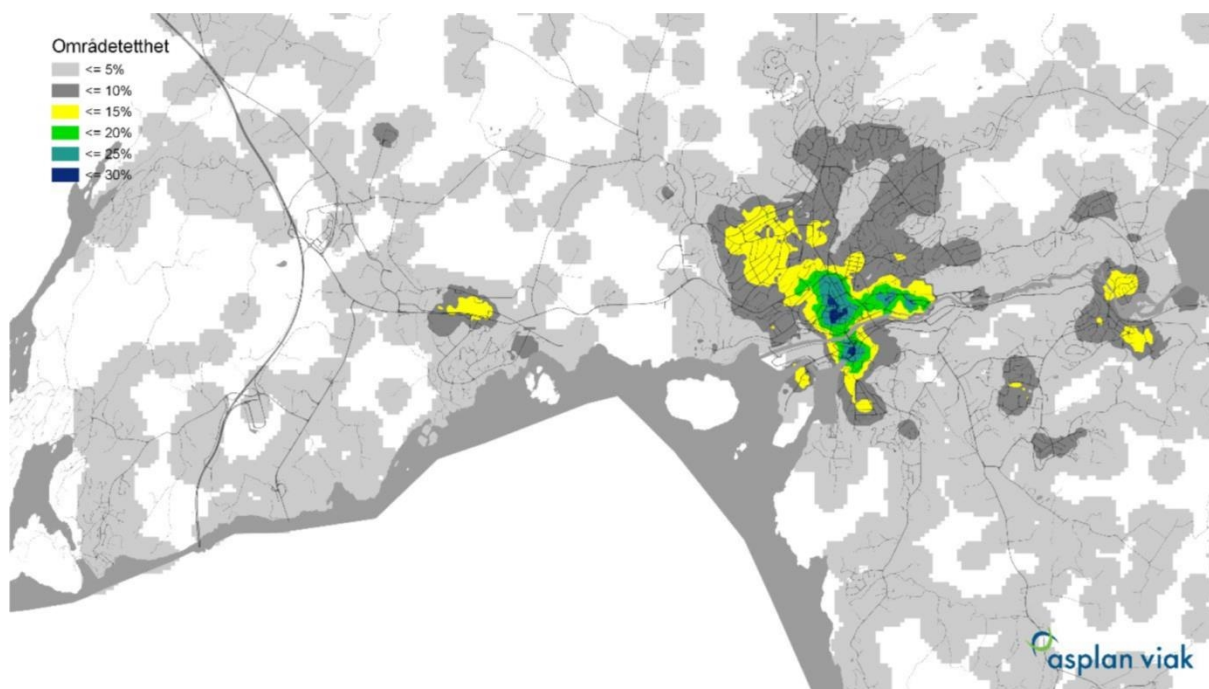
FIGUR 5 UTVIKlingen AV NYE BOLIGAREALER I PERIODEN 2011-2021

Et annet viktig aspekt er at det i Halden i større grad er en intern flytting enn at det flytter folk til kommunen utenfra.

7.2 Utvikling av en kompakt by

Overordnede myndigheter på nasjonalt og regionalt nivå har bestemt at planlegging av framtidig vekst og arealbruk skal bygge på FNs 17 bærekraftsmål. Dette medfører at arealbruken skal begrenses, og vi skal utvikle mere kompakte byer og samfunn som skal basere sine interne behov for mobilitet på gang, sykkel og kollektivtrafikk. Dette gjenspeiles i nasjonale mål for vekst i biltrafikken. Halden har ikke målsetting om nullvekst, men økningen i biltrafikk skal reduseres.

Samfunnsplanen er basert på de nasjonale og regionale føringene, og Halden skal i planperioden utvikles til en mere kompakt by. Arealplanen skal legges til rette for dette. Fylkesplanen har gitt føringer for arealbruken i årene framover til 2050. Det er gitt en arealpott på 4,0 km² for planperioder fram til 2050. Arealbehovet er beregnet ut fra forventet befolkningsøkning for samme periode. Overstiger arealbehovet denne arealpotten, vil det være mulig å revidere arealpotten.



FIGUR 6 OMRÅDETETTHET. FORHOLDET MELLOM BEBYGD AREAL OG OMGIVELSENE.

Som underlag for denne innstramming i bruk av nye arealer ble det i arbeidet laget en egen rapport for å se på fortetningsmuligheter innenfor eksisterende tettstedsgranse. I og med at Halden har mange kulturhistoriske miljøer i eksisterende bebyggelse ble det samtidig foretatt en kulturhistorisk analyse av eksisterende tettsted utenfor sentrumsplanens grenser. Dette var ikke gjort tidligere.

Det er lagt til grunn at 15 av områdene fra analysen skal ivaretas som bestemmelsesområder.

Asplan Viak har beregnet at i byområdet utenfor sentrumsplanområdet har det et potensiale for 1140 nye boenheter gjennom fortetting med småhus i småhusområder (250), transformasjon fra småhus til leilighetsbygg/ rekkehus o.l. i småhusområder (70) og transformasjon og fortetting rundt bydelssentrene Brødløs og Risum (820).

I tillegg til dette har sentrumsplanen for Halden 2017 – 2029 en målsetting om å tilrettelegge for 1000 nye boliger/boenheter i planperioden. Den peker og på et mulig større potensiale enn 1000 nye boliger. I kommuneplanen er det anslåtte potensialet for nye boenheter i sentrumsplanområdet nedjustert til om lag 500 frem til 2030. Hovedsakelig fordi boligutviklingen her går tregere enn tidligere anslått.

Mye av dette skyldes ulike problemstillinger som dukker opp i forhold til sentrumsutviklingen. Dette er forurensing, marine grunnforhold, hensyn til havnivå, flomutsatte områder, hensyn til NB områder (5 stk.), fredede bygg og Fredriksten festning. Halden er en komplisert by å utvikle da mange forhold må avstemmes med hverandre. Utbygging her blir fort forsinket, og dette medfører igjen press på områder i randsonen av tettstedet.

For å oppnå en utvikling av sentrum er det satt i gang flere utviklingsprosjekter.

Det siste tiåret har hovedtyngden av utbygginger har skjedd innenfor det som er gamle Idd kommunes grenser sør for festningen. Det er også i dette området det ligger mest klare byggearealer ved revisjon av arealplanen. Arealplanen legger til rette for at *det skal være en mere lik utvikling av byen både nord og sør for elva.*

- 📌 FNs bærekraftsmål:
 - Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
 - Mål 13 – Stoppe klimaendringene

7.3 Langsiktig tettstedsgrense og senterstruktur

Et grunnprinsipp for dette planarbeidet er at utbygging mot sentrum prioriteres foran bygging i randsonen. I fylkesplan for Østfold 2018 ble det definert en ytre grense for tettstedsarealet fram til 2050. Byutviklingen skal skje innenfor tettstedsgrensen, og kun arealene innenfor tettstedsgrensen inngår i arealregnskapet. Det innebærer likevel ikke at alt areal innenfor tettstedsgrensen kan bygges ut.

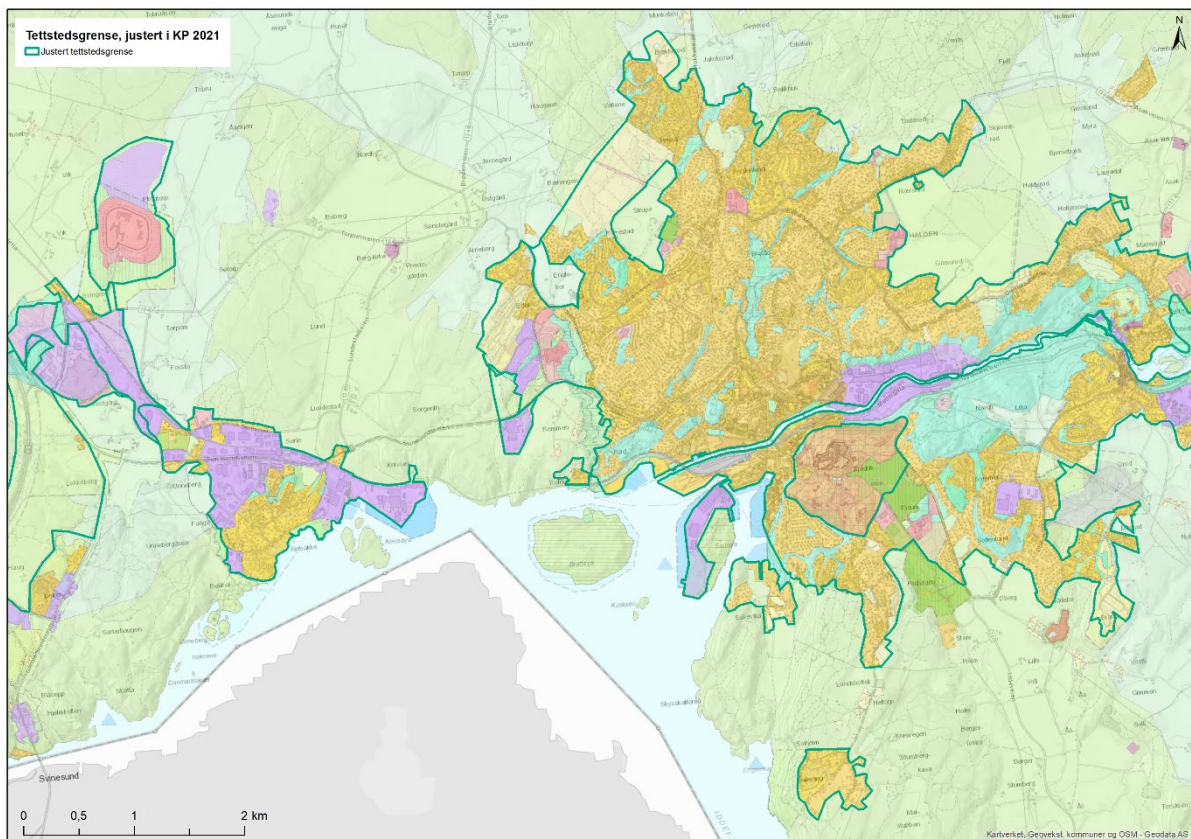
Utbyggingen innenfor tettstedsgrensen er begrenset av arealpotten som for Halden og Aremark er på maksimal 4 km² ny tettbebyggelse fram til 2050. Arealene innenfor tettstedsgrensen som ikke skal utbygges er avsatt til LNF, grønstruktur eller liknende. Se også kapittel 9.15 om arealregnskap.



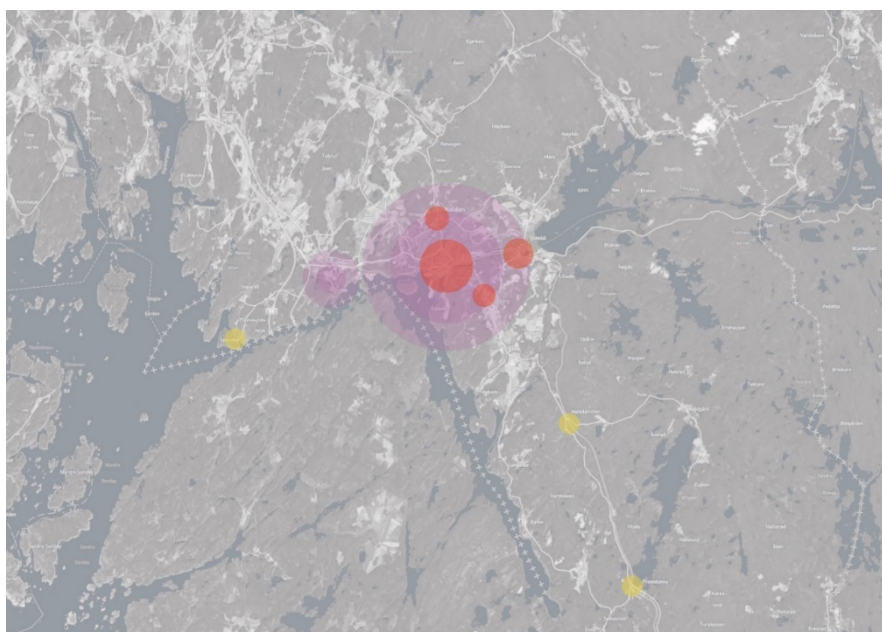
FIGUR 7 AREALKART I FYLKESPLAN FOR ØSTFOLD. KILDE: [HTTPS://VIKEN.MAPS.ARCGIS.COM/HOME/INDEX.HTML](https://viken.maps.arcgis.com/home/index.html)

I kommuneplanen 2021-2032 er tettstedsgrensa blitt justert i tråd med de lokale prioriteringene og arealbruksendringene som er gjort. Det har blitt lagt vekt på jordvern, samfunnssikkerhet, utviklingen av en kompakt by, samt tilgjengelig kapasitet på veg og skoler. Det er i tillegg gjort en mer generell justering av grensa slik at den som hovedprinsipp følger grensene for utbyggingsarealer i kommuneplanen og reguleringsplaner.

I denne sammenhengen er tettstedet definert som Halden byområde, samt Sørflifeltet og Isebakke til Svinesundsplatået. Innenfor grensen er økningen i tettstedsarealet for Halden og Aremark begrenset til maksimalt 4 km² i fylkesplanens § 1.6.2.



FIGUR 8 JUSTERT TETTSTEDSGRENSE



Utenfor tettstedsgrensen defineres Sponvika, Aspedammen og Prestebakke som lokalsenter, med rom for den utbyggingen som er nødvendig for å opprettholde levende bygder. I LNF-arealer skal utbygging primært styrke eksisterende grender. Utenfor tettstedsgrensa vektlegges jordvern og andre vernehensyn.

FIGUR 9 SENTERSTRUKTUR. BYOMRÅDER MED BYDELSSENTER, SAMT LOKALSENTER UTENFOR TETTSTEDSGRENSEN



FNs bærekraftsmål:

- Mål 2 – Utrydde sult
- Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn

- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

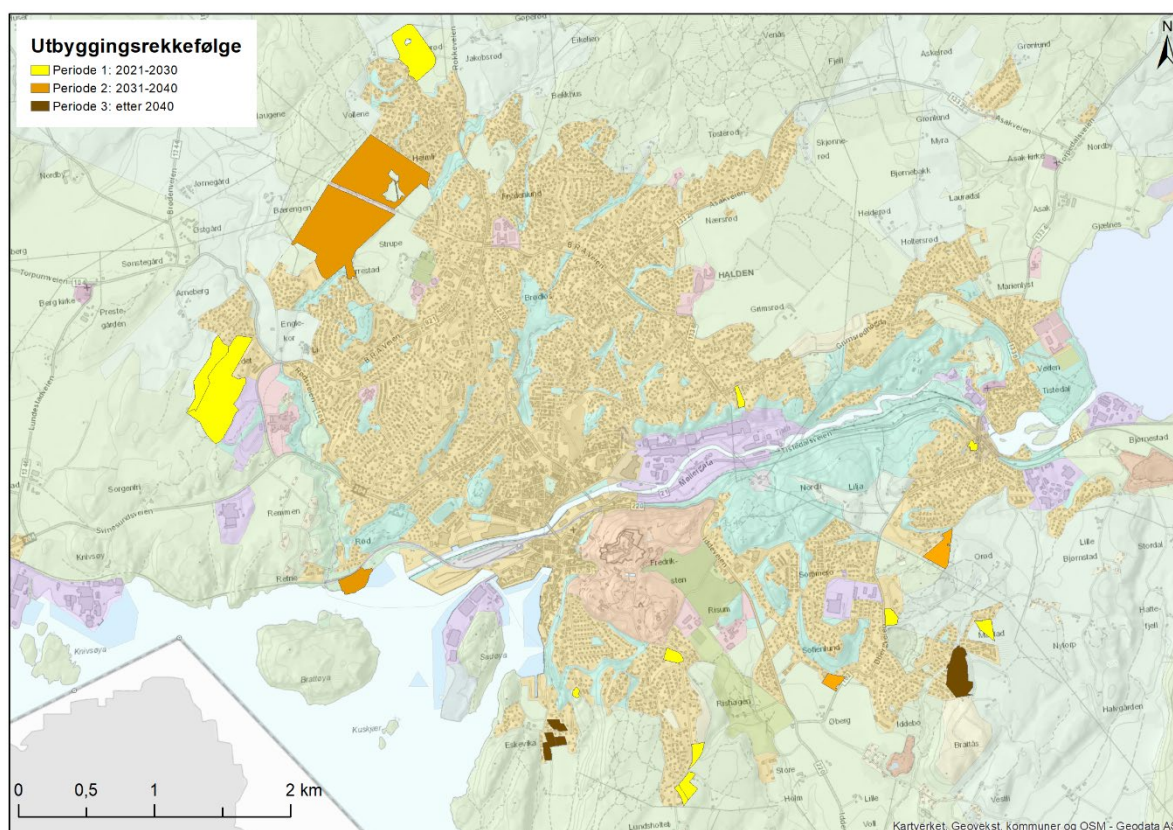
7.4 Rekkefølgebestemmelser

Halden kommune har med tidligere kommuneplaner i liten grad valgt å styre etableringsrekkefølgen av de større nye boligområdene, men i stedet latt markedet styre. Risikoen ved dette er blant annet usikkerhet i markedet, risiko i infrastrukturinvesteringer og faren for at «feil områder blir først utbygd», blant annet i forhold til fordeling av trykket på skolekapasitet mv. Man kan også bli stående med halvferdige områder eller byggeplasser over lang tid. Samtidig finnes det også gevinster ved å la markedet styre. Det gir større fleksibilitet og valgfrihet for utbyggere og konkurranse i markedet, samt større variasjon i tilbud av nye boligtomter.

Ved rulling av arealdelen ser man et behov for i større grad å styre utviklingen i etableringsrekkefølgen av nye boligfelt.

Dette med hensyn til blant annet skolekapasitet, infrastruktur (vei, vann og avløp er på plass og har kapasitet) og ønsket utvikling av ulike deler av kommunen.

De ulike boligområdene og hvilke perioder de skal bygges ut framgår av kartet nedenfor.



FIGUR 10 UTBYGGINGSREKKEFØLGE ANGITT I REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Rekkefølgebestemmelsene skal også bidra til større forutsigbarhet for utbyggere, og sikre at man får bygd ut hovedparten av feltene før man tar i bruk nye områder.

Inndelingen av de framtidige boligområdene i ulike grupper viser hvilke områder som kan bygges ut innenfor en viss tidsperiode. Felter som hører til senere tidsperioder kan ikke bygges ut før en viss

andel av felter tilhørende aktuell/tidligere tidsperiode er bygget ut. Etablering av infrastruktur er kostbart, og det må legges vekt på at man får bygget ut regulerte og igangsatte felter før man starter på nye områder. Kriteriet for åpning av nye felter fra en senere tidsperiode er derfor knyttet opp til omfanget av byggetillatelser som er gitt på de allerede regulerte feltene.

For nye områder i Eskeviken er det viktig at veiforbindelsen ut til Eskeviken bedres før videre utbygging av ubebygde bebyggelsesområder.

Områdene skal utbygges i følgende rekkefølge og med hovedsakelig bygningstyper som følger av tabellen. Alle mindre områder under 10 daa kommer i første periode.

TABELL 5 UTBYGGINGSREKKEFØLGE FOR BOLIGOMRÅDER

PERIODE/GRUPPE	OMRÅDE	TYPE BEBYGGELSE	Størrelse
Gruppe 1: 2021-2030 188 daa	Grimsrødhøgda (B 11)	Småhusbebyggelse	6 daa
	Brekkerød (B14)	Eneboliger	76 daa
	Brønnehøyden (B 6)	Eneboliger	3 daa
	Tistedal (Ba44)	Leiligheter	4 daa
	Folkvang skole (B 3)	Leiligheter	10 daa
	Oreid (B25)	Småhusbebyggelse/Leiligheter	7 daa
	Remmen (B16)	Eneboliger	45 daa
	Måstad (B 8)	Eneboliger	12 daa
	Hovsveien 35-39 (B7, B10) Hovsveien (B12)	Eneboliger	B 7 5 daa B10 11daa B 12 9 daa
Gruppe 2: 2031-2040 519 daa	Hollenderen (Sentrumsplan)	Leiligheter	28 daa
	Strupe (B17 og B18)	Eneboliger/småhusbebyggelse	451 daa
	Øberg skole (B 13)	Leiligheter	12 daa
	Oreid (B23)		28 daa
Gruppe 3: Etter 2040 63 daa	Vold skog (B 5)	Eneboliger	49 daa
	Eskeviken (B19 og B26)	Småhusbebyggelse	14 daa
Gruppe 4: Hele perioden 80 daa	Sponvika (B1 + Utvidelse)	Eneboliger	B1 30 daa B 1+ 50 daa

De enkelte feltene skal bygges ut i den rekkefølge som framgår av periodiseringen. Dette innebærer at felt som hører til en senere gruppe/periode ikke skal igangsettes for regulering før det er gitt byggetillatelse på minst 75 % av tomtene på de regulerte feltene som hører til den tidligere perioden.

Den uregulerte delen av Remmen (B16) kan ikke igangsettes for utbygging før 80 % av den regulerte delen er ferdig utbygd.

Strupe (B17 og B18) skal detaljreguleres basert på en områdeplan, og utbygging skal skje trinnvis. Hovedvegssystem/adkomstveger for området skal være bygd før detaljregulering av B17 og B18.

Feltene B19 og B26 i Eskeviken kan ikke igangsettes for regulering før tilfredsstillende infrastruktur (veg, vann og avløp) til feltene er etablert.

Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

a) Utbygging i eksisterende næringsområder

Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettet prioriteres før nye områder tas i bruk.¹

b) Flingtorp (BN1)

Området er avsatt for utvidelse av Halden fengsel/kriminalomsorgen.

c) Svingen (BN2)

Området BN2 skal ikke utbygges med næringsbebyggelse før behovet for intercity og transportterminal er avklart.

d) Brekke steinbrudd (BRU1)

Området avsatt til bebyggelse og anlegg, framtidig-råstoffutvinning, Brekke steinbrudd, kan ikke utvides før det er utarbeidet reguleringsplan med rammer for videre drift, vilkår for avvikling, samt opprydding etter avsluttet drift.

Dersom transporten etter utvidelsen skal foregå fra Bakke brygge, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan for utskipningshavn før reguleringsplan for utvidelse av uttak på Brekke kan vedtas.

Retningslinjer for utbygging av næringsarealer:

Prioriteringen av næringsområder må ta hensyn til planlagt virksomhet og kapasiteten i de eksisterende næringsområdene.

7.5 Fortetting og transformasjon

På bakgrunn av overordnede føringer for kommunal planlegging samt planprogrammet er det sett på mulighetene for fortetting og transformasjon.

De viktigste fordelene med fortetting er generelt knyttet til redusert transportbehov, øke bysentrums attraktivitet som møtested (inkl. handel og næringsliv), økt bredde og variasjon i botilbudet, redusert energiforbruk i bygg, redusert forbruk av dyrket mark og andre arealressurser, redusert ressursforbruk for drift og utbygging av infrastruktur og mer effektivt og større tjenestetilbud i nærmiljøet. Samtidig er det knyttet en del utfordringer ved fortetting. Disse er i hovedsak knyttet til:

¹ Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

Nedbygging av grønnstruktur som er viktig for leke-, rekreasjons- og landskapsopplevelse, økt trafikkbelastning lokalt, redusert bokvalitet (eks. solforhold, tap av utsikt, mer innkikk), samt støy. Fortettingspolitikk kan føre til konsekvenser for husholdningsøkonomien (Borgersen og Kivedal, Boligmarkedsutviklingen i Østfold (HIØ 2019)). I dette ligger at dersom det bygges en større andel boliger sentrumsnært som er dyrere, kan det utfordre privatøkonomien for husholdninger med lavere inntekter.

Samfunnsdelen til kommuneplanen har som mål at fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse. Som svar på de mange utfordringene knyttet til fortetting, foreslås «fortetting med kvalitet» som en overordnet strategi både fra nasjonalt og regionalt hold. Dette innebærer at ønsket om høy arealutnyttelse også må veies mot andre hensyn, blant annet tilgang til tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer, at det er lys og luft mellom bygninger, ivaretagelse av kulturhistoriske miljøer og mulighet for sosiale møteplasser. Dette påvirker hvor høyt man kan bygge og hva man tillater av utnyttelsesgrad i ulike områder ut fra lokale forhold.

Byområdet har mange steder preg av hageby med variert vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet. Det er tatt inn retningslinjer som skal ivareta dette.

Ved rullering av kommuneplanen har man derfor hatt søkelys på stedstilpasset fortetting for å oppnå god bokvalitet og for å bygge på dagens områdekvaliteter og stedstilpasset arkitektur. Et resultat av dette er at man har valgt å ha en differensiering av tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) eller bruksareal (BRA), møne- og gesimshøyde og størrelse på uthus, henholdsvis innenfor tettstedsgrensen og utenfor, jf. kap.8.9.2. Videre er det ved fortetting viktig å ivareta de spesielt verdifulle kulturmiljøene og den historiske bebyggelsen som Halden er spesielt rik på. Gjennom å avsette bestemmelsesområder der man ikke ønsker fortetting ønsker man å forhindre at man bygger ned verdifulle kulturmiljøer med blant annet høye arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av ensartet struktur eller at de er typiske for sin tid.

FNs bærekraftsmål:

- Mål 3 – God helse og livskvalitet
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

7.5.1 Utvikling av bydelssentra

I planperioden vil det bli sterkt søkelys på byområdet da det er her den største befolkningsveksten kommer. I henhold til samfunnsdelen er det et mål at Brødløs, Risum og Tistedalen skal videreutvikles som bydelssentra innenfor tettstedsgrensen. Brødløs og Risum er i vekst og utvikling og har på grunn av samling av handel, skoler, servicefunksjoner gode utviklingsmuligheter for å bli sterke bydelssentra. Dette er i tråd med nasjonale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det er lagt vekt på at utbyggingsområder skal planlegges med tanke på at fremtidens transportløsninger skal kunne ivaretas. Spesielt skal gang og sykkel prioriteres i planleggingen.

Brødløs



FIGUR 11 RØD STREK VISER AVGRENSNING AV OMRÅDET FOR HENSYSSONE FOR FELLES PLANLEGGING PÅ BRØDLØS.

Brødløs er et av områdene der det skal tilrettelegges for utvikling som bydelssenter. Innenfor området har man allerede mange ulike både offentlige og private virksomheter. Stort sett er området utbygd. Men det finnes større arealer hvor det i dag er næringsvirksomhet, og hvor det på sikt kan tenkes å bli en omforming til flere boliger og annen type næring. Brødløs er et område som består av boligområder, offentlige funksjoner som skoler og barnehager, handel, men også næringsområder med mange arbeidsplasser.

Det er ønskelig å ha strategier for hvordan denne type områder omformes, slik at framtidig utvikling bygger opp om de politiske målsettingene for arealforvaltningen. Med bakgrunn i dette er det avgrenset et område der det er avsatt en hensynssone med krav om felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller annet kommunalt plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring. Som et

minimum skal det lages et planprogram som avklarer strategier og videre planprosess. Kartet nedenfor viser grense for området som avsettes med hensynssone for felles planlegging.

Felles planlegging skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Videre skal planleggingen sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet.

🚧 FNs bærekraftsmål:

- Mål 3 – God helse og livskvalitet
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

7.6 Arealregnskap

I fylkesplan for Østfold 2018 er ny utbygging innenfor tettstedsgrensen i Halden og Aremark begrenset til maksimalt 4 km² (§ 1.6.2) fram til 2050. Arealberegningen er knyttet direkte til befolkningsveksten, og kan justeres opp hvis Halden i framtida får flere innbyggere enn det som er lagt til grunn.

Halden kommune og Østfold fylkeskommune har i fellesskap utarbeidet en beregning av nå-status, før kommuneplanrulleringen. Rapportene «Arealregnskap Halden kommune 21. august 2018», «Status arealer pr august 2018» samt kartberegninger gir dette utgangspunktet før oppstart av kommuneplanrulleringen:

TABELL 6 AREALREGNSKAP, DISPONERING AV AREALPOTT FØR OPPSTART AV RULLERING AREALDEL

Beskrivelse av areal før oppstart av kommuneplanens arealdel 2021-2033	Km ²
Eksisterende tettstedsareal pr 2016	15,1
Areal mellom tettstedsgrense og tettsted pr 2016, disponert til utbygging i KPA 2011	3,16
Næringsareal mellom gammel og ny E6, jf. mekling av KPA 2011	0,38
Arealbruk OP3 Vadet, N13 Nexans og N14 Fresenius Kabi	0,06
SUM	18,7
Maksimalt tettstedsareal i 2050, jf arealpott Halden og Aremark i fylkesplan 2018	19,1
Areal tilgjengelig for nytt utbyggingsformål jf. arealpott før rullering av kommuneplanens arealdel 2021-2033	0,4

I denne rulleringen har utbyggingsarealer innenfor tettstedsgrensen på til sammen 460 daa (0,46 km²) blitt tilbakeført til landbruks-, natur og friluftsmål eller grønnstruktur.

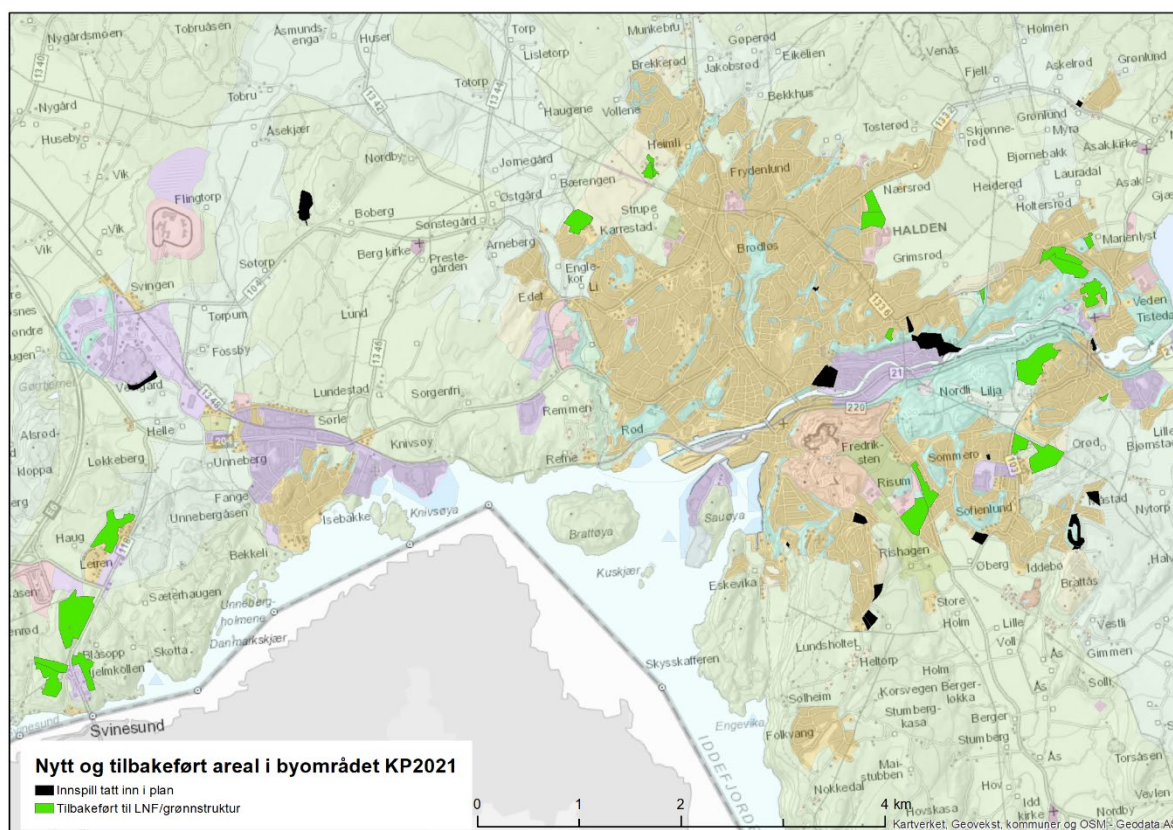
I forbindelse med planarbeidet har det kommet signaler på at det er manglende større arealer for næringsutvikling. Flere har pekt på mulighet for et større næringsareal i området sør for Tobroåsen. Dette har en strategisk plassering i forhold til planlagt etablering av jernbaneterminal ved Berg stasjon og tilknytting til E6. Det vil være behov for å kunne avsette store arealer. Batterifabrikk vil kreve 1000 da. Dette kan det tilrettelegges for. Ved en slik utvikling av området vil arealpotten bli fullt ut utnyttet.

Tilbakeføring av utbyggingsarealer til LNF og grønnstruktur er i noen områder begrunnet med jordvern og samfunnsikkerhet, i andre områder av en helhetlig vurdering av hensiktsmessig bystruktur og kapasitet på vei og skoler.

Nytt utbyggingsareal innenfor tettstedsgrensen er på 167 daa (0,17 km²). Samtidig er 460 daa tidligere utbyggingsareal tilbakeført til LNF/grønnstruktur. Utbyggingsareal innenfor tettstedet er dermed redusert med totalt ca 293 daa (0,29 km²), sammenlignet med arealdel fra 2011.

TABELL 7 NYE UTBYGGINGSAREALER INNENFOR TETTSTEDSGRENSEN, OG TILBAKEFØRTE AREALER.

Områdenavn	Innspill inn		Tilbakeført	
	ID i KP 2021	daa	ID i KP 2011	daa
Vold skog, Brattås nord	B4, B 5	49	B10	8
Brønnhøydåsen 3	B 6	3	B31	4
Hovsveien 37-39	B 7	5	B30	6
Måstad	B 8	12	B28	3
Hovsveien 37	B 10	14	B24	34
Grimsrødhøgda	B 11	6		
Hovsveien 35-37	B 12	10	OP2	58
Svingen	BRU 4	14	OP1	32
Saugbrugs nordøst	BN 6	54	BA1	21
SUM		167	B15	82
			B13	85
			B11	42
			B6, B7	54
			SUM	460



FIGUR 12 KART OVER INNSPILL VEDTATT INN OG UTBYGGINGSAREALER TILBAKEFØRT I BYOMRÅDET.

Notatet «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel» beskriver mange av de vesentlige hensynene boligutviklingen skal ivareta. Fortetting, skolekapasitet, sosioøkonomisk profil og jordvern er noen av hensynene som er balansert i dette planarbeidet.

Arealregnskapet beregnes etter en egen metode, og tar inn flere faktorer enn kommuneplanens arealformål. Det er ikke gjort et nytt fullstendig arealregnskap da dette skal baseres på disponert areal og ikke framtidig areal. Utsvekslingen av arealer tilsier likevel at kommuneplanens arealdel 2021-2033 har disponert opp mot 3,3 av de 4 km² fylkesplanen setter som maksimal ramme for Halden og Aremarks vekst innenfor tettsteds grensen, fram til 2050.

TABELL 8 AREALREGNSKAP, DISPONERING JF. AREALPOTT I VEDTATT AREALDEL 2021-2033.

Beskrivelse av areal etter vedtak av kommuneplanens arealdel 2021-2033	Km ²
Areal disponert til utbyggingsformål jf. arealpott	3,3
Areal tilgjengelig for framtidig nytt utbyggingsformål jf. arealpott	0,7

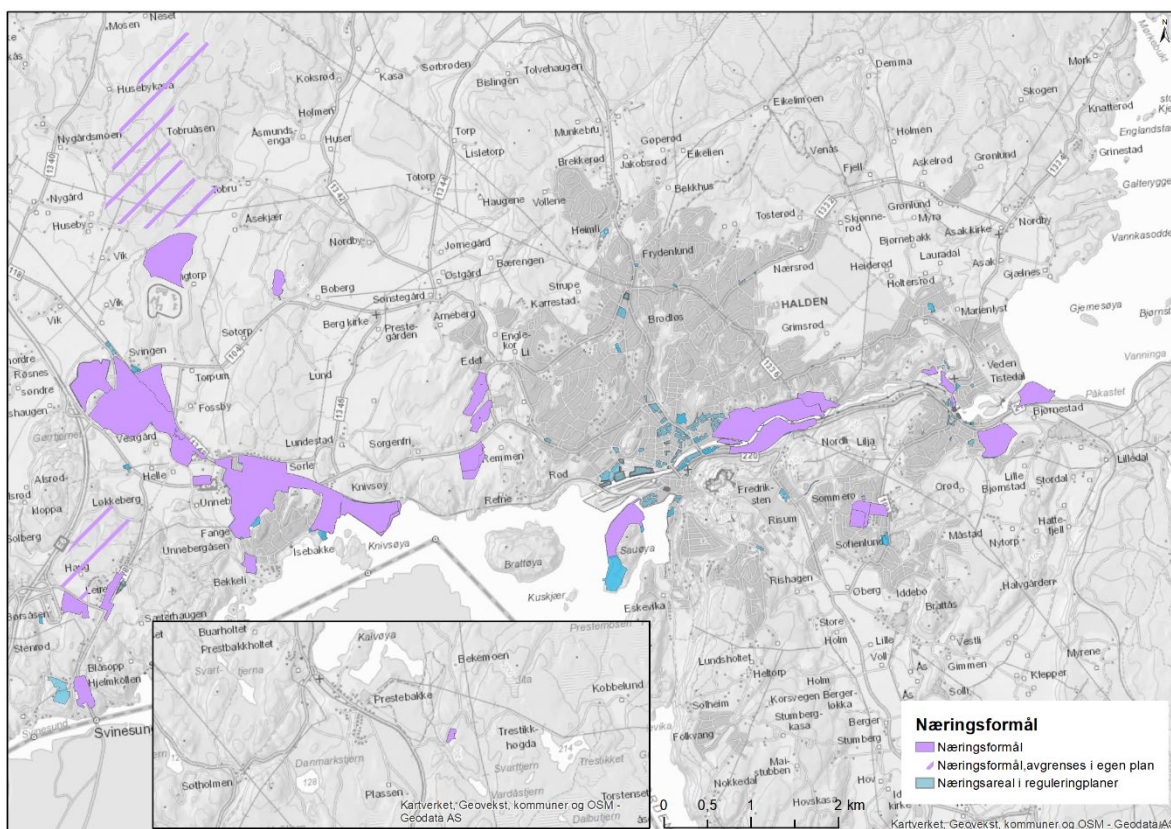
Som tidligere nevnt vil utvikling av næringsarealer ved Tobraåsen beslaglegge den ledige arealpotten.

Regnskap for arealer utenfor tettstedet, og fordelt på arealformål, er vist i kapittel 6.16.

7.7 Tilrettelegging for næringsområder

Halden ligger innenfor i et felles bo- og arbeidsmarked i Søndre Viken. Næringslivet ser etter de beste forutsetningene for drift og dette er ofte uavhengig av kommunegrenser. Kampen om å tiltrekke seg arbeidsplasser og kompetanse står derfor mellom ulike regioner. Kommunene i Søndre Viken har inngått en forpliktende samarbeidsavtale for å styrke næringsutviklingsarbeidet i regionen. Hovedmålet i samarbeidsavtalen er å utvikle Søndre Viken til en av de mest attraktive og konkurransedyktige næringsdestinasjonene i Osloregionen.

Haldens klare fortrinn i dette samarbeidet er industrikompetanse, kunnskapsarbeidsplasser og innovasjonsevne. Nærhet til Sverige og EU med gode kommunikasjonsmuligheter er en styrke som bør utnyttes.

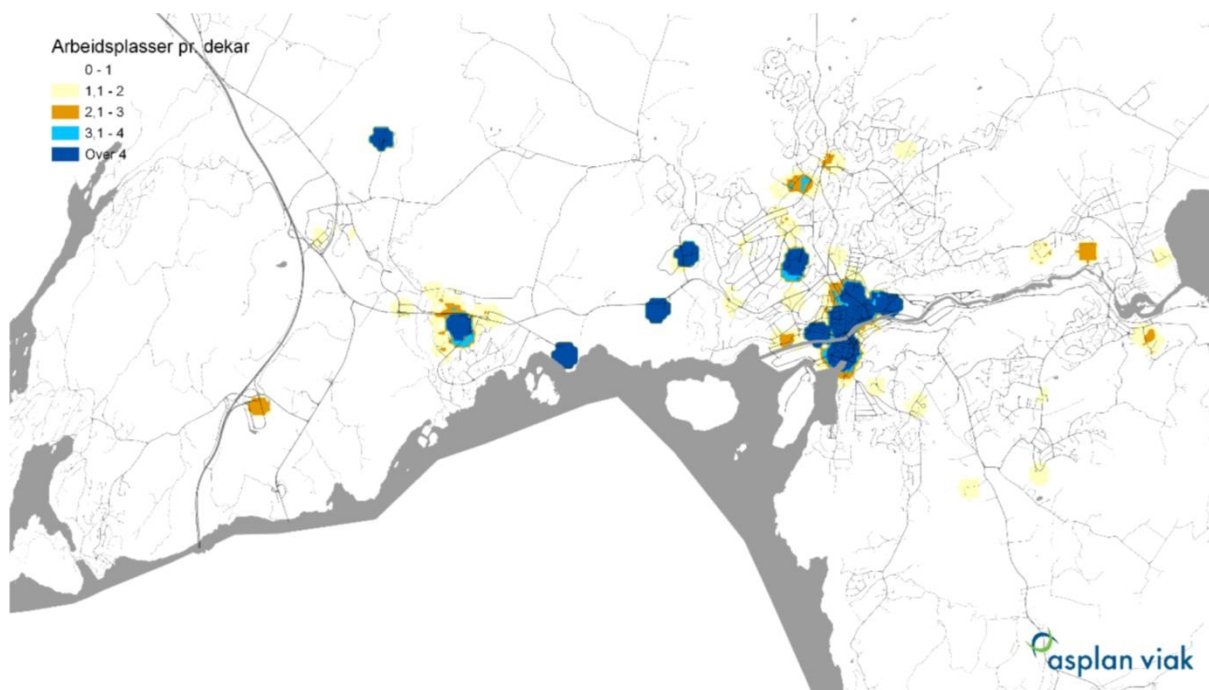


FIGUR 13 NÆRINGSAREALER I KOMMUNEPLANEN.

Fra samfunnsplanen er det å tilrettelegge for næringsaktivitet gitt høyest prioritet. Dette er fulgt opp i arbeidet med kommuneplan. Muligheten for innspill har vært mulig helt til innspurten av kommuneplanprosessen. Kommunen har et sterkt ønske om at det skal være mulig å kunne tilrettelegge arealer for næringslivsetableringer. Dette har medført at det er besluttet at det i denne planperioden ikke skal omdisponeres eksisterende næringsområder til eks. boligformål. Næringsområdene er fordelt etter gammel struktur og de nye områdene som tilrettelegges blir lokalisert vest for sentrum (Ut mot E6-korridoren).

Virksomheter med mange arbeidsplasser og/eller besøk på relativt lite areal bør etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet), lokaliseres i de mest sentrale områdene i Halden, og helst i sentrum. Sentrum er godt tilgjengelig for befolkningen, og er et transportknutepunkt hvor

buss, sykkelruter og tog møtes. Overgangen til et samfunn som er mindre avhengig av bilen krever at arbeidsplasser lokaliseres på steder som er tilgjengelige for mange også uten bil.



FIGUR 14 ARBEIDSPASSER PR DAA I BYOMRÅDET

Fylkesplanen «Østfold mot 2050» vedtatt i 2018 har to regionale planbestemmelser. Disse er sterke føringer for arealutviklingen. Regional planbestemmelse for lokalisering av handel: *Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene.*

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer er i fylkesplanen lagt til Svinesundparken. Utvikling av dette området er noe begrenset da store deler i løpet av forrige planperiode ble disponert til industri og samferdselsrelaterte næringer.

Det er behov for å løse dette og kommunen ser Isebakkeområdet som et alternativ for plasskrevende varer. Dette området har hatt en utvikling mere mot publikumsrettede virksomheter enn produksjonsbedrifter. Veiløsninger/kryssløsninger i området er et problem og må løses i planperioden.

Nytt areal for regionale virksomheter er under regulering på Haug-området (Svinesundplatået). Dette vil bli tatt i bruk i planperioden. Behovet for arealer til nye virksomheter som vil ha regional betydning, skal som hovedsak lokaliseres vest for byen og nær E6-korridoren.

Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter:

Ny lokalisering av arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter skal legges til sentrum i byer og tettsteder, herunder:

- Statlige og fylkeskommunale virksomheter.

- *Kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, f.eks. sentraladministrasjon, NAV, idretts- og kulturanlegg*

I tråd med nasjonale og regionale føringer er ABC-prinsippet lagt til grunn i kommuneplanen.

Kartet (Figur 14) viser hvordan næringsområdene er lokalisert. Intensjonen i arealplanen er å støtte opp under målene om arbeidsplassutvikling i sentrumsplanområdet. I alle nye reguleringsplaner som omfatter næring, forretninger og tjenesteyting, er det et overordnet mål at utviklingen i resten av kommunen ikke skal komme på bekostning av sentrumsutviklingen.

Halden har fire store industrivirksomheter (Norske Skog, Nexans, Fresenius Kabi og VPK packaging - Peterson) Dette er virksomheter som er bygd opp med stor infrastruktur og produksjonstilpassede bygninger. Tilrettelegging for at disse virksomhetene kan utvikle seg og tilpasse seg en miljø- og bærekraftig framtid, har høy prioritet. Når Nexans nå satser milliardbeløp på nye produksjonslinjer og flere arbeidsplasser skjer dette innenfor regulert industriområde. Tilrettelegging for sikring av farled blir vesentlig bidrag for å sikre denne bedriftens konkurransekraft framover. For Norske skog er utfordringen at deler av industriområdet ikke har grunnforhold som egner seg for tung industrivirksomhet. Det er heller ikke ønskelig at dette legges opp mot bysentrum og arealer som skal dekommisjoneres. Utviklingen av bedriften videre avhenger av gode grunnforhold (fjellgrunn), nærhet til PM6 og masseproduksjonsanlegget. I kommuneplanarbeidet er utvidelsesretningen for slikt anlegg vurdert mot øst på fabrikkområdet. Negativ naturvirkning er satt opp mot muligheten for utvikling og framtidige arbeidsplasser. Fresenius Kabi er vurdert til å ha nok areal for utvidelse på regulert område, samme for nyetablerte VPK packaging som ligger i Svinesundsparken.

Nedlegging av IFEs atomreaktor medfører behov for dekommisjonering av anlegget. Dette er en prosess som er igangsatt, men det er ennå for tidlig å forutsi behov for arealdisponeringer som følge av et slikt arbeid. Norsk Nukleær Dekommisjonering (NND) er etablert for å gjennomføre denne prosessen, og det vil i planperioden bli lagt fram konkretiseringer av mulige arealbehov. Kan dette ikke skje innenfor eksisterende regulerte/disponerte arealer, må ny arealbruk tas som regulering/kommunedelplanprosess. Halden kommune har som klar forutsetning at det skal tilrettelegges for NNDs framtidige behov. NND har antydnet behov for sin virksomhet opp mot 400 da.

Kommuneplanen har tatt hensyn til at det er avsatt område til regionalt næringsareal på Haug (Svinesundplataet). Imidlertid ser kommunen behov for at det blir tilrettelagt for større næringsarealer som retter seg mot større regionale etableringer. Områder som har pekt seg ut til dette er nord for Halden fengsel opp mot Tobroåsen. Dette er et område hvor det er få konflikter med landbruk, natur- og miljøhensyn. Området har mindre kulturminner enn lengre mot vest, og det vil være enkelt å knytte til infrastruktur som vei, el og VA. Planinitiativ for slik tilrettelegging vil bli initiert i planperioden.

- 🚧 FNs bærekraftsmål:
 - Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst

7.8 Ivaretagelse av Haldens landbruks-, natur- og kulturmiljø

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023», vedtatt ved Kgl. Res. 14. mai 2019, gis det i kap. 2.3 føringer for en aktiv forvaltning av natur- og kulturminneverdier. Norge har store natur-, friluftslivs-, landskaps- og kulturminneverdier som det er viktig å ta vare på, i tråd med nasjonale og internasjonale mål.

Dette gjelder også for Halden kommune. Arealendringer er, ifølge de nasjonale forventningene, den viktigste påvirkningsfaktor for truet natur i Norge. Likeledes er arealendringer og endret bruk noen av de viktigste påvirkningsfaktorer for kulturminner og kulturmiljøer.

I samfunnsdelen er det et mål å legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier. Jordvernet skal stå sterkt i arealplanleggingen. Naturlandskap, biologisk mangfold, dyrka mark og naturverdier ivaretas i all planlegging og sikres som verdier for hele befolkningen. Det skal også sikres god utvikling av distriktene og lokalsentrene. Det er tatt ut flere områder for å oppnå dette målet.

Utvikling av bolig- og næringsområder må med bakgrunn i dette sees i sammenheng med ivaretagelse av natur- og kulturhistoriske landskap og -miljøer, skog- og jordbruksarealer, friluftsliv og landskapshensyn. Langsiktig arealplanlegging skal bidra til å sikre disse verdiene, og legge til rette for bærekraftig utvikling. Disse interessene gir også verdier for befolkningen og bidrar til Halden kommunes attraktivitet.

Noen av arealene som er avsatt til framtidig boligområder i kommuneplanen fra 2011, samt innspill til nye boligområder, berører viktige friluftslivsområder samt jordbruks- og skogbruksarealer og kulturlandskap. Ved rulleringen av kommuneplanen er det lagt vekt på å ivareta disse. Dels ved at del av framtidig utbyggingsområde (Oreid) er tilbakeført til LNF-område, og dels ved rekkefølgebestemmelser som skal bidra til at et stort og svært viktig friluftslivsområde (Bærengen-Grønlia) ikke nedbygges før det er et reelt behov for dette området.

Videre er det registrert flere viktige kulturmiljøer og kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Halden, jf. Riksantikvarens register KULA og NB!registeret. I tilknytning til fylkesplanen for Østfold er det også utarbeidet temakart for regionalt viktige kulturmiljøer og kulturminner. Hensynssoner for kulturlandskap og -miljøer er oppdaterte i henhold til nasjonale og regionale registreringer.

Når det gjelder ivaretagelse av naturmangfold, er det fastsatt en rekke nye bestemmelser som skal sikre både utvalgte naturtyper og andre viktige områder for biologisk mangfold (kantsoner, grøntstrukturer) mv.

7.9 Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft

Planrevisjonen har hatt FNs bærekraftsmål som bakteppe for de valg som er gjort. Tidligere plan la til rette for en disponering av tilgjengelig arealpott innenfor nye utbyggingsområder i randsonen, mens denne planen i større grad baserer seg på tilrettelegging for boligutvikling i sentrum og fortetting i eksisterende bebygde områder. Fortettingsstrategien er ett av virkemidlene for å nå målene i samfunnsdelen om å legge til rette for boligutvikling og befolkningsvekst på en bærekraftig måte. Dette må følges opp i videre detaljplanlegging.

Utviklingsretningen er også endret. Tidligere var denne mot vest, og den peker nå mot tettstedet. Flere byggeområder med avstand til sentrum/bydelssentrum er tatt ut av planen fordi de ikke bygger opp under denne utviklingsretningen og heller ikke bærekraftsmålene.

Demografiske endringer som kommer i årene framover, vil medføre behov for andre boligtyper og størrelse på bolig. Planen legger opp til at andelen småhus og leiligheter skal lokaliseres inn mot sentrum. Nye boområder i randsonen vil være prioritert for eneboliger.

Halden har ikke hatt klare bydelssentrum som har hatt godt utbygd offentlig og privat tjenesteyting ut over Tistedalen. Planen legger opp til at det i årene framover vil bli prioritert tiltak som bygger opp under å skape bydelssentrum slik Brødløys har utviklet seg til. Dette er i tråd med føringene i samfunnsplanen. Dette bygger opp om en mere bærekraftig planlegging.

I planarbeidet har den økonomiske bærekraften vært vurdert og lagt til grunn for planarbeidet. Kostnadene ved å bygge i sentrum overstiger de som ligger i utvikling av nye områder i randsonen. Planen legger opp til satsing på utvikling i sentrum. Det å legge fortettingsstrategien til grunn fullt ut vil kunne medføre at det ikke blir bygd nok boliger ut fra et beregnet årlig boligbehov på grunn av kostnadsnivået. Denne endringen i strategi må skje over noen år.

Det er i arbeidet med planforslaget sett på sosioøkonomiske forhold og hvordan disse kan spille inn på utvikling av boligmarkedet i Halden. Det er behov for at det tilrettelegges for sosial boligbygging framover. Dette bør skje både i sentrum og fortettingsområdene, men også i nye boligområder. Bruk av husbankens virkemidler og boligbyggelagsmodellen er viktig i den sammenhengen. Tiltak som «Leie før Eie» kan være gode modeller for å oppnå målene i den boligsosiale planen. Ved regulering av nye områder bør dette være diskutert og vurdert behovet av.

FNs bærekraftsmål:

- Mål 3 – God helse og livskvalitet
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

7.10 Konsekvensutredning

Som vedlegg til planbeskrivelsen følger en konsekvensutredning av planforslaget (se vedlegg x) . Utredningen er laget iht. planprogrammet, vedtatt i kommunestyret 01.11.18. Utredningen viser hvilke viktige miljø- og samfunnsinteresser som berøres av de foreslåtte tiltakene. Den beskriver virkningene på disse verdiene for alle nye områder for utbygging og ved vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder. Både justeringer av arealbruksgrenser, det enkelte utbyggingsforslag, samlet virkning av hvert arealformål og samlet virkning av hvert utredningsteam er vurdert.

Kap. 3.1 i konsekvensutredningen gir en vurdering av planforslagets samlede virkninger for miljø- og samfunnstema. Under følger en kort oppsummering for enkelte av temaene:

Naturmangfold

Samlet sett påvirker de nye byggeområdene i liten grad naturområder med spesielle verdier. Områdene med størst konflikt mht. naturverdier er Saugbrugs nordøst (BN6). En utbygging ved Saugbrugs (BN6) vil gi inngrep i edellauvskogsområdet i Tistedalen.

Det er tatt inn ulike bestemmelser som i større grad enn tidligere skal ivareta naturmangfold og grøntområder i byområdet, blant annet at store karakteristiske trær bør bevares og at sammenhengende grøntdrag skal ivaretas og styrkes. Videre er det gitt egen bestemmelse om at utvalgte og viktige naturtyper gis særskilte hensyn ved planlegging og lokalisering av tiltak.

Friluftsliv og grønnstruktur

Et fåtall av de nye utbyggingsområdene berører områder kartlagt som viktige eller svært viktige friluftsområder, og samlet sett vurderes konsekvensene for friluftsjnteresser- og grønnstruktur å være små. Unntak fra dette er Saugbrugs nordøst (BN6).

Kulturminner, kulturmiljø, kulturlandskap.

Samlet sett vurderes de nye byggeområdene i liten grad å gi negative konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø eller kulturlandskap. Det er laget bestemmelser som skal sikre viktig kulturmiljø ved fortetting.

Jordvern

Nye utbyggingsarealer berører totalt 43 daa dyrka mark og 68 daa dyrkbar mark. Noen områder som i kommuneplan 2011 lå som byggeområder er omgjort til LNF-formål eller grønnstruktur. Med tilbakeføringen tar man ut områder som omfatter 254 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark og som var planlagt nedbygd. Totalt øker sikret dyrket og dyrkbar mark med 315 daa sett i forhold til gjeldende plan.

Folkehelse

Alle de nye utbyggingsområdene vurderes å ha potensiale til å bli gode bomiljøer i seg selv, men fremmer pga. sin lokalisering i ulik grad folkehelse ved naturlig gange i dagliglivet. De fleste områdene ligger innenfor akseptabel gangavstand til skole. Dette er imidlertid ikke tilfelle for området Svalerødmyra (B14) i Sponvika. Også området Måstad (B8) har relativt lang vei til barneskole. For flere av områdene er det noe lang avstand til lokalbutikk/annen tjenesteyting.

Alle områdene har lekeplasser/ lekeområder og nærturterreng i gangavstand, eller planbestemmelsene sikrer etablering av nye lekeplasser ved behov. Lekeplasser fungerer også som sosial møteplass for foreldre og barn og har en viktig funksjon som nettverksbygger. Nye boligområder har ikke kjent luftforurensnings- eller grunnforurensnings-problematikk som kan føre til helseskade. Noen områder ligger delvis i gul støysone langs vei eller ved næringsbebyggelse. Støyforholdene må utredes nærmere og kan legge restriksjoner på f.eks. plassering av bebyggelse. God tilgang til nærfriluftsområder er også et viktig folkehelseiltak. Påvirkning på friluftslivsinteresser framgår av avsnittet om friluftsliv og grønnstruktur ovenfor.

En styrking av områdesenterne vil også bidra til flere møtepunkter og enklere tilgang til nødvendig service i hverdagen.

7.10.1 Arealmålene i kommuneplanens samfunnsdel

Arealmålene i samfunnsdelen anses i stor grad å være oppfylt, jf. konsekvensutredningens kap. 4.2.

7.10.1.1 Kompakt by med et variert boligtilbud

Planforslaget gir en mer kompakt by. Ut fra arealregnskapet tilbakeføres mer enn dobbelt så mye areal i byområdet, som det som tas inn som nye utbyggingsområder.

Det legges til rette for variasjon, med sikte på å øke andelen leiligheter og småhus ut fra forventet befolkningsutvikling og behovene i tilknytning til denne. Samtidig legges det ut områder for utbygging med eneboliger i randsonen med bakgrunn i etterspørselen.

Det er lagt inn flere nye boligområder, selv om behovet for boligarealer i første planperiode (12 år) er dekket opp. Hensikten er å gi et variert og godt tilbud av tomter til innbyggere og tilflyttere. De sosioøkonomiske forholdene har også vært vektlagt. Når planforslaget (inkludert tidligere arealer/planreserve) innebærer stor tilgang på nye tomter kan dette samtidig påvirke sentrumsutvikling og fortettingsmulighetene negativt. Det er samtidig tatt ut 581 daa. boligareal fra kommuneplanen av 2011, hvilket bidrar i positiv retning til å legge til rette for fortetting og utvikling av flere leiligheter i sentrum. Dette er områder som i stor grad ligger utenfor tettsteds grensa og dermed forsterker virkningen av å bygge en mer kompakt by.

Utlegging av nye boligområder i områder som ikke er bebygd i dag innebærer også økt nedbygging av arealer som kan komme i konflikt med målet om reduserte klimagassutslipp, ivaretagelse av biologisk mangfold og friluftslivsinteresser.

7.10.1.2 Arbeidsplasser

Næringsarealer omdisponeres ikke. Det legges til rette for ny industriutvikling ved Saugbrugs og Tobroåsen som gir muligheter for nye arbeidsplasser.

7.10.1.3 Jord- og skogbruksverdier

I planforslaget tilbakeføres ca. 955 daa til LNF. Det legges til rette for levende bygder ved at man utvikler områdesentre og lokalsentre, samt gir mulighet for noe spredt bebyggelse i LNF-spredt boligområder.

7.10.1.4 Kultur, natur og friluftsliv

I planen legges det inn en rekke nye hensynssoner og bestemmelsesområder som bedre ivaretar verdier innenfor disse temaene. Nye utbyggingsområder berører i liten grad områder med store natur-, friluftsliv- eller kulturhistoriske verdier.

7.10.1.5 Sosial bærekraft

Styrking av områdesentrene, ivaretagelse og styrking av grøntområder, samt flere av de ovennevnte grepene vil også bidra til økt sosial bærekraft.

For nærmere beskrivelser og ytterligere vurderinger av planforslagets konsekvenser vises det til konsekvensutredningen i sin helhet, se vedlegg 3.

7.11 Planens tilrettelegging for fokusområdene barn og unge, aldersvennlig samfunn og universell utforming

Planen er basert på vekst i befolkningen og den demografiske endringen som skjer i planperioden. Dette viser seg tydelig i dreining mot en styrking av sentrum som et boområde med servicefunksjoner og arbeidsplasser. Det vektlegges at leiligheter og småhusbebyggelse skal plasseres innenfor eksisterende tettsted og at nye boområder med eneboliger blir lokalisert til randsonen. Sentrumsplanen legger stor vekt på gode lekearealer og «nærfriluftsliv». Dette følges aktivt opp gjennom konkrete tilretteleggingstiltak.

Bestemmelsene legger opp til at nye boområder skal ivareta tidligere friluftsliv, ha gode møteplasser og et utbyggingsvolum (BYA) som medfører at det er mulig å tilrettelegge for lek på egen grunn. Nye boområder skal legge til rette for gang og sykkel og trygge skoleveier.

Tettstedsområdet er gjennomgått med tanke på dagens grøntstruktur. Det er ikke lagt opp til at dagens grøntstruktur skal nedbygges, og nye tiltak i denne er ikke tatt inn. Det er foretatt en registrering av friluftslivet og nye boligområder skal tilpasses dette. Det skal etableres mulige passasjer slik at det er god adgang til etablerte stisystemer.

Kravene til livsløpsboliger og tilrettelegging for et liv vi vet gir endringer i alle livets faser, er en forutsetning for gode bomiljøer. Bestemmelsene og planen legger opp til dette.

Haldens kvaliteter som «grønn by» med gode nærmiljøer skal ivaretas i videre utvikling.

8 Planbeskrivelse

I dette kapittelet beskrives de viktigste endringene i kommunekart og -bestemmelser mer detaljert. Beskrivelsen er tematisk og følger i hovedsak strukturen i planbestemmelsene.

8.1 Generelt

Det har vært behov for å foreta en fullstendig gjennomgang og omstrukturering av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2011. Bestemmelser som framgår av plan- og bygningsloven eller forskrifter gitt med hjemmel i loven, ugyldige saksbehandlingskrav o.l. er fjernet. Bestemmelsene er systematisert tematisk og dels etter strukturen i loven. I revideringen av bestemmelsene er det lagt vekt på å forenkle og tydeliggjøre disse. Videre har det vært nødvendig å innarbeide mer detaljerte bestemmelser med bakgrunn i erfaringer med bruk av gjeldende bestemmelser i saksbehandlingen av plan- og byggesaker. Økt fokus og krav til klimatilpasning, miljø og samfunnssikkerhet innebærer at det også har vært behov for å utarbeide nye, eller endrede bestemmelser.

8.2 Generelt om plankartet

Fra denne rulleringen er plankartet blitt heldigitalt. For å få til denne endringen var det nødvendig å gjøre flere nye grep. Ved oppstart av rulleringen ble alle kartflater sjekket og rettet i tråd med nasjonal standard. Riktig koding etter SOSI-standard er en forutsetning for at kartet kan gjøres tilgjengelig for andre i nasjonale baser.

Et heldigitalt kart gir mange nye muligheter, en av dem er at kartet kan sees i langt større detalj enn tidligere, sammen med flere andre kartdata. For å unngå utilsiktet konflikt på grunn av kommuneplankartets grove skala, er avgrensingen mellom boligformål og LNF-formål gjennomgått. Der kommuneplanens avgrensing er åpenbart utilsiktet og forskjellene store, er grensen justert så den samsvarer bedre med reguleringsplangrenser eller eiendomsgrenser, vist i notat «forslag til mindre kartjusteringer, kommuneplanens arealdel Halden».

Der kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplan ved motstrid mellom bestemmelser, er arealformålet enkelte steder generalisert i kommuneplan for å sikre nødvendig samsvar.

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal sikre helhetlig arealforvaltning der interesser sees i sammenheng. Mange sektorlover legger hovedtyngden av prosess- og beslutningskompetanse i plansystemet. Plan- og bygningsloven er derfor miljøforvaltningens viktigste lov, og stadig viktigere også for å ivareta samfunnssikkerhet. På bakgrunn av dette er hensynssoner i større grad tatt i bruk som verktøy for å ivareta ulike miljø- og samfunnshensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta som sektorovergripende lov, og for å effektivisere saksbehandlingen. Bestemmelsesområder kulturmiljø er et annet nytt grep i denne planen, som viser områder med egne bestemmelser i tillegg til arealformålet.

I tillegg til planverket skal Halden kommunes valgte offentlig kartgrunnlag (DOK) alltid brukes i saker etter plan- og bygningsloven. DOK ble etablert i 2015 og er et system for geografiske offentlige data som jevnlig oppdateres. Krav om tilgang og bruk av det offentlige kartgrunnlaget er regulert av kart- og planforskriftens kapittel 2.

8.3 Arealplanens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter. De kan ikke brukes som selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Kommunedelplan for sentrum vedtatt 9.3.2017 gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus.

Reguleringsplaner utdyper kommuneplanens arealdel ved at de gir mer detaljerte føringer for arealbruken. Reguleringsplaner kan deles i to hovedkategorier:

- *Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen ved motstrid*
Vedlegg 1 til planbestemmelsene angir reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut. Dette innebærer at i disse områdene skal bestemmelsene i reguleringsplanene legges til grunn ved motstrid med kommuneplanens bestemmelser. Der reguleringsplanen er taus gjelder kommuneplanen.
- *Reguleringsplaner der kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid*
Når reguleringsplaner angir arealformål og/eller har bestemmelser som ikke samsvarer med kommuneplanen, gjelder kommuneplanens bestemmelser og/eller arealformål foran reguleringsplanen.

I tillegg angir kommuneplanen forslag til eldre reguleringsplaner som er utdatert og bør oppheves. I etterkant av at kommuneplanen er vedtatt, anbefales det at det blir igangsatt og varslet oppheving av disse reguleringsplanene. Halden har ikke opphevet eldre reguleringsplaner tidligere, men vil med dette legge til rette for å redusere konflikter rundt saksbehandling i områder med utdaterte planer.

Ved rullering av kommuneplanen er det fastsatt egen byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart. Den gjelder også for regulerte områder der byggegrense ikke framgår av reguleringsplanen, jf. også nærmere beskrivelse i kap. 8.7.

For områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

8.4 Krav om reguleringsplan

Bestemmelsene i § 2.2 angir hvilke typer tiltak som utløser krav om reguleringsplan. De angitte tiltakene skal forstås som en tolkning av pbl. § 12-1, tredje ledd, eller en eksemplifisering, og skal ligge innenfor rammen av lovens bestemmelse. For å ha mulighet til å kunne unnta tiltak som ikke er spesifisert i § 2.2.1 om plankrav, er det gitt en unntaksbestemmelse i § 2.2.2. Her heter det at unntatt fra plankrav er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, og der det etter kommunens skjønn åpenbart ikke er nødvendig å stille krav om reguleringsplan. Også denne bestemmelsen skal tolkes innenfor lovens rammer, jf. pbl. § 12-1.

Terskelen for når plankrav inntre er videreført på tilsvarende nivå som i kommuneplanen fra 2011 for henholdsvis boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, nærings- og forretningsbebyggelse, offentlig/privat tjenesteyting, samt bygge- og anleggstiltak for landbruksformål.

Når det gjelder plankrav for boligbebyggelse, er det presisert at plankrav inntre generelt der det etter kommunens skjønn ligger til rette for etablering av 4 eller flere boenheter eller eiendommer med mulighet for 4 eller flere nye boenheter, jf. § 2.2., pkt. 5 og 6. Dette innebærer at ved søknader om opprettelse av nye eiendommer eller nye boenheter i områder der potensialet for etablering av 4 eller flere nye boenheter, kan kommunen kreve reguleringsplan. Hensikten er å forhindre at utbygging i et område skjer bitvis uten regulering, der det samlet sett kan etableres flere nye boenheter, og hvor det er viktig å få belyst de samlede konsekvenser for omgivelser og samfunn.

For områder som er definert som kulturhistorisk viktige, jf. kap. 6.6. i planbeskrivelsen, er det plankrav for fortetting. Dette gjelder også i boligområder der arealformålet er endret fra LNF til bebyggelse og anlegg, jf. § 2.2.1, pkt. 8. Det er generelt ikke ønskelig med fradeling og fortetting i denne type områder. For områder med verdifulle kulturmiljøer er det satt plankrav av hensyn til ivaretagelse av disse områdenes enhetlige karakter og arkitektur, struktur, grøntarealer mv. Når det gjelder de eksisterende boligeiendommene som har endret formål fra LNF til bebyggelse og anlegg, så ligger disse i spredtbygde områder. Hensikten er å forenkle byggesaksbehandlingen for disse, men ikke å åpne for fradeling og/eller opprettelse av nye boenheter i strid med ønsket om en mer kompakt by og målsettinger om reduserte klimagassutslipp mv.

8.5 Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Planbestemmelsene inneholder krav til klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet. Det omfatter både forhold som skal utredes og avklares ved utarbeidelse av reguleringsplaner, jf. § 2.3 og generelle bestemmelser i kap. 6. Det har vært søkelys på å ha hjemmel til å stille krav også til byggesaker der tiltaket for eksempel er lokalisert i flomutsatte områder eller at virkningen av tiltaket på annen måte kan innebære risiko.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap gir råd til kommunene om hvordan havnivå og stormflo skal håndteres i planleggingsarbeid. Ut fra beregninger for sikkerhetsklasse 3 med klimapåslag vil havnivået ligge på 228 cm for Halden. Det er anbefalt å runde av til nærmeste 10 cm ved bruk i planlegging. I tillegg til stigning i havnivå er det vist at områdene rundt nedre del av Tista synker med opptil 2 cm per år, jf. kartdata fra NGU. Kravet til plassering av ny bebyggelse i flomutsatte områder langs sjøen og nedre del av vassdragene er med bakgrunn i dette hevet ved at kotehøyde gulv skal være minimum 2,5 m.o.h. Byggemetoden må sikre at kotehøyden forblir på 2,5 m.o.h. Det er laget nye bestemmelser for å ta hensyn til at deler av sentrum synker.

I områder under marin grense stilles det krav om at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder om sikkerhet fra NVE. Områdestabiliteten skal være dokumentert før tiltak igangsettes.

Med økende nedbør og nedbørintensitet som følge av klimaendringer er det viktig med tydelige bestemmelser og retningslinjer om håndtering av overvann. Ved revidering av planbestemmelsene er det tatt inn flere krav til overvannshåndtering.

Klimatilpasning, miljø og samfunnssikkerhet er også ivaretatt gjennom blant annet hensynssoner, se kap. 8.8.

Naturmangfold

Ved rullering av kommuneplanen er det tatt inn flere virkemidler for å ivareta hensynet til naturmangfold. Det er blant annet tatt inn bestemmelser om ivaretagelse av sammenhengende grøntdrag, store og karakteristiske trær og kantvegetasjon langs elver og bekker. Videre er det gitt bestemmelser som skal sikre utvalgte og viktige naturtyper, jf. § 6.7 i bestemmelsene. I retningslinjene er «viktige naturtyper» definert ut fra kategoriene i Naturbasen. Hule eiker og slåttemarker som er definert som utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven bør i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av ulike tiltak. Planrevisjonen har lagt vekt på at grønne strukturer i byområdet er opprettholdt. Boligfortetting skal skje på bebygd grunn og ikke arealer avsatt til grønstruktur eller lek/fritid.

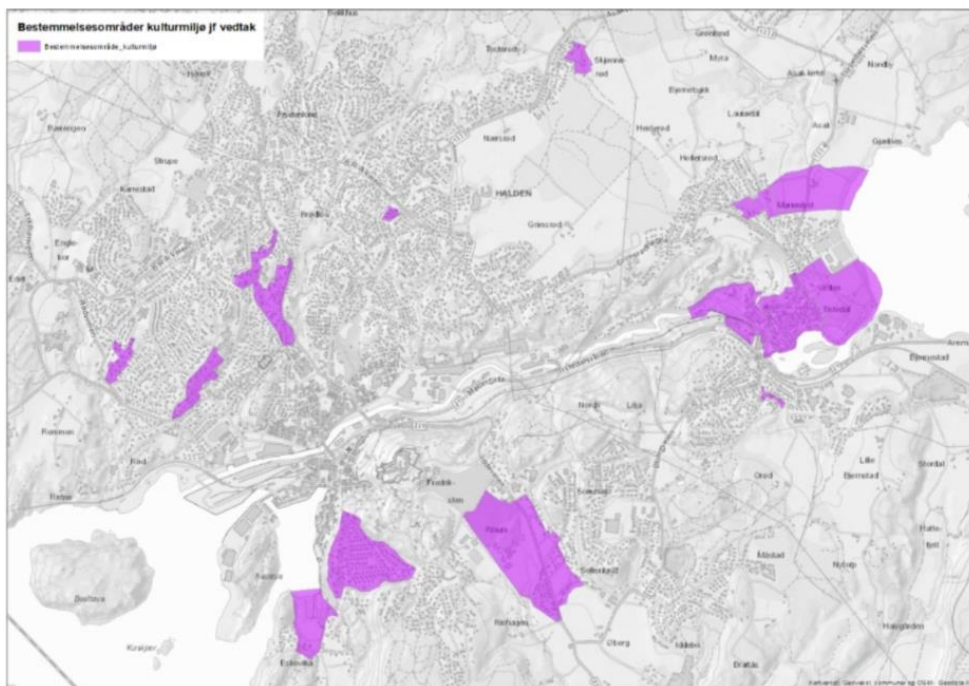
8.6 Verdifulle kulturmiljøer og – landskap

Generelle bestemmelser om ivaretagelse av verdifulle kulturmiljøer og – landskap er videreført fra kommuneplanen fra 2011. I denne planen ivaretas verdifulle kulturmiljøer og –landskap gjennom hensynssoner for kulturmiljø og kulturlandskap, og som bestemmelsesområder kulturmiljø. Det er i tillegg utformet generelle bestemmelser for ivaretagelse av kulturminner og –miljøer som ikke har formelt vern.

I tillegg har Halden kommune i forbindelse med kommuneplanarbeidet fått utarbeidet en rapport av Asplan Viak om verdifulle kulturmiljøer og fortettingsstrategier.

Med bakgrunn i rapporten fra Asplan Viak (2019) er et utvalg av områdene tatt inn som bestemmelsesområder med egne bestemmelser, jf. § 5.3.2. Dette er områder som har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller fordi de er typiske for sin tid. Mange av verdi 1-områdene fra rapporten er tatt inn, samt at forterrenget til festningen og et litt utvidet område ved Stangeberget er tatt inn. Et par av områdene er endret noe i avgrensning i forhold til anbefalingene i rapporten.

De områdene som er gitt egne bestemmelser er:



FIGUR 16 BESTEMMELSESOMRÅDER KULTURMILJØER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL.

For disse områdene fastsettes bestemmelser som skal sikre at det ikke oppføres nye boenheter som forringer de verdifulle kulturmiljøene. Det er heller ikke tillatt å rive bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for tidsperioden de ble oppført. Det er gitt anledning til å komplettere den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter, under forutsetning at bebyggelsen tilpasses miljøet. Der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område. Til grunn for vurderingene i saksbehandlingen vil blant annet de faglige anbefalingene fra Asplan Viaks rapport utgjøre et kunnskapsgrunnlag.

Kommunen kan stille krav om utarbeidelse av reguleringsplan dersom fortetting skal skje i kulturhistorisk viktige områder.

8.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhørende landområder

Arealbruken i strandsonen skal vurderes i et langsiktig perspektiv, og ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen har derfor et særskilt vern, jf. også pbl. § 1-8 som omhandler forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

I den regionale kystsoneplanen for Østfold er det gitt retningslinjer for forvaltning av kystområdene. Målsettingen i planen er at «*All bebyggelse med tilhørende infrastruktur må tilpasses natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. All byggevirksomhet, herunder tilbygg og standardheving, må skje innenfor rammene av SPR for strandsonen. I 100-metersbeltet skal byggeforbudet i loven håndheves strengt, også for tiltak på eksisterende eiendommer. Inngrep og bygningsmessige tiltak utenfor tettsteder skal i minst mulig grad være synlige fra sjøen. Tiltakene må vurderes i landskapsammenheng, og være avklart i arealplaner på grunnlag av landskapsvurderinger*».

I arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel har Halden kommunen videreført strandsonегrensen i henhold til SPR, og fastsatt byggegrense i 100-metersbeltet og bestemmelser og retningslinjer for dispensasjonssøknader i tråd med føringer fra kystsoneplanen. Eldre reguleringsplaner er gjennomgått med tanke på om de skal gjelde foran eller bak ny kommuneplan, og det er spesielt vurdert med tanke på SPR og byggegrense mot sjø.

Byggegrense mot sjø og vassdrag

Forbudet mot andre tiltak enn fasadeendringer i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 (2), gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 (3). For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitt tiltak mv. ikke skal være tillatt.

I kommuneplanens § 8.1.2 er det gitt bestemmelser om hvilke tiltak som er tillatt mellom sjøen/vassdrag og byggegrensen. Dette omfatter fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt og nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, forutsatt at visse vilkår er oppfylt. Tiltakene vil kunne være søknadspliktige, jf. pbl. kap. 20, men vil ikke kreve dispensasjon fra bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet.

Haldenvassdraget og Enningdalsvassdraget er vernede vassdrag som omfattes av bestemmelsene i forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Ved rullering av kommuneplanen har man lagt til grunn at det skal være 100-metersbelte langs Haldenvassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget - med tilhørende nedbørfelt. Langs øvrige vassdrag er byggegrensen på 30 meter, så fremt det ikke er fastsatt annen byggegrense i arealkartet, jf. også vurderingene nedenfor. Definisjon av vassdrag er etter vannressurslovens § 2, inkludert elver og bekker slik de er vist i elvenett i NVE atlas, basert på elvenettverksdatabasen ELVIS.

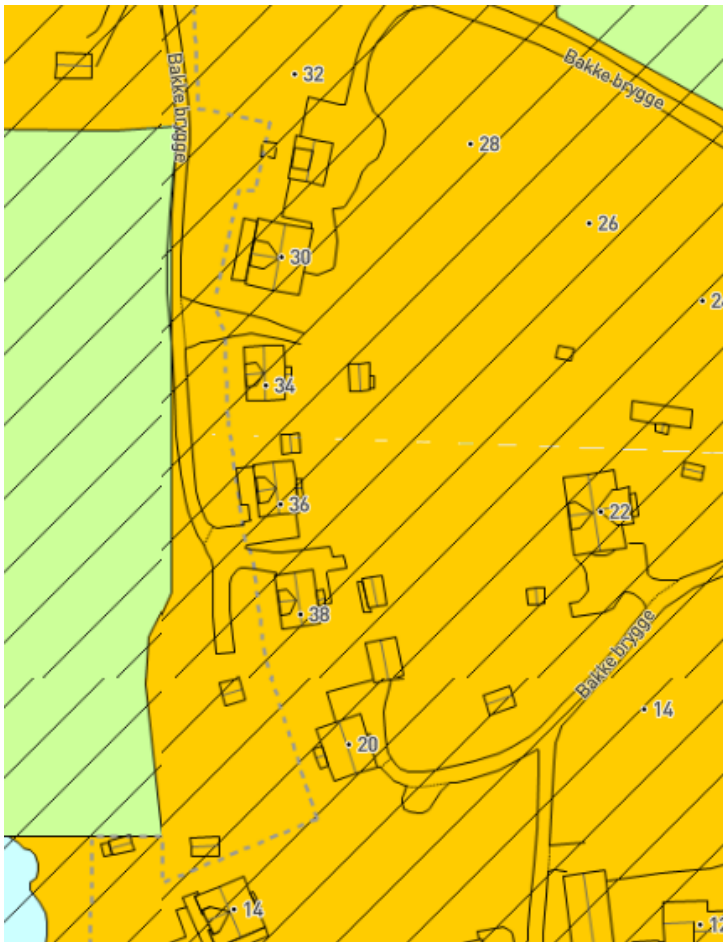
I 2003 ble det utarbeidd en forpliktende forvaltningsplan for Iddebekken, som alternativ til vern etter naturvernloven. I denne forvaltningsplanen er det presisert at for å bevare landskapets kvalitet er det viktig at arealene ikke omdisponeres til boligområder eller næringsområder til andre næringer enn landbruk. Det skal i utgangspunktet ikke forekomme utbygging som ikke er knyttet til stedbundet næring. Arealformål for områdene er LNF. Kommuneplanen legger forvaltningsplanen til grunn for forvaltning av Iddebekken.

Hensyn langs Iddebekken er ikke omtalt spesielt i kart eller bestemmelser. I tillegg til føringene i forvaltningsplanen er de gjennom bestemmelsene 30 meter byggegrense. I likhet med andre vassdrag er de omfattet av hensynssone flom. Store deler av vassdraget omfattes også av hensynssone landskap/kulturmiljø.

Halden kommune har en del regulerte områder for boliger og fritidsboliger langs sjøen, Iddefjorden og vassdragene. Reguleringsplanene inneholder ikke egen byggegrense mot sjø, og tiltak innenfor 100-metersbeltet har derfor vært behandlet som dispensasjonssaker.

Ved rullering av kommuneplanen har man sett et behov for å forenkle byggesaksbehandlingen for disse områdene ved at man legger en egen byggegrense mot sjø og vassdrag i regulerte områder. For å sikre friluftslivsinteressene og allmennhetens tilgang til strandsonen er det lagt inn en byggegrense ca. 5 meter foran fasadelivet på hovedbygningene. Byggegrensen er likevel trukket slik at den skal være hensiktsmessig på kartet, uten for mange detaljer. Med bakgrunn i denne endringen vil tiltak

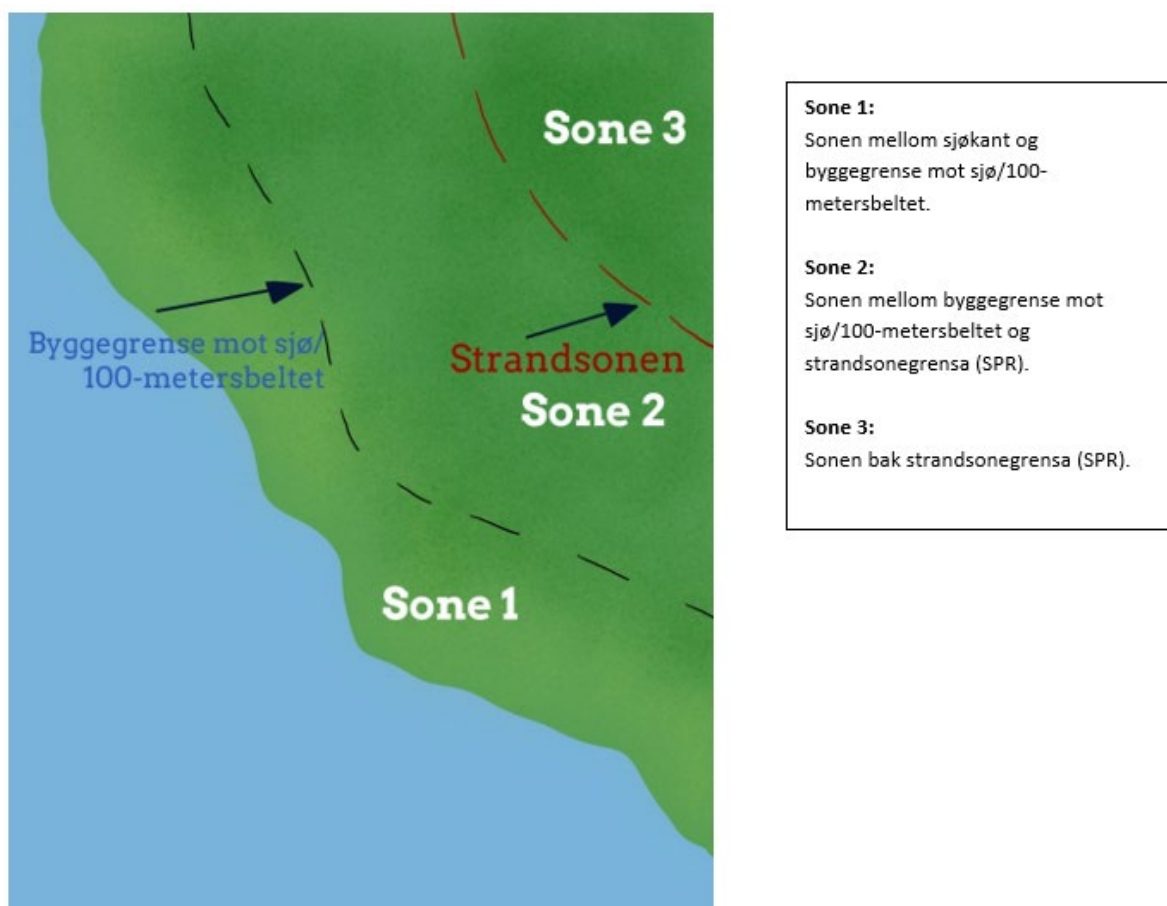
ikke kreve dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet så lenge det skal gjennomføres i sonen som ligger utenfor byggegrensen som er avmerket på kartet. Figuren nedenfor viser et eksempel på denne type byggegrense:



FIGUR 17 EKSEMPEL PÅ BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG VED IDDEFJORDEN (BAKKE BRYGGE).

Strandsonegrense

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR, tidligere RPR-O) har som formål å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er fastsatt et virkeområde for Oslofjordregionen som Halden kommune er en del av, og strandsonegrensa framgår som egen grense i arealplankartet. Retningslinjene for Oslofjordregionen gjelder også for sjøområder og for områder bak 100-metersbeltet. De statlige planretningslinjene utdypet loven og gjelder derfor i tillegg til kommuneplanbestemmelsene for tiltak langs sjøen og innenfor strandsonegrensa. Langs sjøen vil det derfor være tre ulike soner med differensierte bestemmelser; innenfor byggegrensa mot sjø, mellom byggegrensa og strandsonegrensa (i hht. SPR) og bak strandsonegrensa, jf. også figur 9 nedenfor.



FIGUR 18 ILLUSTRASJON FOR STRANDSONE OG BYGGEGRENSE MOT SJØ/VASSDRAG.

Sone 3 samsvarer i hovedsak med LNF hvis det ikke er avsatte formål til bebyggelse i en eller annen form.

Om retningslinjer for dispensasjon langs sjø og vassdrag

Ved rullering av kommuneplanen er det lagt vekt på å utarbeide tydelige retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker i 100-metersbeltet og innenfor virkeområdet for SPR. Retningslinjene er blant annet basert på kystsoneplanen for Østfold (2014). Ved dispensasjonsbehandling er eksponering, landskapsvirkning, tilgangen til strandsonen og hensyn til friluftsliv, kulturminner, naturmangfold og jordbruk spesielt viktig å vurdere.

8.8 Hensynssoner

Hensynssoner viser spesielle hensyn som skal ivaretas ved planer og tiltak, uavhengig av arealformålet. Hensynssoner kan være aktsomhetsområder for f.eks. ras og skred, eller de kan vise områder som er båndlagt etter annet lovverk, f.eks. naturreservater. Bestemmelser eller retningslinjer som gjelder for den enkelte hensynssone angir spesielle vilkår eller restriksjoner som må vurderes ved saksbehandlingen for å ivareta de aktuelle hensynene.

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det gjort en vurdering av hvilke temaer som skal vises som hensynssoner, og hvilke bestemmelser eller retningslinjer som skal gjelde for disse. Det er tatt inn flere nye hensynssoner i kommuneplanen for å ivareta viktige verdier og interesser, og for å forhindre skader og ulemper som følge av for eksempel ras og skred.

Kunnskapsgrunnlag og vurderinger er nærmere beskrevet i notatet «Hensynssoner i kommuneplanens arealdel».

Når det gjelder hensynssone med krav om felles planlegging, framgår beskrivelsen av kap. 7.5.

8.8.1 Sikrings-, støy- og faresoner

I kommuneplanen fra 2011 er det fastsatt hensynssoner for nedslagsfelt drikkevann (H110), ras- og skredfare (H310), høyspenningsanlegg (H370) og annen fare (H390). Disse hensynssonene blir videreført i ny kommuneplan, men avgrensningen endres noe for nedslagsfelt drikkevann (H110) og ras- og skredfare (H310). I tillegg tas det inn en hensynssone for flomfare (H320).

Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Hensynssonen for nedslagsfelt drikkevann er endret, slik at hele nedbørsfeltet til Femsjøen omfattes av sonen. Formålet er å ivareta hensynet til drikkevannskilden og muligheten til å vurdere påvirkning fra alle tiltak som mulig kan føre til forurensning.

Ras- og skredfare (H310)

I forbindelse med kommuneplanarbeidet har Norges geologiske institutt (NGI) utarbeidet aktsomhetskart for jordskred og kvikkleireskred innenfor nedbørsfeltene til Remmenbekken og Schultzebekken, jf. rapport Sikkerhet og Risiko langs bekke drag Halden. Hensynssonen for ras- og skredfare er endret ut fra oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Hensynssonene omfatter fare for jordskred, kvikkleireskred og steinsprang. Det er definert to faresoner for skred, henholdsvis faresone 1 som omhandler flere skredtyper, mens faresone 2 kun omhandler fare for kvikkleireskred.

Følgende datagrunnlag er lagt til grunn for avgrensning av hensynssone i kommuneplanens arealdel:

Type 1 Faresone ras- og skredfare (H310)

- Remmen- og Schultzebekken inkludert nedbørsfelt: Aktsomhetskart jordskred (NGI)
- Resten av kommunen: Jord- og flomskred aktsomhetsområde (NVE atlas)
- Hele kommunen: Steinsprang aktsomhetsområde (NVE atlas)

Type 2 Faresone ras- og skredfare (H310)

- Faresone kvikkleire i gjeldende kommuneplan videreføres. Nasjonal registrering av mulig fareområde for store kvikkleireskred legges til grunn som tidligere.

Når det gjelder fare for kvikkleireskred, skal dette primært ivaretas gjennom de generelle bestemmelsene i kommuneplanen og byggt teknisk forskrift (TEK17). Årsaken er at store deler av kommunen ligger under marin grense og dermed kan inneholde kvikkleire. NGIs anbefaler en samlet vurdering av kvikkleireskred for hele kommunen, men foreløpig er bare deler av kommunen undersøkt. I planbestemmelsene er det gitt krav til ivaretagelse av hensyn til ras- og skredfare ved plan- og byggesaker, jf. § 2.3 (Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid) og kap. 6 (Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet).

Flomfare (H320)

Med bakgrunn i klimaendringer og større risiko for mer nedbør og flom, er det lagt inn hensynssone flomfare med tilhørende bestemmelser i arealkartet.

NGI har i forbindelse med kommuneplanarbeidet utarbeidet et farekart for flom innenfor nedbørsfeltene til Remmenbekken og Schultzebekken. Dette er lagt til grunn for avgrensning av hensynssone flom innenfor disse to nedbørsfeltene.

Haldenvassdraget er et regulert vassdrag, og regulanten kan gjøre tiltak som påvirker en mulig flomsituasjon. For strekningen mellom Svanedammen og Iddefjorden har Multiconsult utarbeidet et kart som viser hvilke områder som kan bli oversvømt ved såkalt dimensjonerende flom/tusenårsflom (Q_{dim}) til grunn. For strekningen Svanedammen-Iddefjorden legges Q_{dim} til grunn for hensynssonen. Det planlegges endringer av reguleringen ved Svanedammen, men i kommuneplanen legges dagens situasjon til grunn.

For Haldenvassdraget oppstrøms for Svanedammen til kommunegrensa i nord, inkludert Femsjøen og øvrige vassdrag i kommunen, legges NVEs aktsomhetskart for flom til grunn for hensynssone.

For områdene langs fjorden er datagrunnlaget «Se havnivå» for 200-årsflom i 2050 lagt til grunn.

Hensynet til flomfare blir i tillegg ivaretatt gjennom bestemmelsene i § 6.2 (stormflo, flom og skred), § 6.3 (Håndtering av overvann) samt krav til utredninger i forbindelse med reguleringsplanarbeid (§ 2.3.5).

Faresone høyspenningsanlegg og høyspentkabler

Bestemmelsen til faresone høyspenningsanlegg og høyspentkabler er oppdatert med byggegrense på 23 meter fra senter av ledningen.

Faresone – Annen fare Halden reaktor

Bestemmelsen om faresone for Halden reaktor er videreført fra kommuneplanen av 2011.

8.8.2 Sone med særlig angitte hensyn (friluftsliv, landskap, bevaring kulturmiljø)

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det i tillegg til eksisterende hensynssoner lagt inn hensynssone for friluftsliv, og det er gjort endringer i hensyn landskap og bevaring av kulturmiljø, jf. tabellen nedenfor.

TABELL 10. OVERSIKT OVER ENDRINGER I HENSYNSSONER VED RULLERING AV KOMMUNEPLANEN.

Hensynssone	Kode	Ny	Endret avgrensning	Kilde
Hensyn friluftsliv	H530	X		Friluftslivsregistrering.
Hensyn landskap	H550		X	Fylkesplanen for Østfold
Bevaring kulturmiljø	H570		X	Fylkesplanen, KULA, NB-områder, noen lokalt viktige kulturmiljøer.

Når det gjelder hensynssone friluftsliv, har man valgt å ta utgangspunkt i den kommunale friluftslivskartleggingen jf. Naturbase og gjort et utvalg. Utvelgelsen er også basert på at hensynssonen legges inn for områder som brukes av mange, og der arealformålet i kommuneplanen er LNF.

TABELL 11 OVERSIKT OVER HENSYNSSONER FRILUFTSLIV (H530)

Område
Ertemarka inkludert Ormtjern, Kruseter og vannflata på Store Erte
Høyås- og Venåsmarka
Røsnessåsen
Kjeøya inkludert Pina, Sponvikskansen og Grønnbukt
Strupeskoen - Brekkerød
Holmen i Svalerødkilen

De regionalt viktige kulturlandskapene er lagt inn med hensynssone H550 landskap, og oppdatert i samsvar med fylkesplanens avgrensning. I fylkesplanen er det også definert «Viktige motorveilandskap» langs E6. Disse er lagt inn med hensynssone landskap.

For øvrig er det gjort noen endringer i hensynssone H550 landskap og H570 bevaring kulturmiljø for enkelte områder for at retningslinjene skal være bedre tilpasset de verdiene som skal ivaretas i området. I Hensynssone kulturmiljø er områder avgrenset i KULA (kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), og NB! (nasjonale interesser i by) og kulturmiljø i fylkesplan for Østfold er tatt inn. Enkelte steder er grensene justert i tråd med registreringer i Askeladden, og enkelte områder som lå inn i kommuneplan 2011 er tatt ut siden kilde til registreringen ikke har blitt funnet. Dette er nærmere beskrevet i rapporten *Hensynssoner – bakgrunn og utvelgelse*.

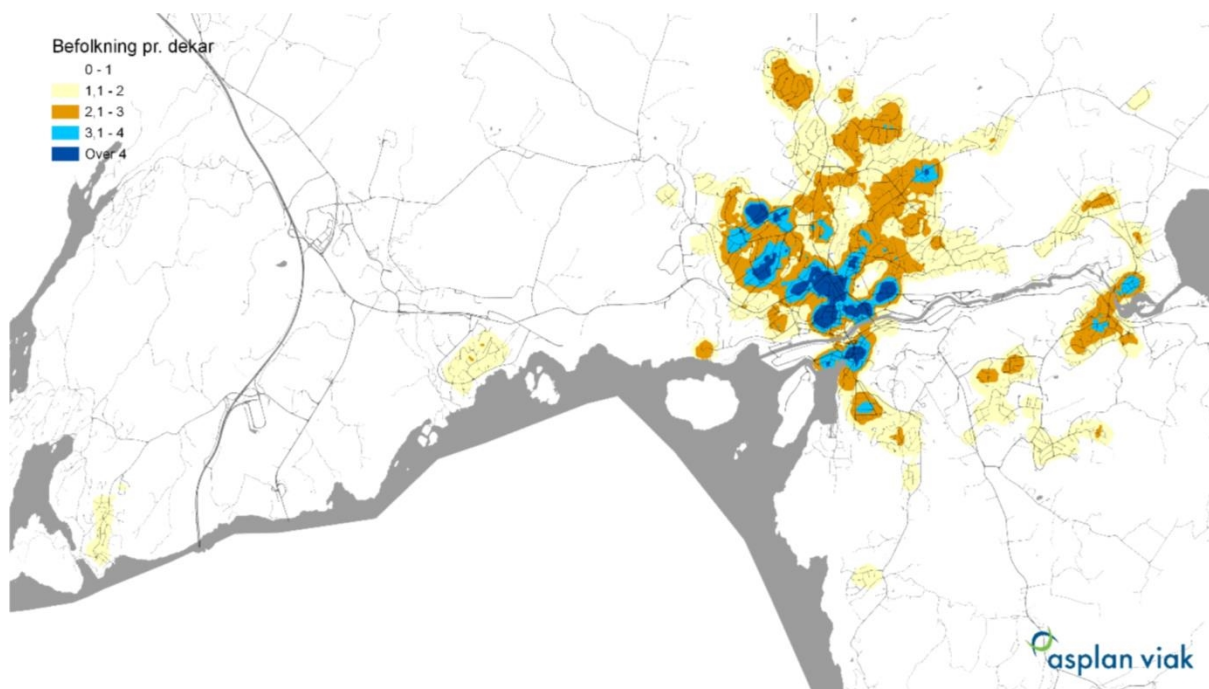
8.8.3 Båndleggingssoner

Båndleggingssonen for eventuelt dobbeltspor for jernbanen er ikke videreført fra 2011-planen. Det vises til avklaringer med Jernbaneverket.

For øvrig er bestemmelser om båndleggingssoner for områder som er vernet etter naturvernloven/naturmangfoldloven oppdatert, og plankartet er oppdatert med nye og foreslåtte verneområder.

8.9 Boligbebyggelse

For å nå målsettingen om en kompakt by må framtidige boligområder i hovedsak ligge innenfor tettsteds grensen. Det er tilrettelagt for en mer balansert utvikling nord og sør for Tista. Halden kommune har en boligreserve fra 2011-planen med potensial for ca. 800 boenheter på tomter som er regulert til bolig, men som ennå ikke er utbygd. Areal avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2011 som ikke er detaljregulert og utviklet, utgjør ca. 1200 daa. Utenfor tettsteds grensen ligger det omkring 120 fradelte tomter. Dette har vært utgangspunktet ved vurdering av omfang og lokalisering av nye boligområder.



FIGUR 19 BEFOLKNING PR DAA I BYOMRÅDET

8.9.1 Planreserve og boligarealer fra tidligere kommuneplaner

Halden kommune har god tilgang på arealer som kan bygges ut til boligformål og som ligger inne fra tidligere kommuneplaner. Ved rulleringen av kommuneplanens arealdel er det beholdt en rekke byggeområder for boligbebyggelse hvor det ikke er igangsatt regulering, eller som ikke er detaljregulert. Totalt utgjør disse områdene ca. 780 daa som er overført til 2021 planen. Tabellen nedenfor gir en oversikt over disse.

TABELL 12 BOLIGOMRÅDER SOM VAR AVSATT TIL «FRAMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE» I KOMMUNEPLANEN AV 2011 OG SOM IKKE ER DETALJREGULERT ELLER IGANGSATT. AREALENE ER VIDEREFØRT I NY PLAN.

Planområde (KPL-2011*)	Planområde (KPL 2021)	Areal (daa)	Planformål	Område
B1	B15	30	Boligbebyggelse-framtidig	Sponvikveien
B5	B16	45	Boligbebyggelse-framtidig	Område vest for Englekør
B6	B17	301	Boligbebyggelse-framtidig	Bærengen
B7	B18	210	Boligbebyggelse-framtidig	Brekkerød
B8	I sentrumsplan	28	Boligbebyggelse-framtidig	Hollenderen – kommunalt areal
B12	B21	4	Boligbebyggelse-framtidig	Tistedal
B32	B14	76	Boligbebyggelse-framtidig	Brekkerød nord, kommunal andel ca 8 daa
SUM		654		

TABELL 13 POTENSIALE FOR NYE BOENHETER INNENFOR OMRÅDER SOM ER REGULERTE OG UNDER UTVIKLING, PR NOVEMBER 2020.

Arealer	Enebolig tomter	m2 arealer for tett bebyggelse, med over 30% BYA	Antall boenheter med 300 m2 arealgrense	Kommentar
Remmen	47	45 786	153	
Sollihøgda	7	-	0	
Grimsrødhøgda	6	14 873	50	
Grinda	0	16 500	55	
Oreid	0	10 200	34	
Brattås	6	29 263	98	
Brattskott	0	13 000	43	
Hovsveien	0	13 000	43	I reg.plan angitt 60 enheter.
Eskeviken	1	13 657	46	
SUM	67	156 279	521	

I tillegg skal tomter som er fradelte etter 2003 fortsatt kunne bebygges. Dette omfatter 11 tomter i LNF-områder og ca. 110 tomter som ligger i områder med arealformål bebyggelse og anlegg, og som ligger utenfor tettsteds grensen (Fagerholdt, Ystehede, Bakke Prestebakke o.l.). Framgår av LNF dokumentet.

8.9.2 Områder med ny spredt bebyggelse

I Halden er det utbygging av boligfelt/-områder utenfor tettsteds grensen som i særlig grad har bidratt til spredt utbygging de seneste tiårene. Utbygging av enkeltboliger i landbruk-, natur-, og friluftsområdene (LNF-områdene) har hatt et begrenset omfang (8-10 boliger per planperiode).

Halden kommune har et ønske om å opprettholde levende bygder gjennom en begrenset spredt utbygging i utkantstrøk av kommunen for å ivareta sosiale nettverk i eksisterende grender og nabolag. I henhold til vedtatt planprogram skal arealplanen gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-områder, jf. også kap. 7.5.

Fylkeskommunens retningslinjer og arealplanens vedtatte planprogram er lagt til grunn for foreslåtte områder for spredt utbygging i kommunen. I den siste 20 årsperioden er det bygd omkring 30 nye spredte boliger i LNF-områdene. Kommunens handlingsrom på maksimalt 90 boliger utenfor tettsteds grensen skal omfatte all boligbebyggelse. Unntaket er «vedlikeholdsutbygging» innenfor lokalsentra. I Halden er det definert lokalsentra i Sponvika, Aspedammen og Prestebakke. Regulerte boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder utenfor tettstedgrensen og lokalsentra skal regnes med i rammen på 90 boliger.

8.9.3 Vurdering av nye områder

Alle private innspill om nye utbyggingsområder for bolig er sammenfattet og vurdert blant annet ut fra samfunnsdelens mål, kriterier i konsekvensutredningene og notatet «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel». I tillegg til arealer som allerede er avklart i tidligere kommuneplan, er følgende nye arealer foreslått for boligformål i Halden i kommuneplanperioden:

TABELL 14 NYE BOLIGOMRÅDER I KOMMUNEPLANEN.

Områdenavn	Areal i daa.	Nytt arealformål	Tidl. Arealformål
B41 Svalsrødveien 22	2	Boligbebyggelse	Grønnstruktur
B1 Asakveien 201	3	Boligbebyggelse	LNF
B3 Folkvang skole	10	Boligbebyggelse Kommer i tillegg til nåværende formål.	Offentlig eller privat tjenesteyting
B4, B5 Vold skog, Brattås nord	49	Boligbebyggelse	LNF
B6 Brønnhøydåsen 3	3	Boligbebyggelse	LNF
B7 Hovsveien	6	Boligbebyggelse	LNF
B8 Måstad	12	Boligbebyggelse	LNF
B10 Hovsveien 37	14	Boligbebyggelse	LNF
B11 Grimsrødhøgda	6	Boligbebyggelse	Grønnstruktur
B12 Hovsveien 35-37	10	Boligbebyggelse	LNF
B13 Øberg skole	12	Boligbebyggelse Kommer i tillegg til nåværende formål.	Offentlig eller privat tjenesteyting
B14 Svalerødmyra	54	Boligbebyggelse	LNF

Det er samtidig tatt ut arealer (Eks, Leiren, Svinesundsbrua, Korpås ..) som var avsatt til boligformål, men som ikke er regulert og utbygd. Disse arealene endrer arealformål fra bebyggelse og anlegg til LNF eller grønnstruktur.

I Halden er det over 7980 (78 %) eneboliger og vel 2250 (22 %) leiligheter (2020). I dag består omtrent halvparten av kommunens husholdninger av aleneboende. Ut fra forventede endringer i befolkningen med økende andel eldre, er det behov for flere leiligheter og småhus. For å bygge opp under sentrumsplanens ambisjoner om 1000 nye boenheter i sentrum, skal utbyggingen i felt ut mot tettsteds grensen for en større del bestå av eneboliger. Den største gruppen som vil etterspørre boliger framover vil være eldre og eller aleneboende. Det er ønskelig at disse har et boligtilbud i sentrum. Tilrettelegging for familieboliger med større uteareal bør skje i randsonen.

8.9.4 God kvalitet i boligområdene

Det skal sikres god kvalitet i boligområdene og et godt oppvekstmiljø for barn og unges. Tillatt grad av utnytting i kommuneplanens bestemmelser skal bygge opp under at det settes av tilstrekkelig med uteoppholdsarealer, også på bakkenivå, for å legge til rette for lek og aktiviteter. Ved fradeling og fortetting i allerede bebygde områder har en erfaring med at tomtene får krevende arrondering og dårlige muligheter for uteoppholdsarealer. Videre har de sentrumsnære områdene i Halden ofte en utfordrende topografi med bratte tomter, og det blir gjerne dårlig utnyttbare utearealer. Utnyttelsesgraden (bebygd areal (BYA)) innenfor tettsteds grensen er derfor satt til 30 %, mens utenfor tettsteds grensen er den satt til 35 % BYA.

Bygging i bratt terreng gir særlige utfordringer med hensyn til terrenginngrep, adkomst, universell utforming, fare for steinsprang og ras, overvannshåndtering mv. Det er derfor lagt inn en retningslinje om at det ikke bør etableres boligbebyggelse i terreng som er brattere enn 1:4. Retningslinjen er særlig viktig med tanke på klimatilpasning.

8.9.5 Fritidsbebyggelse

I Halden er det avsatt mange arealer til fritidsbebyggelse som videreføres fra tidligere kommuneplan. Langs sjøen er de i hovedsak lokalisert ved Røsneskilen, Svalerødkilen og i området fra Hovelsrød til Skottene og Osdalen. I innlandet er det arealer i nærheten av Aspedammen, Prestebakke, Bokerød, Skogskroken og vest for søndre Enningdalen. De fleste arealene er utbygd, med unntak av områdene som ble avsatt som framtidige i kommuneplan 2011. Ingen av arealene avsatt som framtidige ble bygd ut i planperioden.

Det er foretatt endringer i arealformål fra «LNF/LNF spredt bolig» til «bebyggelse og anlegg – underformål fritidsbebyggelse» for tre arealer knyttet til Grefsrød gård, Nybøle gård og Holt gård. Ved Grefsrød gård foreligger det allerede fradelte eiendommer, i tillegg er det lagt til et areal for en utvidelse sydøst for eksisterende hytteområde (totalt ca. 36 daa). Ved Nybøle gård er det avsatt et areal på ca. 6 daa til fritidsbebyggelse. Ved Holt gård gjelder endringen av arealformål fra LNF et område med eksisterende fritidsbebyggelse, et ubebygget punkt feste samt en mindre utvidelse av arealet med hyttebebyggelse (totalt 38 daa.).

For alle områder skal det tas hensyn til bl.a. kulturminner, landskapsbilde og natur- og friluftshensyn ved plan- og byggesaksbehandling.

8.10 Fritids- og turistformål

Videreførte arealer til fritids- og turistformål er lokalisert ved Bokerød, Prestebakke, Bakke, Ystehede og Asak. I denne planen er formålet i tillegg lagt inn på enkelte områder for å bekrefte eksisterende bruk.

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det tatt inn to nye arealer med arealformål fritids- og turistformål. Dette gjelder Brekke sluser og Bråtorp camping. Brekke sluser er et areal på 80 daa. som avsettes til næringsvirksomhet knyttet til klatrepark/Via ferrata. Området får et kombinert formål (fritids- og turistformål/bebyggelse og anlegg underformål andre typer bebyggelse og anlegg) for å sikre at kraftproduksjonen også er i tråd med arealformål.

Ved Bråtorp camping endres arealformålet fra LNF spredt boligbebyggelse til fritids- og turistformål (12 daa). Deler av området benyttes til campingplass og utleiehytter i dag.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene. Dette innebærer at de tiltakene og virksomhet som er lovlig etablert per i dag ikke utløser plankrav, men utvidelse av virksomhetene/tiltakene kan, avhengig av tiltakenes virkning på miljø og samfunn, innebære at det kreves regulering.

8.11 Næringsarealer og masseforvaltning

8.11.1 Næringsarealer

I planarbeidet har det vært en viktig føring at tilrettelegging for næringsutvikling skulle ha høy prioritet. Dette har medført at det ikke er eller omdisponert næringsarealer til boligformål. Imidlertid har to næringsarealer rundt brofestet på Gamle Svinesundsbru blitt tilbakeført til LNF. Disse har det ikke vært interesse for å utvikle.

Et areal ved Åsekjær (vel 31 daa.) endrer arealformål fra LNF til næringsbebyggelse. Området er utbygd og har vært benyttet til komposteringsanlegg, mens tiltenkt bruk nå er transport og logistikk. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene. Dette innebærer at de tiltak og virksomhet som er lovlig etablert per i dag ikke utløser plankrav, men en utvidelse av virksomheten/tiltakene kan, avhengig av tiltakenes virkning på miljø og samfunn, innebære at det kreves regulering.

Det er avsatt et næringsareal ved Leiren/Haug. Innenfor dette arealet kan det inntil 380 daa. bygges ut med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av næringsarealet skal framgå av reguleringsplan. Det forutsettes at næringsarealet i minst mulig grad skal beslaglegge dyrket mark.

I Tistedal sentrum endres 3,8 daa. fra sentrumsformål til næringsformål. Dette gjelder et areal mellom Georg Feydts gate og utløpet av Femsjøen.

Ved Saugbrugs er det lagt inn endring i arealformål fra grøntstruktur til næringsbebyggelse – på et framtidig areal (54 daa.) for å tilrettelegge for industrivirksomhet ved Norske Skog Saugbrugs. Området ligger på nordsiden av Skåningsfoss.

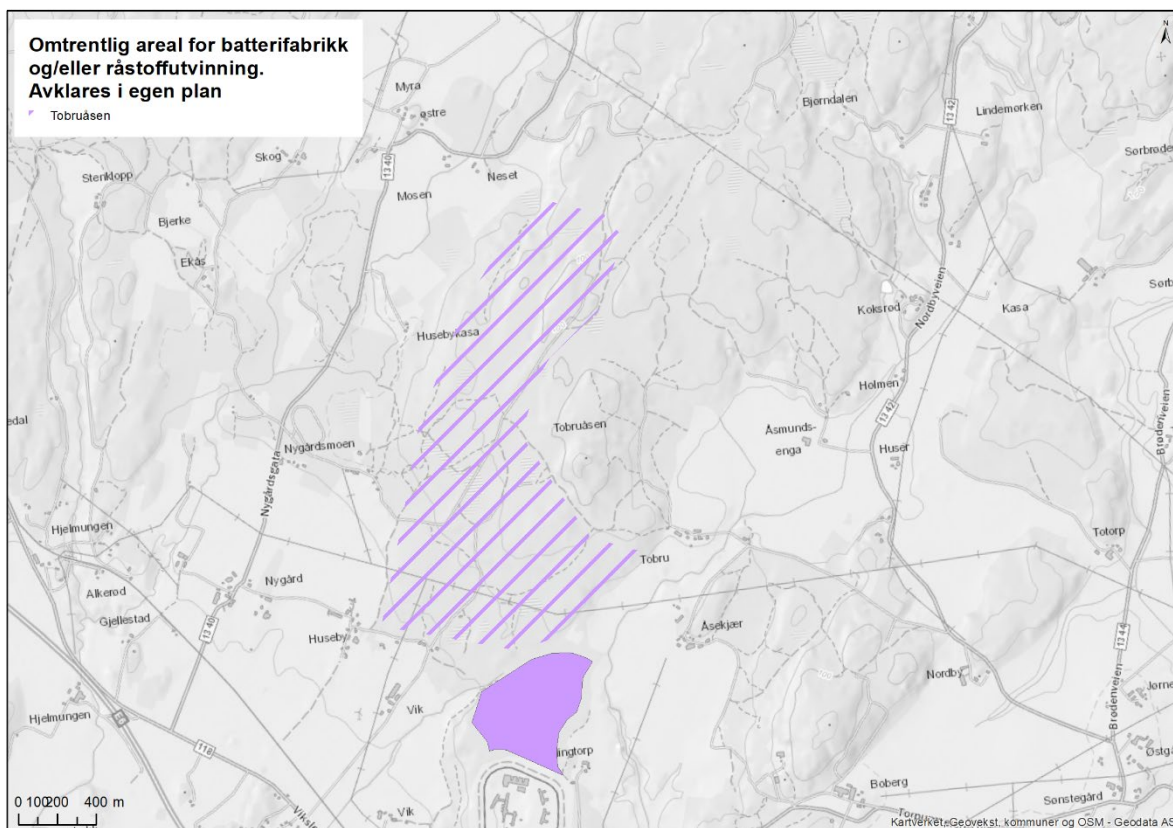
I tillegg har et mindre areal (1,6 daa.) endret arealformål fra bebyggelse og anlegg til næring på Sommerro.

I forbindelse med forespørsel om å etablere en større batterifabrikk i Norge har det blitt sett på muligheter i Halden. I den forbindelse har en avdekket mangel på arealer for større næringsetableringer. Med bakgrunn i at Halden har et stort underskudd på arbeidsplasser, er det et sterkt ønske om at det skal være tilrettelagt for slik etablering i Halden. Gjennom en arealanalyse har en sett seg ut områder som ligger nær E6 og en eventuell framtidig jernbaneterminal på Berg. I denne sammenhengen peker områder nord for Halden fengsel opp mot Tobroåsen seg ut som en gunstig lokalisering. Dette gir muligheter for nærhet til dagens terminal på Berg og en evt. framtidig jernbaneterminal i området. Likeledes kan det ved enkle grep etableres veiforbindelse ned til Fv. 104 og dermed sikre planfri krysning av jernbane og nærhet til E6. Området ligger også utenfor regionalt viktige hensynsoner og kan skjermes fra Vikslettas – 'Viking landskap'.

En etablering forutsetter at det gjøres kommunedelplan eller områdeplan i tråd med plan og bygningsloven. Det må foretas konsekvensutredning av planforslaget ved planutarbeidelse.

Arealet er også spilt inn som mulig framtidig råstoffuttak (jf. påfølgende kapittel) som erstatning for masseuttaket på Svingen, som vil gå tomt tidligere enn forventet. Dette er ikke å regne som en arealkonflikt, da eventuelt masseuttak i Tobroåsen vil basere seg på transport til Svingen, for videre bearbeidelse og salg. Eventuelt masseuttak må derfor sees på som en nødvendig forberedelse av grunnen for mulig lokalisering av næringsvirksomhet. Uttak vil kunne skje raskt, da foredling, mellomlagring og salg vil kunne skje på Svingen.

Lokalisering skal skje innenfor dette området:



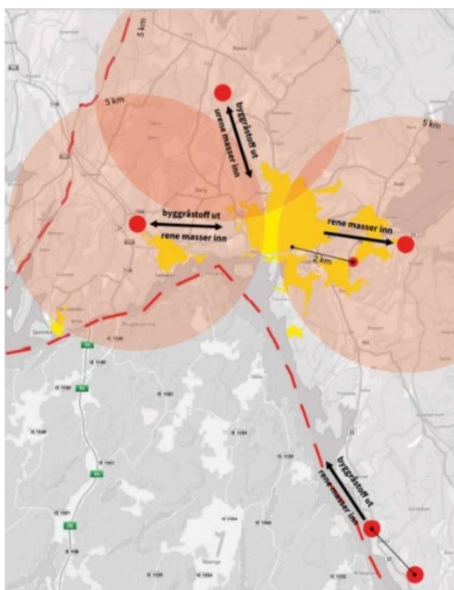
FIGUR 20 OMTRENTLIG AVGRENSING AV AREAL TIL BATTERIFABRIKK/RÅSTOFFUTVINNING

8.11.2 Masseuttak og massedeponier

Mineraluttak er regulert av konsesjon etter mineralloven, planavklaring etter plan- og bygningsloven, oftest reguleringsplan, og bestemmelser i eller vedtak etter forurensningsloven. I kommuneplanen er det viktig at arealformålet sikrer forutsigbarhet for drift. Massedeponier er regulert av planavklaring etter plan- og bygningsloven og bestemmelser i eller vedtak i forurensningsloven.

Siden rullering av kommuneplanen i 2011 har det vært et ønske å få på plass en utredning om deponi og massebehovet i plansammenheng.

Arealene avsatt til råstoffutvinning på Korset, Klepper, Skriverøya og Brekke videreføres fra kommuneplan 2011. Uttaket på Svingen er i kommuneplan vist med næringsformål.

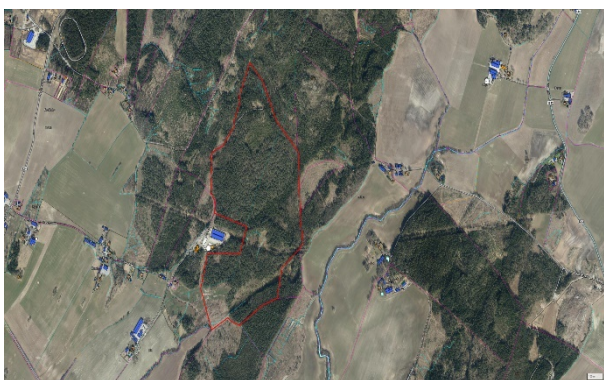


FIGUR 21 STRUKTUR RÅSTOFFUTVINNING OG DEPONI

er eneste godkjente mottak av forurensede masser i kommunen. Tilrettelegging og utvidelser skal tas gjennom regulering av anleggene.

Skriverøya er et masseuttak for høykvalitets Iddefjordsgranitt og det er lagt til rette for at dette kan drives etter de konsesjonsbetingelsene som er gitt. Det er et klart mål at det fortsatt skal kunne være masseuttak som viderefører den rike stenhoggerhistorien Halden har.

Da rapporten ble laget, var anslaget på massebehovet og reservene nord-vest for sentrum beregnet til å holde i 8 – 10 år med mulig forlengelse med 4 – 5 år. Underveis i planarbeidet har det vist seg at uttak har vært og er forventet høyere enn anslaget fra 2018. Dette medfører at det innenfor en planhorisont frem til 2033 er behov for å finne nye områder som kan dekke behovet for framtidig byggeråstoff. Det er svært viktig for eksisterende drift av asfalt- og betongindustri, samt byggenæring at dette kommer på plass før 2033.



FIGUR 22 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING OG DEPONI

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en egen rapport om masser og deponier. Denne rapporten er utarbeidet i samarbeid med bransjen. Det har kommet flere innspill på deponier og masseuttak. Rapporten konkluderer med at det er ønskelig at det finnes uttak og deponier lokalisert sør, nord-øst og nord-vest for sentrum- Dette for å minske transportbehovet internt i kommunen og spesielt gjennom sentrum.

For rene masser er massedeponiene på Store-Bjørnstad og Svingen pekt ut til å ha kapasitet som organiserte massedeponier, og det er lagt opp til at disse blir de sentrale massedeponiene for rene masser.

Norske Skog sitt massedeponi for rene masser på Øberg vil bli opprettholdt for bedriftens behov.

Når det gjelder mottak av forurensede masser, blir kommunens anlegg på Rokke lagt til rette for utvidelse. Dette

Det er pekt på flere mulige undersøkelsesområder for å kartlegge steinkvalitet, men dette vil ta noe tid og det kan ikke løses i perioden før kommuneplanen er endelig utarbeidet. Områdene det pekes på og undersøkes er Bjørndalen nord og sør, samt opp mot Tobroåsen. Det er et mål å løse behovet for masseuttak nord-vest for sentrum i planperioden frem til 2033. Planavklaring gjøres gjennom reguleringsarbeider når undersøkelsesområdene er kartlagt.

TABELL 15 FORSLAG TIL OMRÅDER OG AVKLARINGER MASSEUTTAK/DEPONIER.

Område	Type deponi	Merknad	Krav til regulering	Andre vilkår	Bruk
Store - Bjørnstad	Massedeponi rene masser	Arealavgrensing må gjøres	Krav - skal reguleres		Lokalt
Øberg deponi NS	Massedeponi rene masser	Arealavgrensing må gjøres	Krever ny-regulering		Lokalt
Svingen Pukkverk	Massedeponi og Masseuttak	Utvidelse av eksisterende anlegg	Utvidelse krever regulering.	Mottak for rene masser starter før utvidelse.	Regionalt masseuttak/Lokalt deponi
Brække	Masseuttak		Utvidelse krever regulering	Utskiping fra Bakke brygge skal reguleres før reguleringsplan for utvidelse kan vedtas	Nasjonalt og internasjonalt masseuttak
Rokke avfallsanlegg	Masseuttak og deponi	Utvidelse av eksisterende anlegg	Utvidelse krever regulering		Lokalt masseuttak
Skriverøya	Masseuttak	Ingen endring			Nasjonalt og internasjonalt

8.12 Transport og samferdselsstrukturer

Gang- og sykkelveger er prioritert i kommuneplanen. Det skal tilrettelegges for gang-/sykkelveg i Sponvika og på strekningen Asakåsen-Prestegårdsveien. Mellom Klepper og Idd kirke kan det opparbeides gang-/sykkelveg langsmed en gammel vegtrasé/sti. Videre er det i planbestemmelsene stilt krav om at løsninger for gående og syklende skal sikres etablert ved regulering av nye boligområder.

Det bør finnes en ny veiløsning til Solli Gravlund slik at dette gravstedet kan brukes av langt flere.

De store samfunnsstrukturene ligger fast, det vil si at det ikke er lagt inn noen framtidige områder for endringer av jernbane og vegsystem i plankartet.

Omkjøringsveien fra Berg til Rokke som ligger inne som båndleggingssone i kommuneplanen fra 2011 er tatt ut. Forslaget til avlastningsvei fra Berg skal løses i forbindelse med utbygging av boligområder nord for Strupe. Målet med denne er å avløse trafikken i BRA-veien som i dag kjører ut på riksvei 204. Denne veien vil også fungere som adkomstvei til framtidige boligområder.

Av andre større veiprojekter er tunnel fra Vaterland mot Risum som en forlengelse av strekningen Snippen/Vaterland, er et mål å få på plass i planperioden. Denne er viktig for å avlaste trafikken i og rundt Elvegata. Dette vil sikre et bedre bomiljø i en av byens eldste gater. Utvikling av Fredriksten som en nasjonal kulturarena vil kreve bedre trafikkløsninger. Dette gir også mulighet til å finne en god sykkelveiløsning ved bruk av eksisterende vei. Dette tiltaket ligger inne i Sentrumsplanen og er prioritert i regional trafikkplan.

Intercity-planleggingen til BaneNor er satt ut i tid. Kommuneplanen forutsetter at traseen følger eksisterende linje inn til og gjennom byen. Endringer og utbygging må tas som en egen kommunedelplan. Halden stasjon er kommunens kollektivknutepunkt for overgang mellom ulike kollektivtilbud/taxi. Behovet for bedre tilrettelegging for kollektivknutepunkt på nordsiden av Tista

bør tas opp i planperioden, og sees i sammenheng med etablering av skolesenter og offentlige servicetilbud.

BaneNor/Jernbanedirektoratet har under utredning en mulig etablering av en større terminal i området rundt Berg stasjon/Haldenterminalen. Større etablering av terminal utenfor regulert område blir å ta som egen kommunedelplan. Etablering på regulerte områder blir gjort som detaljregulering. Kommunen er interessert i en slik etablering og ønsker å legge til rette til det på udisponerte arealer rundt Berg stasjon. Området kan på sikt bli utviklet på en slik måte at boligbebyggelse mellom Haldenterminalen og Berg Idrettsanlegg kan vurderes som framtidig næringsareal.

Farleden er opprettholdt uendret i planen. Arbeidet med utbedring av farled mellom havna og Singlefjorden har høy prioritet. Når utredningsarbeidet på tilrettelegging av farleden foreligger, vil det bli avklart hvilket plannivå tiltak vil kreve. Halden kommune vil bidra til at slik planlegging starter raskt etter at utredning foreligger.

I Sponvika er havna tatt inn med arealformål «Bebyggelse og anlegg» underformål «2040 Havn». Formålet er å sikre framkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy, spesielt med tanke på at havna er viktig i beredskapssammenheng. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en delrapport om havn i Sponvika.

Under siste del av planarbeidet har det kommet innspill fra svenske interesser på etablering av en ny høyhastighets jernbanestrekning fra Uddevalla gjennom Bohuslän over til Østfold for å ende opp i Oslo. Planleggingen har økt sin aktualitet i og med at et lignende prosjekt mellom Oslo og Stockholm har blitt lansert og har fått stor tilslutning.

Et lignende konsept mellom Gøteborg og Oslo må løses med en kommunedelplan i samarbeid med nabokommunene. Traseen for høyhastighets jernbane må plasseres slik at det kan bli en direkte kobling til eksisterende jernbanespor. Stasjon bør legges til tettstedet.

8.13 Grønnstruktur

Det er ikke gjort noen arealmessige endringer i eksisterende grønnstruktur som ligger i kommuneplanen fra 2011. Videre er det lagt inn nye grønnstrukturarealer for enkelte av områder som har endret arealformål fra boligformål til grønnstruktur.

I planprosessen har det vært diskutert å avsette hensynssone for ivaretagelse av grøntstrukturer, men disse hensynene anses ivaretatt gjennom bestemmelsene til arealformålet.

8.14 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealene med LNF-formål er i hovedsak en videreføring av eksisterende LNF-områder fra arealplanen fra 2011. I disse områdene er det kun tillatt med tiltak som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

I kommuneplanen fra 2011 var det gitt få bestemmelser knyttet til områder med LNF-formål. Spesielt for boligtomter som ligger i LNF har dette medført behov for dispensasjoner for mindre tiltak på bebygd eiendom. I planarbeidet har det vært fokus på å gå igjennom både bestemmelser,

retningslinjer og avgrensning av LNFR-områder for blant annet spredt bolig-, fritids- og næringsområder, for å forenkle saksbehandlingen og få en mer hensiktsmessig plan der man kan gjøre mindre endringer på eksisterende boliger, uten å søke dispensasjon.

Det er utarbeidet nye og detaljerte retningslinjer for å behandle søknader om dispensasjon fra arealformålet. Disse skal gi forutsigbarhet og likebehandling ved dispensasjonsbehandling.

8.14.1 LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB) - med bestemmelser for eksisterende bebyggelse

Flere områder som i tidligere kommuneplaner var definert som «generelle» LNF-områder er nå definert som LNF-B (jf. pbl. § 11-7, pkt. 5 b) med bestemmelser om eksisterende boligbebyggelse. Disse LNF-områdene er avgrenset som arealene LSB 100 - 133 på plankartet. Her tillates det tiltak som gjelder utvikling av eksisterende bygningsmasse, det vil si påbygg/tilbygg, nye uthus, i tillegg til gjenoppføring av bebyggelse etter brann/skade, jf. § 9.5.1.

8.14.2 LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for ny bebyggelse

Halden kommune har et ønske om å opprettholde levende bygder gjennom en begrenset spredt utbygging i utkantstrøk av kommunen, for å ivareta sosiale nettverk i eksisterende grender og nabolag. I henhold til vedtatt planprogram skal arealplanen gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-områder.

Det er foreslått følgende utvidelser og begrensninger med utgangspunkt i områdene for spredt boligbebyggelse i arealplanen fra 2011:

1. Nytt område for spredt boligbygging i Rokke (Nygårdsgata/Rokkeveien/Nordbyveien) er lagt inn i planen.
2. Området Bunes/Håkenby er utvidet til å omfatte området rundt den gamle grendeskolen på Rød.
3. Enningdalen er utvidet med et område fra Søtholmen til Lia.
4. Området Bokerød er utvidet med Skjeggerød.
5. Områdene på Hov og Fagerholt er fjernet som områder for ny spredt boligbebyggelse.
6. Området Ryggerød/Kjøldegården/Fjeld er fjernet som områder for ny spredt boligbebyggelse.

Områdene med arealformål LNF-B er gjennomgått og justert slik at de i minst mulig grad omfatter dyrket mark. I bestemmelsene er det også angitt at tiltak ikke skal komme i konflikt med jordvernet. Utover endringene beskrevet over er områdene fra forrige kommuneplan for spredt boligbebyggelse videreført.

Kommunen ønsker å videreføre LNF-område med mulighet for oppføring av ny bebyggelse i Enningdalen til tross for at området «Enningdalen sør» er i konflikt med hensynssone landskap. Begrunnelsen for dette er at det er et sterkt ønske om å opprettholde og videreføre bosettingen i Enningdalen. Eksisterende bebyggelse er lokalisert til kulturlandskapet og det vil være et brudd med eksisterende bosettingsstruktur å lokalisere bebyggelsen i felt eller utenfor kulturlandskapet. Det er

definert bestemmelser som skal sikre at utvidelse av eksisterende og ny bebyggelse ikke skal forringe hensynssonen.

Nærmere begrunnelse og kart framgår av delrapporten om LNF-områder.

Områdene LSB 1 - 24 i arealkartet er avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse. Totalt kan det gis tillatelse til inntil 22 nye boenheter i disse områdene i planperioden. Det tillates oppføring og fradeling av hhv. boenheter og boligeiendommer, men det skal maksimalt fradeles én boenhet per tomt. Omfanget av den spredd boligbebyggelsen for LNF-B-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

TABELL 16 ANTALL BOENHETER TILLATT OPPFØRT I PLANPERIODEN:

Berg/Rokke	Bunes/Håkenby/Rød	Enningdalen	Holtegrenda	Aspedammen	Prestebakke/Buer/Paulsbo/Kornsjø	Ør	SUM
LSB 1,2,3,4,5	LSB 6,7	LSB 20, 21, 22, 23	LSB 15, 16	LSB 14	LSB 10, 11, 12, 13,17, 18, 19, 24	LSB 8, 9	
3	3	5	2	3	3	3	22

8.14.3 LNF – Spredd næring

Arealformålet LNF-spredd næring er ikke benyttet i Halden kommunes arealplan tidligere. I planforslaget er det lagt inn to områder med dette arealformålet. I disse områdene er det ønskelig å legge til rette for noe næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag ut over det som dekkes av plan- og bygningslovens landbruksbegrep. Det er lagt inn bestemmelser om at Kamperhaug gård kan tilrettelegge for «Inn på tunet»-virksomhet, mens Stegerød kan benyttes til næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtillbud til unge voksne. I begge områder forutsettes det at utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

Totalt utgjør areal for LNF-spredd næring 33 daa.

8.14.4 LNF – Spredd fritidsbebyggelse

I kommuneplanen fra 2011 ligger hytteområde på Nestangen (Ringnes hytteområde) inne som område for nåværende spredd fritidsbebyggelse. Dette området videreføres som LNF-spredd fritidsbebyggelse. I tillegg ligger det inne et ca. 250 daa stort område på Aspedammen som framtidig område for spredd fritidsbebyggelse. I området på Aspedammen har det ikke vært interesse for å bygge hytter i planperioden. Området er dermed tilbakeført til LNF.

Det er foreslått et nytt område for ny spredd fritidsbebyggelse ved Berby-Glenne. Her skal reguleringsplan foreligge før utbygging.

Nærmere begrunnelser framgår av delrapporten om LNF-områder.

8.15 Sum endret arealbruk

De aller fleste av kommunens 642 km² videreføres uendret fra forrige kommuneplan. I denne rulleringen tilbakeføres ca. 955 daa utbyggingsareal til LNF eller grønstruktur.

Et mål for rulleringen har vært at plankartet skal bli mer i tråd med faktisk situasjon i terrenget, at feil skal rettes opp og det skal gjøres forenklinger. Mange av formålsendringene som er gjort er en formalisering av flere tiårs faktiske bruk. Det gjelder blant annet all omdisponering til formål «andre typer bebyggelse og anlegg», deler av fritids- og turistformålet og næringsbebyggelsen samt småbåthavn, havn og farled.

For å redusere behovet for dispensasjonsbehandling ved mindre endringer på bolighus, har man valgt å gi boligformål til eksisterende boliger som ligger i klynger på minst 5 boligeiendommer. For disse eiendommene er det krav til reguleringsplan ved opprettelse av nye eiendommer og fra første nye boenhet.

Andre arealbruksendringer er fra et utbyggingsformål til et annet, for eksempel fra offentlig eller privat tjenesteyting til boligbebyggelse. For noen formål er de nye arealene i hovedsak ubebygde i dag, eksempelvis mange av de større boligarealene.

TABELL 17 AREALBRUKSENRINGER

Endring	daa
Tilbakeføring fra utbyggingsformål til LNF/grønnstruktur	955
Endring fra et utbyggingsformål til et annet utbyggingsformål	64
Rettelser, formalisering av faktisk arealbruk gjennom flere tiår	283
Formalisering av boligstatus til eksisterende klynger av minst fem boliger	504
Nytt utbyggingsareal	491

Fordelt på utbyggingsformål omdisponeres mest areal til boligformål, deretter følger andre typer bebyggelse og anlegg. Disse er i hovedsak tidligere råstoffuttak som i dag brukes til massedeponi, men som likevel har ligget med LNF-formål i tidligere kommuneplaner. Videre er det satt av et stort areal til utvidelse av Brække steinbrudd, som er en ressurs av internasjonal og nasjonal betydning.

TABELL 18 ENDRING I UTBYGGINGSFORMÅL

Arealformål	daa
Sum boligbebyggelse ny (innspill)	182
Sum boligbebyggelse, eksisterende boliger i klynger med plankrav fra første boenhet	504
Sum fritidsbebyggelse ny	82
Sum sentrumsformål ny	36
Sum fritids- og turistformål ny	5
Sum råstoffutvinning ny	180
Sum næringsbebyggelse ny	94
Sum andre typer bebyggelse og anlegg	171
Sum kombinert bebyggelse og anlegg	80
Sum veg ny	2
Sum småbåthavn, havn, farled ny	6

Når det gjelder endringer i grønnstruktur og LNF er 955 daa som tidligere lå med utbyggingsformål tilbakeført til LNF eller grønnstruktur. Videre er det gjort noen endringer som følge av innspill, omkring 379 daa nytt areal. Hoveddelen av dette er et areal på 285 til fritidsbebyggelse på Glenne,

Berby. Samtidig er et areal på 258 daa til spredt fritidsbebyggelse ved Aspedammen tilbakeført til LNF.

TABELL 19 ENDRINGER I FORMÅLENE LNF OG GRØNNSTRUKTUR PÅ BAKGRUNN AV INNSPILL TIL PLAN

Formål	daa
Sum grønnsstruktur ny (innspill)	15
Sum LNF spredt bolig ny (innspill. Mer i LNF-dok)	46
Sum LNF spredt fritid ny (innspill)	285
Sum LNF spredt næring ny (innspill)	33

For å redusere behovet for dispensasjonsbehandling ved mindre endringer på eksisterende spredt beliggende bolighus, er det avsatt en del områder til LNF spredt boligbebyggelse – eksisterende boligbebyggelse. Her tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, men ikke ny boligbebyggelse.

For å bygge opp om levende bygder er det avsatt arealer til LNF spredt boligbebyggelse der oppføring og fradeling av nye boenheter/boligeiendommer kan tillates. Det er avsatt enkelte nye områder, mens andre er tilbakeført til LNF. I alle områdene for LNF spredt boligbebyggelse, ny, er avgrensingen justert slik at den i minst mulig grad omfatter dyrket mark. Det har vært et mål å unngå ny bebyggelse i strandsonen og på arealer hvor det er viktige hensyn som skal ivaretas.

I kommuneplanrulleringen er det gjort mange rettelser i kartet for å formalisere den faktiske arealbruken, og sikre samsvar med reguleringsplaner. Mange av disse rettelsene påvirker LNF-formålet.

TABELL 20 RETTELSE OG FORMALISERING AV FAKTISK BRUK SOM GIR OMDISPONERING AV LNF I PLANKARTET.

Arealer	Årsak til endring	Omtrentlig areal daa
Veden	Endret fra LNF til grønnsstruktur for å samsvare m RP	188
Ystehede	Endret fra LNF til grønnsstruktur for å samsvar m RP	355
Rokke renovasjonsanlegg	KP viste mindre areal for renovasjon enn RP	120
Klepper grustak/deponi	KP viste mindre areal for uttak enn RP	33
Store Bjørnstad deponi	Formålet endret fra LNF til Andre typer bebyggelse og anlegg (deponi) i tråd med faktisk bruk	115
Klynger av minst 5 eksisterende boliger	Formålet endret fra LNF til bolig, i tråd med faktisk bruk	504
	SUM	1315

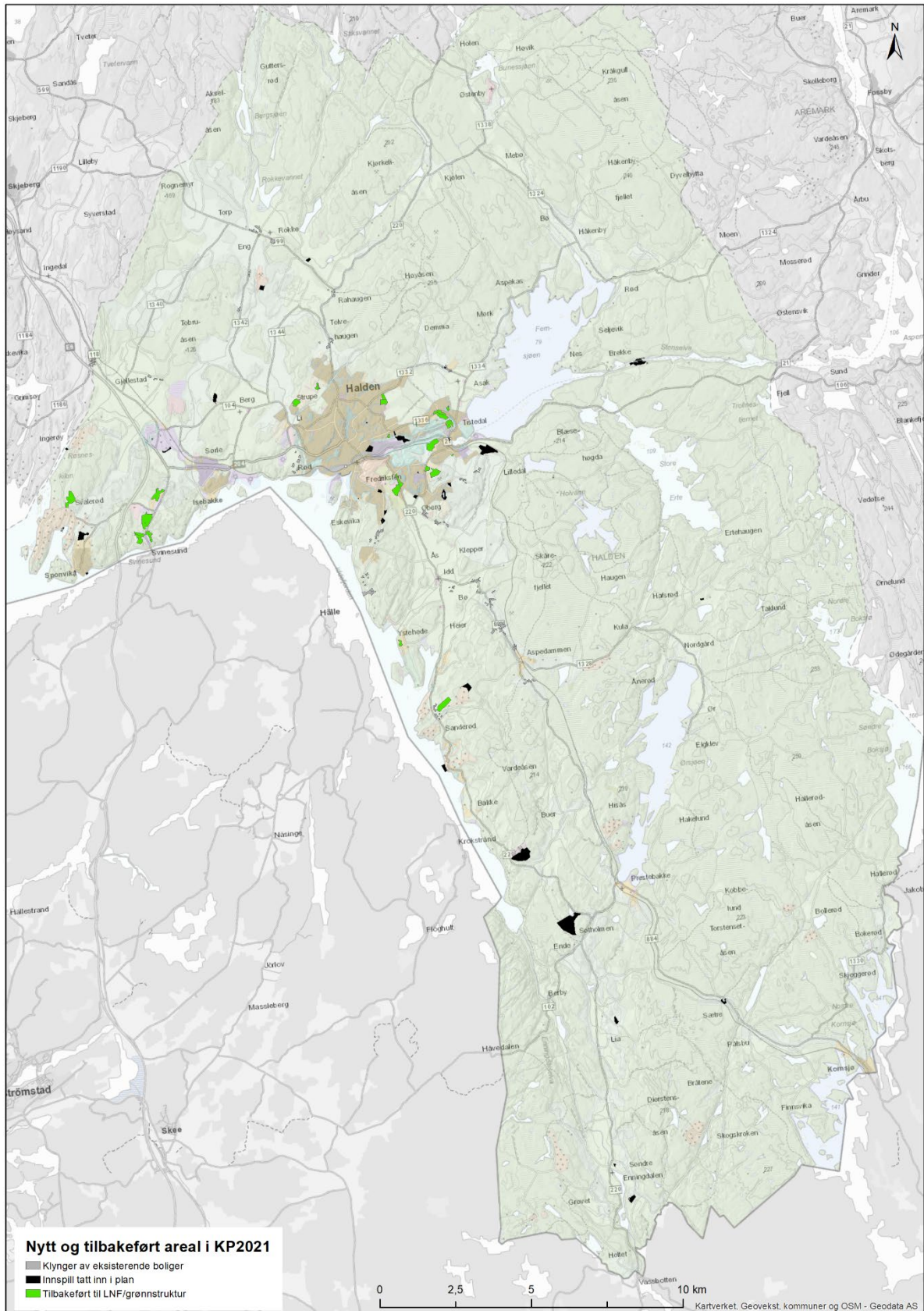
Endringene i LNF-formål er altså en kombinasjon av flere prosesser. For det første innspill til nye områder til enten spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse eller spredt næringsbebyggelse. Videre er det gjort rettelser for i tråd med gjeldende reguleringsplaner og faktisk bruk. LNF er omdisponert til boligformål, og utbyggingsarealer fra tidligere plan er i denne rulleringen tilbakeført til LNF eller grønnsstruktur.

Til sammen gir viser alle disse endringene at det i denne kommuneplanrulleringen har blitt avsatt større arealer til spredt bebyggelse. Den største økningen til 40 km² er til LNF spredt boligbebyggelse med bestemmelser for eksisterende bebyggelse, der fradeling og ny boligbebyggelse krever regulering. Arealene for spredt boligbebyggelse der ny boligbebyggelse tillates er redusert med 13,7 km². Det har vært en liten økning i det totale arealet til spredt fritids- og spredt næringsbebyggelse.

TABELL 21 ENDRINGER INNENFOR LNF FRA KOMMUNEPLAN 2011 TIL KOMMUNEPLAN 2021

Arealformål	KP 2011 daa	KP 2021 daa	Differanse KP 2011 til KP 2021 daa
LNF (L) 5100	530 518	502 966	-27 564
LNF spredt boligbebyggelse (LSB) - ny bebyggelse kan tillates 5210	32 059	18 395	-13 666
LNF spredt boligbebyggelse (LSB) - eksisterende boliger 5210		40 031	40 033
LNF spredt fritidsbebyggelse (LSF) 5220	490	507	17
LNF spredt næringsbebyggelse (LSN) 5230		33	33
LNF samlet	563 067	561 932	-1 147
Omdisponering av LNF som er rettelser/bekrefter faktisk bruk			1 315

I kommuneplanen er det lagt inn flere arealer båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven, det omfatter blant annet utvidelse av massedeponi og –uttak på Rokke, areal for mulig næring og/eller masseuttak på Tobroåsen og ny brannstasjon. Dersom disse blir regulert i løpet av båndleggingsperioden, vil disse arealbruksendringene komme i tillegg til de som er listet opp i tabell 14.



FIGUR 23 ENDRINGER I AREALFORMÅL. KARTET VISER IKKE ENDRINGER MELLOM LNF OG LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

8.16 Jordvern

Bevaring av dyrket mark er en forutsetning for å sikre matforsyningen i landet både på kort og lang sikt. Formålet med jordvern er å sikre grunnlaget for matproduksjon for fremtidige generasjoner, ivareta kulturlandskapet og å ha en beredskapsmessig sikkerhet hvor lokal matproduksjon kan være viktig.

Jordloven og plan- og bygningsloven regulerer kommunenes forvaltning av jordbruksarealene. Regjeringens nasjonale jordvernstrategi ble behandlet av Stortinget den 08.12.2015 og fastsatte et mål om at den årlige omdisponeringa av dyrka mark må være under 4000 dekar. I Fylkesplan for Østfold 2018 er jordvern en av flere hensyn som tettstedsgrænse og arealpott er ment å ivareta. Det er i tillegg formulert egne jordvernmål, som har blitt fulgt opp i planarbeidet. Vern av dyrket mark er en føring i kommuneplanens samfunnsdel.

Kostra-tall viser at Halden kommune har omdisponert 17 daa. i gjennomsnitt per år de siste 10 årene. Omdisponeringen gjelder både dyrka og dyrkbar jord etter plan- og bygningsloven og jordloven.

Dyrka og dyrkbar jord har samme lovmessige vern i jordlova. Datasettet Dyrkbar jord er en videreføring fra eldre markslagskart, DMK, og oppdateres årlig basert på AR5. Dyrkbar jord omfatter arealer som i dag ikke er fulldyrka, men som fra et agronomisk perspektiv kan bli fulldyrka jord etter kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Arealene kan være underlagt andre restriksjoner, som forbud mot nydyrking av myr, som gjør at de ikke vil være aktuelle å dyrke opp. For å finne reelt nydyrkingsareal må data sees mot andre relevante kilder og hensyn. Arealberegningene som er gjort under legger til grunn datasettene AR5, og Dyrkbar jord, begge levert av NIBIO. Her er «dyrket mark» definert som det som er jordbruksareal jf AR5, det vil si fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Jordvern har vært høyt prioritert i planarbeidet. Mange områder som i kommuneplan fra 2011 var angitt til utbygging, er i denne rulleringen tilbakeført til LNF eller grønnstruktur. Totalt er 955 daa tilbakeført til LNF eller grønnstruktur, 460 av disse ligger i eller inntil byområdet. Denne tilbakeføringen medfører at 254 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark som var avsatt til utbygging, likevel ikke vil bli bygget ned.

Totalt 726 daa som lå inne som framtidig boligareal i kommuneplan fra 2011, er videreført med samme formål i kommuneplan 2021-2033. Innenfor de videreførte boligarealene som foreløpig ikke er utbygd, er 93 daa i dag dyrket mark, 196 daa er dyrkbar mark.

Nye utbyggingsarealer i denne kommuneplanrulleringen berører totalt 43 daa dyrket mark.

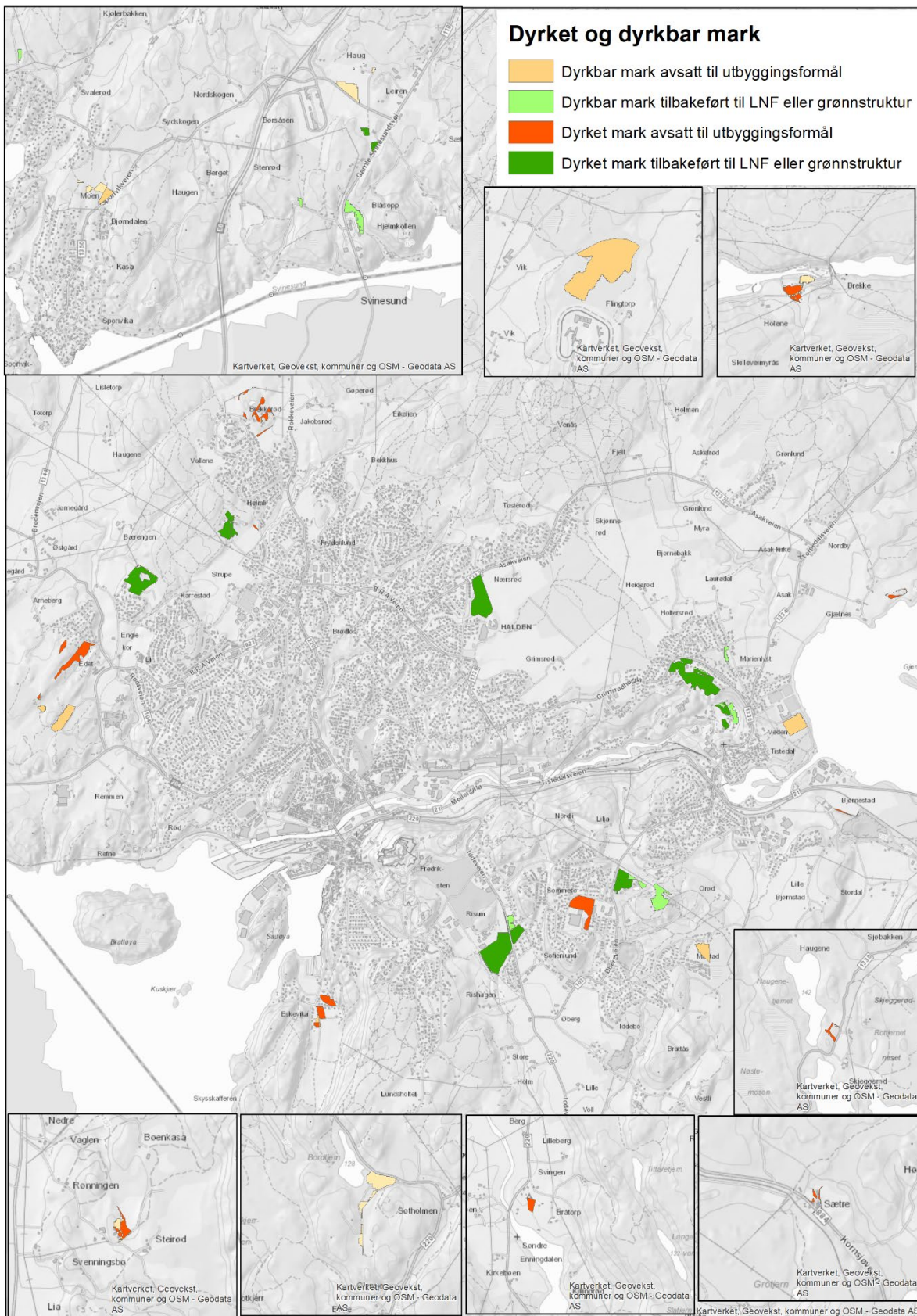
TABELL 22 **ANTALL DEKAR DYRKET OG DYRKBAR MARK SOM BERØRES AV UTBYGGINGSAREALER/AREALER TILBAKEFØRT TIL LNF/GRØNNSTRUKTUR. GRUNNLAGSDATA: NIBIO**

	Dyrket mark daa	Dyrkbar mark daa
Framtidige areal videreført fra 2011 som ikke er utbygd	93	196
Nye utbyggingsarealer i kommuneplan 2021-2033	43	68
Sum innenfor utbyggingsarealer	136	264
Sum innenfor tilbakeførte arealer	254	61

Dersom både videreførte og nye utbyggingsarealer blir maksimalt utnyttet i tråd med kommuneplanen, kan det medføre nedbygging av inntil 136 daa dyrket mark og 264 daa dyrkbar mark fram til 2050. Det gir gjennomsnittlig 4,5 daa nedbygging av dyrket mark pr år. Hvis også dyrkbar mark inkluderes vil gjennomsnittlig årlig nedbygging være på 13,3 daa.

For å ivareta jordvernet skal det i framtidig regulering og utbygging av disse områdene sikres at dyrket og dyrkbar mark ikke nedbygges.

I denne kommuneplanrulleringen er 254 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark som i 2011-planen hadde utbyggingsformål, blitt tilbakeført til LNF-formål. Gjennom grepene som gjøres i kommuneplan 2021-2033 halverer Halden kommune sin planlagte nedbygging av dyrket mark.



FIGUR 24 DYRKET OG DYRKBAR MARK SOM BERØRES AV UTBYGGINGSFORMÅL I KOMMUNEPLANEN

8.17 Arealbruk 2011-2021

I dette kapitlet beskrives bruken av arealene som i kommuneplan 2011-2023 ble avsatt som framtidige. Det er gjort andre beregninger for tettstadsområdet, basert på en annen metode, i kapittel 7.6 om arealregnskap.

Vurdering av om arealet er tatt i bruk eller ikke, er satt ved om byggetillatelse er gitt i området. Årsaken er at mange områder er regulerte og kan ha vært det i lang tid.

I kommuneplanens arealdel 2011-2023 var 1820 daa avsatt til framtidig boligareal. Dette kommer i tillegg til eksisterende boligformål. Av disse er 345 daa regulert og helt eller delvis tatt i bruk og bebygd i tiårsperioden. 892 daa er ikke tatt i bruk, og videreføres med boligformål i kommuneplan 2021-2033. Flere av disse arealene er regulerte, men bygging har ikke startet. I tillegg til de 892 daa som videreføres som boligformål, er det ca. 581 daa boligareal som ikke er tatt i bruk, og som i kommuneplan 2021-2033 tilbakeføres til LNF/grønnstruktur.

TABELL 23 FRAMTIDIGE BOLIGAREALER I KOMMUNEPLAN 2011

Framtidige boligarealer i KP 2011	daa
Totalt framtidig boligareal i KP 2011	1820
Tatt i bruk, regulert og helt eller delvis bebygd	345
Ikke tatt i bruk, videreført i KP 2021-2033	892
Ikke tatt i bruk, tilbakeført til LNF/grønnstruktur i KP 2021-2033	581

I 2011 ble 308 daa avsatt som framtidig areal for fritidsbebyggelse, i tillegg til arealene for eksisterende fritidsboliger. Av disse er det gitt tillatelse til VA for eksisterende fritidsboliger i arealet F1, for øvrig er det ikke igangsatt bygging i noen av arealene. 104 daa er videreført med formål fritidsbolig i kommuneplan 2021-2033, ingen av dem er regulerte. 183 daa er tilbakeført til LNF.

TABELL 24 FRAMTIDIG AREAL AVSATT TIL FRITIDSBOLIG I KOMMUNEPLAN 2011

Framtidige areal til fritidsbolig i KP 2011	daa
Totalt framtidig fritidsboligareal i KP 2011	308
Tatt i bruk, regulert og helt eller delvis bebygd	21
Ikke tatt i bruk, videreført i KP 2021-2033	104
Ikke tatt i bruk, tilbakeført til LNF/grønnstruktur i KP 2021-2033	183

577 daa var i kommuneplan 2011 avsatt til framtidig næringsformål, i tillegg til de eksisterende næringsarealene. Blant disse er 126 daa tatt helt eller delvis i bruk, planert eller bebygd. 372 daa er ikke tatt i bruk men videreføres i arealdelen 2021-2033. De fleste næringsarealene er regulerte. 79 daa næringsareal er tilbakeført til LNF.

TABELL 25 FRAMTIDIGE NÆRINGSAREALER I KP 2011

Framtidige næringsarealer i KP 2011	daa
Totalt framtidig næringsareal i KP 2011	577
Tatt i bruk, regulert og helt eller delvis bebygd	126
Ikke tatt i bruk, videreført i KP 2021-2033	372
Ikke tatt i bruk, tilbakeført til LNF/grønnstruktur i KP 2021-2033	79

Blant øvrige arealer som i kommuneplan 2011 var definert som framtidige, er ingen utbygd, med mulig unntak av OP3, Vadet. 90 daa ikke utbygd areal disponert til offentlig eller privat tjenesteyting i 2011, tilbakeføres til LNF i KP 2021-2050.

9 ROS-analyse av kommuneplanen

I tilknytning til arbeidet med planforslaget er det utarbeidet en ROS-analyse for nye utbyggingsområder. Temaene som er utredet er flom/erosjon/ekstremnedbør, havstigning, ras/skred/steinsprang, forurensning, trafikkfare, sårbare objekter/kritisk infrastruktur, brannhendelser, hendelser ved Halden-reaktoren og annen fare. Risiko- og sårbarhetsanalysen framkommer av kap. 5 og 8 i «Samlet KU».

Av de temaene som er utredet, er det i hovedsak støy og grunnforhold som for noen av utbyggingsområdene gir «middels eller usikker negativ konsekvens». Det er i forslaget til planforslaget gitt tydelige utredningskrav og bestemmelser for reguleringsplaner og byggesaker for ulike miljø- og samfunnssikkerhetsmessige forhold, deriblant støy og sikker byggegrunn.

Utbyggingsområdene anses ikke å medføre betydelig risiko og sårbarhet for uønskede konsekvenser, men de påpekte forholdene må utredes og ivaretas i reguleringsplanarbeid og i den enkelte byggesak.

10 Konsekvensvurdering av kommuneplanen

Samlet konsekvensutredning for kommuneplanen ligger som Vedlegg 3 «Samlet KU». I denne ligger alle enkeltutredninger og oversikt over når de ulike områdene ble vurdert.

Vedlegg:

Plankart

Bestemmelser

Samlet KU med ROS

Oversikt over rettsvirkning reguleringsplaner (ligger som vedlegg i bestemmelsesdokumentet)



HALDEN
KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel

2021-2033

Planbestemmelser

**Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret i møte
(.....2021)**



INNHold

Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner	
1.1 Formål.....	4
1.2 Definisjoner.....	4
Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav	
2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel.....	5
2.2 Krav om reguleringsplan.....	6
2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.....	8
2.4 Rekkefølgekrav	10
Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler	
3.1 Utbyggingsavtaler.....	12
Kap. 4 Utearealer	
4.1 Minste uteoppholdsarealer.....	13
4.2 Parkering.....	14
Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø	
5.1 Arkitektur og landskapstilpasning.....	15
5.2 Verneverdig bebyggelse.....	16
5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap.....	16
Kap. 6 Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	
6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser.....	17
6.2 Stormflo, flom og skred.....	18
6.3 Håndtering av overvann.....	18
6.4 Støy og luftkvalitet.....	19
6.5 Vann, avløp og renovasjon.....	19
6.6 Landskap og grønnstruktur.....	20
6.7 Miljøkvalitet og natur.....	20
6.8 Sikker byggegrunn.....	21
Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst	
7.1 Kollektivtransport.....	21
7.2 Sykkel.....	21
7.3 Gangforbindelser.....	21
Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag	
8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag.....	22
8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag.....	22

Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

9.1 Bebyggelse og anlegg.....	24
9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	29
9.3 Grønnstruktur.....	29
9.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).....	30
9.5 Spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)	32
9.6 Spredt næringsbebyggelse (LSN)	33
9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	33

Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner og båndleggingsområder

10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner.....	34
10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner.....	35
10.3 Hensynssoner for kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser	36
10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging.....	37

Kap. 11 Reklame og skilt

11.1 Definisjoner.....	38
11.2 Generelle bestemmelser.....	38
11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt.....	39

Vedlegg

Vedlegg 1	<i>Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel</i>
Vedlegg 2	<i>Oversikt over innholdet i ulike arealformål</i>
Vedlegg 3	<i>Definisjoner på skilt</i>
Vedlegg 4	<i>Illustrasjon som viser byggegrense mot sjø og strandsonегrensen, samt sone 1-3</i>
Vedlegg 5:	<i>Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål</i>

Foto framside: Kristine Schneede. *Hjelmkollen i Halden kommune.*

KAP. 1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER

§ 1.1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, samtidig som planen ivaretar de nasjonale og regionale føringene. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift gir sentrale bestemmelser for planlegging, saksbehandling og gjennomføring av arealplaner og byggesaker. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal gi en utdyping og videre presisering av de sentrale bestemmelsene for best mulig tilpasning av detaljplanlegging og byggesaksbehandling til lokale forhold.

Kommuneplanens arealdel skal sikre at Halden kommune har en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune. Arealplanleggingen skal også sikre sosial bærekraft. De langsiktige målene er:

- Arealdelen skal sikre utvikling av en kompakt by. Områdene Brødløs, Risum og Tistedalen skal tilrettelegges innenfor tettsteds grensen som bydelssenta i planperioden.
- Det skal legges til rette for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen.
- Arealdelen skal legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling.
- Arealdelen skal legge til rette for å bygge opp kommunens sterke jord- og skogbruksverdier.
- Arealdelen skal ivareta kommunens rike kulturlandskap.
- Arealdelen skal sikre ivaretagelse av Halden kommunes historiske kulturarv

Målene skal realiseres innenfor Parisavtalens klimamål, og det skal være en restriktiv holdning til omdisponering av dyrket mark. Naturlandskap, naturverdier og biologisk mangfold skal ivaretas og sikres som verdier for befolkningen.

§ 1.2 Definisjoner

- a) *Fortetting*: Med fortetting menes fradeling av nye tomter for oppføring av ny boligbebyggelse, oppføring av nye boenheter på eksisterende tomter, samt oppdeling av boenheter i eksisterende bygninger.
- b) *Byggegrense mot sjø og vassdrag*: Byggegrensen mot sjø og vassdrag fremgår av plankartet. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense langs sjø, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.
- c) *Strandsonen*: Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.
- d) *Landbrukseiendom*: Eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal.

KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

§ 2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel (Pbl. § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Planen gjelder fra det tidspunkt kommunestyret har fattet vedtak.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Planbeskrivelsen er en del av kommuneplanen. Ved tolkning av planen er det nødvendig å gjøre en helhetlig vurdering av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

2.1.1 Alle arealer skal beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 *Areal og volumberegninger av bygninger* og veilederen «Grad av utnyttning» dersom ikke noe annet fremgår av bestemmelsene nedenfor.

2.1.2 Kommunedelplan for sentrum vedtatt 9.3.2017 gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus. Følgende unntak gjelder:

- Kommuneplanens bestemmelse i § 6.2.1 om laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv gjelder foran sentrumsplanen § 2.13, siste ledd.

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er listet opp i vedlegg 1. Disse reguleringsplanene gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller planer på punkter der reguleringsplanen er taus.

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

- Byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart gjelder. Kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder også i tilfeller der byggegrense framgår av reguleringsplanen, jf. § 8.1.1.
- Rekkefølgekravet i § 2.4 gjelder.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

For eldre reguleringsplaner, som ikke er listet opp i vedlegg 1, vil kommuneplanen gå foran ved eventuelle motstrid. Der reguleringsplanen har satt en høyere utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil utnyttingsgraden i reguleringsplanen likevel gjelde.

- 2.1.3** Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for tiltak som behandles etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De samme tiltakene kan også kreve søknad om og tillatelser etter sektorlov.
- 2.1.4** For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

§ 2.2 Krav om reguleringsplan (Pbl. § 11-9)

2.2.1 Plankrav

Følgende typer tiltak utløser krav om reguleringsplan, uavhengig av arealformål (opplistingen er ikke uttømmende):

Generelt

1. Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige¹ virkninger for miljø og samfunn.
2. Tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for områdets karakter og boligtypologi, bygningsstruktur, byggeskikk eller kulturmiljø.
3. Tiltak som berører fredete kulturminner.

Boligbebyggelse

4. Etablering av ny boligbebyggelse ved oppføring av nye boliger eller oppdeling av bruksenheter i eksisterende bebyggelse dersom tiltaket fører til at det etableres 4 eller flere nye boenheter.
5. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) i områder hvor det etter kommunens skjønn ligger til rette for fortetting med 4 eller flere nye boenheter.
6. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 4 eller flere nye boenheter.
7. Fortetting i kulturhistorisk viktige områder, jf. også kap. 5.
8. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) og opprettelse av ny eiendom i bestemmelsesområdene B100-B219².

Fritidsbebyggelse

9. Etablering av 3 eller flere nye fritidsboliger og/eller enheter.
10. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 3 eller flere nye fritidsboliger og/eller enheter.

Nærings- og forretningsbebyggelse, samt bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting

11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m² til eksisterende bebyggelse for næring, forretning, offentlig/privat tjenesteyting og idrettsanlegg.
12. Oppføring av bebyggelse for næring og forretning, samt for offentlig/privat tjenesteyting over 200 m² BRA.

¹ Jf. plan- og bygningsloven § 12-1, annet ledd.

² Endret arealformål fra LNF i kommuneplanen av 2011.

13. Bruksendring, endring eller utvidelse av tidligere drift som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

14. Oppføring av driftsbygning over 2000 m² BRA til landbruksformål.

Råstoffutvinning

15. Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning, eller oppstart av nye områder.

Andre typer tiltak

16. Anlegg av veg og parkeringsplass som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.
17. Etablering av nye småbåthavner, småbåtanlegg, eller utvidelse av nåværende småbåthavner og småbåtanlegg.
18. Graving, mudring, utfylling og andre tiltak i sjø og vassdrag som kan få vesentlige negative konsekvenser for naturmiljø eller friluftsliv.
19. Etablering av deponier, inkludert massedeponier.
20. Etablering og utvidelse av campingplasser.

Sponvika

Følgende bestemmelser gjelder særskilt de deler av Sponvika som er avgrenset som område med behov for områderegulering, jf. § 2.2.3:

21. Oppdeling av bruksenheter (evt. i forbindelse med bruksendring) som medfører at det etableres 2 eller flere nye bruksenheter.
22. Opprettelse av mer enn 1 ny grunneiendom for bolig/fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektet fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
23. Oppføring av mer enn 1 ny bolig eller fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektet fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

2.2.2 Unntak fra plankrav

Unntatt fra plankrav er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, der det etter kommunens vurdering virker åpenbart unødvendig å stille krav om reguleringsplan.

2.2.3 Områder med særskilte planbehov

a) For følgende områder skal det vurderes å utarbeide områderegulering før detaljregulering:

- **Sponvika**, der avgrensningen av området framgår av delrapport 2 til kommuneplanens arealdel; «*Formålsendringer for sjøarealer i Sponvika*».
- **Områdesenter Brødløs**
- **Infrastruktur Vaterland-Risum**
- **Grønland**
- **Jernbanetomta**
- **Sørlifeltet/Isebakke**

§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

(Pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur

Rekkefølgekrav for nødvendige tekniske anlegg og blå/grønn infrastruktur skal innarbeides i reguleringsplanen. Planen skal sikre at følgende nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert:

- Kjøreveg, parkering, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering.
- Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Anlegg for drikkevann, avløp og vann for brannsløkking. VA-anlegget skal etableres i henhold til kommunens VA-norm i tilfeller der boligens anlegg skal kobles til offentlig nett.
- Overvannshåndtering og blågrønnstruktur.
- Arealer for lek og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø mv.) og/eller ivaretagelse av kulturminner.

Hva som anses som nødvendige tiltak fastsettes i reguleringsplanen. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen, eksempelvis dekke et behov eller dempe en ulempe.

Rekkefølgekravene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

2.3.2 Estetikk og arkitektur

Estetikk og arkitektur skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner.

2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utarbeides en stedsanalyse, landskapsanalyse og/eller kartlegging av grønnstruktur.

2.3.4 Terreng- og landskapshensyn

Fjernvirkningen av tiltaket skal illustreres i planbeskrivelsen på en egnet måte.

Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og store terrenginngrep unngås.

I reguleringsplanene skal det stilles krav om at vegetasjonen ivaretas og beholdes under byggeperioden så langt det er praktisk mulig.

2.3.5 Overvannshåndtering og flomfare (pbl. § 11-9, pkt. 3)

I reguleringsplanen skal det redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst, og planen skal identifisere og sikre arealer med hensyn til flomfare, stormflo og overvannshåndtering.

Ved regulering skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av

risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer.

2.3.6 Skred- og rasfare

Skredsikkerhet, områdestabilitet og bebyggbarhet skal utredes og dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:

- *NVEs gjeldende veiledere og retningslinjer om flom og skred skal legges til grunn for vurderinger og dokumentasjon av flom- og skredsikkerhet. Dette omfatter f.eks. retningslinje 2-2011 Flaum og skredfare i arealplaner, veileder 7/2014 - Kvikkleireveilederen, veileder for utredning av skredfare i bratt terreng (2020), - eller reviderte versjoner av disse.*

2.3.7 Sikker byggegrunn

I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det ved regulering utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet.

I reguleringsplanen skal det gis rammer og bestemmelser som skal sikre at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningskader.

2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. Utfylt sjekklister for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.

2.3.9 Renovasjonsløsninger

Ved etablering av ny konsentrert bebyggelse skal det i planen stilles krav om å etablere felles renovasjonsløsninger. Vurdering av løsning skal gjøres i samråd med renovasjons- og veiavdelingene.

Planen må redegjøre for minsteavstand til nærmeste bebyggelse og sikre tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbiler mv.

2.3.10 Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

2.3.11 Masseforvaltning

Reguleringsplanen skal sikre at lokalisering og drift av masseuttak, masseinntak/deponi optimaliseres med hensyn til transport, økonomi, miljø, gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljøer, landskap og natur og naturressurser.

Reguleringsplanen må inneholde en masseforvaltningsplan. Overskuddsmasser skal som hovedregel utnyttes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder.

Masseforvaltningsplanen må synliggjøre hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvor de eventuelt skal plasseres. Overskuddsmasser bør fortrinnsvis sorteres innenfor planområdet og gjenbrukes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking

Effektene av tiltaket på naturmangfold skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner, jf. også naturmangfoldloven.

Ved gjennomføring av reguleringsplaner og kommunedelplaner skal planen avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking. Dette kan omfatte støy, luftkvalitet, utslipp, avfallshåndtering, grunnforurensning og påvirkning på naturmangfold mv. Vurdering av behovet for oppfølging og tiltak skal omfatte både byggeperioden og etter at tiltaket er gjennomført.

2.3.13 Veiledningsmateriell og kompetanse

Detalj- og områdereguleringer skal utarbeides i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale veiledere og maler. Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige.

Nyttige linker:

- [Veiledningssiden plan](#)

Retningslinjer til § 2.3:

Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner. DOK er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid. Kartgrunnlaget skal sikre en kunnskapsbasert og effektiv planlegging og saksbehandling.

§ 2.4 Rekkefølgekrav (Pbl. § 11-9, pkt. 4)

2.4.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder

- a) Etablering av nye boligområder skal ta hensyn til skolekapasiteten i skolekretsen området tilhører.

- b) Områdene som er angitt i tabellen nedenfor skal utbygges i følgende rekkefølge og med hovedsakelig følgende bygningstyper:

PERIODE/GRUPPE	OMRÅDE	TYPE BEBYGGELSE
Gruppe 1: 2021-2030	Grimsrødhøgda (B11)	Småhusbebyggelse
	Brekkerød (B40)	Eneboliger
	Brønnhøyden (B6)	Eneboliger
	Tistedal (BA21)	Leiligheter
	Folkvang skole (B3)	Leiligheter
	Oreid (B25)	Småhusbebyggelse/Leiligheter
	Remmen (B16)	Eneboliger
	Måstad (B8)	Eneboliger
	Hovsveien 35-39 (B7, B10) Hovsveien (B12)	Eneboliger
Gruppe 2: 2031-2040	Hollenderen (Sentrumsplan)	Leiligheter
	Strupe (B17 og B18)	Eneboliger/småhusbebyggelse
	Øberg skole (B13)	Leiligheter
	Oreid (B23)	Eneboliger/småhusbebyggelse
Gruppe 3: Etter 2040	Vold skog (B5)	Eneboliger
	Eskeviken (B19 og B26)	Småhusbebyggelse
Gruppe 4: Hele perioden	Sponvika (B14 og B39)	Eneboliger

De enkelte feltene skal bygges ut i den rekkefølge som framgår av periodiseringen. Dette innebærer at felt som hører til en senere gruppe/periode ikke skal igangsettes for regulering før det er gitt byggetillatelse på minst 75 % av tomtene på de regulerte feltene som hører til den tidligere perioden.

Den uregulerte delen av Remmen (B16) kan ikke igangsettes for utbygging før 80 % av den regulerte delen er ferdig utbygd.

Strupe (B17 og B18) skal detaljreguleres basert på en områdeplan, og utbygging skal skje trinnvis. Hovedvegsystem/adkomstveger for området skal være bygd før detaljregulering av B17 og B18.

Feltene B19 og B26 i Eskeviken kan ikke igangsettes for regulering før tilfredsstillende infrastruktur (veg, vann og avløp) til feltene er etablert.

2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

a) Utbygging i eksisterende næringsområder

Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettets prioriteres før nye områder tas i bruk.³

b) Flingtorp (BN1)

Området er avsatt for utvidelse av Halden fengsel/kriminalomsorgen.

c) Svingen (BN2)

Området BN2 skal ikke utbygges med næringsbebyggelse før behovet for intercity og transportterminal er avklart.

d) Brekke steinbrudd (BRU1)

Området avsatt til bebyggelse og anlegg, framtidig-råstoffutvinning, Brekke steinbrudd, kan ikke utvides før det er utarbeidet reguleringsplan med rammer for videre drift, vilkår for avvikling, samt opprydding etter avsluttet drift.

Dersom transporten etter utvidelsen skal foregå fra Bakke brygge, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan for utskipningshavn før reguleringsplan for utvidelse av uttak på Brekke kan vedtas.

Retningslinjer til § 2.4.2:

Prioriteringen av næringsområder må ta hensyn til planlagt virksomhet og kapasiteten i de eksisterende næringsområdene.

KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVtaler

§ 3.1 Utbyggingsavtaler (Pbl. § 11-9, pkt. 2)

3.2.1 Generelt

Når forutsetningene for å inngå avtale til stede, og det anses som hensiktsmessig, skal det skal som hovedregel inngås utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler skal særlig vurderes der vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følges av bestemmelsene for planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

3.2.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtaler kan inngås for teknisk og grønn infrastruktur, boligsosiale tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak i tråd med det til enhver tid gjeldende vedtak for Halden kommune.

3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

Innholdet i utbyggingsavtaler skal være i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementets til enhver tid gjeldende veileder, samt vedlegg til veilederen.

³ Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

3.2.4 Kostnadsfordeling

Hovedprinsippet for kostnadsfordelingen skal være i tråd med det til enhver tid gjeldende vedtak fattet av kommunestyret om utbyggingsavtaler.

3.2.5 Sosial boligutbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel eller antall av boligene innenfor et avgrenset område.

KAP. 4 UTEAREALER

§ 4.1 Minste uteoppholdsarealer (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.1.1 Felles bestemmelser

Krav til utforming

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende statlige planretningslinjer for barn og unge og i samsvar med «Veileder for universell utforming» (KMD) og den til enhver tid gjeldende norm for lekeplasser i Halden. Det skal tas særlig hensyn til nærhet til gang- og sykkelveier, avstand til trafikkerte veier og tilgangen til omkringliggende friluftsområder.

Erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at det blir vanskelig å møte dagens eller framtidens behov for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Erstatningsarealet skal ha minst samme kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

Kvalitetskrav

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² MUA pr. boenhet. Av dette arealet skal minst 15 m² være privat areal. For etablering av mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.

For etablering av mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr. 150 boenheter.

For etablering av over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass på minimum 4 daa.

Retningslinjer:

Felles uteoppholdsarealer skal, spesielt av hensyn til barn og unge, hovedsakelig ligge på bakkeplan.

§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

4.2.1. Generelle bestemmelser

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller tinglyst avtale om biloppstillingsplass på annen eiendom. Det skal avsettes minimum 18 m² pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og/eller carport. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede skal som hovedregel være minst 4,5 x 6 meter⁴.

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser =2 plasser).

Retningslinjer:

- *Parkeringsplasser bør utformes i tråd med standardkravene i Handbok N100 «Veg- og gateutforming» fra Statens vegvesen.*
- *Det kan stilles krav om at en viss andel av parkeringsplassene skal ha ladepunkter, og at disse skal være anlagt før det gis brukstillatelse.*

4.2.2 Forretning, kontor og næring

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen i § 4.2.4. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på egen tomt, eller på fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkel- og MC-parkering. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

4.2.3 Offentlig og privat tjenesteyting

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater, forsamlingslokale eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Det stilles krav til tilfredsstillende parkeringsdekning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

⁴ Jf. også parkeringsforskriften, § 61.

4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan, gjelder følgende krav til bil- og sykkelparkering:

ANTALL PARKERINGSPLASSER			
Arealkategori	Grunnlag pr.	Bil/MC	Sykel
Forretning	100 m ² BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
Kontor	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Industri/lager	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m ² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
Boligbebyggelse	Bolig < 80 m ² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2	Min. 2
	Bolig 80-120 m ² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
	Bolig >120 m ² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
Småbåthavner	Pr. båt plass	Maks. 0,5	

KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ

§ 5.1 Arkitektur og landskapstilpasning (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon etter reglene gitt i plan- og bygningsloven. Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Stedskarakterer og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter.

Ved søknad om tiltak skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivarettatt.

Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Solceller på tak/vegg omfattes som hovedregel ikke av dette punktet, men bør ha en utforming og kvalitet som er tilpasset omgivelsene.

§ 5.2 Verneverdig bebyggelse (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

For eksisterende bygning som etter kommunens skjønn har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at bygningens originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres.

På enkelttomter der det er oppført bygg fra før 1930 skal bygninger og anlegg i utgangspunktet bevares.

Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å gjennomføre fasadeendring som endrer byggets opprinnelige karakter, med mindre tiltaket innebærer en tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.

Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

Saker som gjelder riving, vesentlig om- eller påbygginger, samt dispensasjoner skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

§ 5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

5.3.1 Verdifulle kulturmiljøer omfatter både kulturmiljøer i byen og tettsteder, i jordbrukslandskapet og i skog og utmark.

Ved lokalisering og utforming av tiltak i områder med verdifulle kulturmiljøer skal det legges vekt på hensynet til områdets historiske og kulturelle verdi og tilpasning til omgivelsene.

Ved lokalisering og utforming av tiltak i områder med verdifulle kulturlandskap skal det legges vekt på hensynet til områdets landskapsmessige verdi og det biologiske mangfoldet som er knyttet til kulturlandskapet.

5.3.2 Alle nye tiltak innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk. Dette kan gjelde bygningstypologi, volum, utforming, materialbruk og fargesetting, samt plassering på tomten. Andel grøntarealer i forhold til grå overflater bør tilsvare det historiske områdepreget. Ved tiltak som berører bygninger i slike områder skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

5.3.3 Områdene med verdifulle kulturmiljøer, avmerket som hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (#1-#15) på plankartet, har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller at de er typiske for sin tid. I disse områdene gjelder følgende bestemmelser:

- a) Oppføring av nye boenheter og oppdeling av boenheter på eksisterende tomter er ikke tillatt.
- b) Riving av bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for den tidsperioden de ble oppført, er ikke tillatt.
- c) Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter kan tillates, under forutsetning at bebyggelsen tilpasses miljøet.
- d) Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.
- e) Ved oppføring av nye bygninger etter brann skal plassering og utforming (bygningstypologi, volum, materialbruk mv.) samsvare med de eksisterende bygningene og området historiske trekk, jf. første ledd.

Retningslinjer til kap. 5:

- *Byens viktigste landskapstrekk er fjellformasjonene med aksedragene som forkastningene gir, høydedraget med Fredriksten festning, raet som demmer opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsrom der veggene dannes av fjell eller morener. Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.*
- *Registre og databaser som viser verneverdige bygninger, nasjonalt og regionalt verdifulle kulturmiljøer og landskap mm. skal legges til grunn:

 - *SEFRAK, Askeladden, NB!-registeret, KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), Regionalt verdifulle kulturmiljøer, Utvalgte kulturlandskap i jordbruket, Naturbasen (for verneområder) m.fl.*
 - *Kulturhistoriske verdier og fortettingsstrategi (Asplan Viak, 2019)**
- *I områder der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område.*

KAP. 6 KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. ROS-vurderinger skal også dokumenteres ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling i områder hvor det ikke kreves reguleringsplan, eller der reguleringsplan er eldre enn 5 år, hvis ett eller flere av punktene under berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er flomutsatt eller langs elver/bekker.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere feltstyrke enn 0,4 mikrotessa ved gjennomsnittlig strømbelastning.
- Området er ikke tilstrekkelig dekket mht. omkjøringsmuligheter og adkomst for utrykningskjøretøyer.
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 30 grader.

- Tiltaket ligger i innflygningstrasè til helikopterlandingsplass (evt. flyplass).
- Tiltaket ligger i nærområdet til sårbare eller viktige samfunnsobjekter, eller tiltaket er i seg selv et objekt som kan påvirke tilgrensende arealbruk.
- Området har mangelfull trafikkisikkerhet, eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikkisikkerhet.

Retningslinjer:

I henhold til plan og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold. Støy, støv, radonstråling, forurensning i grunnen, lukt og andre forurensningsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utbyggingsaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter.

§ 6.2 Stormflo, flom og skred (Pbl. § 11-9)

6.2.1 Ved etablering av ny bebyggelse langs sjøen og nedre del av vassdragene skal den laveste tillatte kotehøyden for ferdig gulv være 2,5 m.o.h.

Parkeringsanlegg kan etableres under kote 2,5 m.o.h. dersom anlegget sikres mot vanninntrenging.

6.2.2 I områder under marin grense (ca. 200 m.o.h.) stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred fra NVE. Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må områdestabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan før tiltak igangsettes.

§ 6.3 Håndtering av overvann (Pbl. § 11-9, pkt. 3)

6.3.1 Tiltakshaver skal redegjøre for planlagt overvannshåndtering ved søknad om byggetiltak. Det må dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

6.3.2 Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp eller etablering av naturbaserte løsninger vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort⁵.

Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale overvannsnettets dersom det er kapasitet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

⁵ Jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

6.3.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Retningslinjer:

- *Flerfunksjonelle løsninger bør etterstrebes, slik at vann kan bli en ressurs og et positivt opplevelseselement i utearealer.*
- *Norm for blågrønn faktor (BGF), grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende metode bør legges til grunn ved regulering og byggesak for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon. Spesielt bør det i stilles krav til dette ved regulering av større utbygginger/transformasjoner eller i områder der det forventes problemer med overvannshåndteringen. Det vises til veileder om blågrønn faktor:
<http://www.klimatilpasning.no/veiledere/blagrønn-faktor/>.*

§ 6.4 Støy og luftkvalitet (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

6.4.1 Ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager, skal støynivået ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2016 (Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging), eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

6.4.2 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller eventuelt nyere retningslinjer, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

6.4.3 Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan og byggesak. Damping av trafikkstøy skal primært ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til. Halden kommunes gjeldende veinorm skal legges til grunn for å sikre akseptable støyforhold.

Retningslinjer:

Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at uteoppholdsplass legges på den stille siden av huset.

§ 6.5 Vann, avløp og renovasjon (Pbl. § 11-9, pkt. 3)

6.5.1 Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Det kreves vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvannshåndtering skal løses. VA-planen skal være godkjent av kommunen før feltutbygging iverksettes.

6.5.2 Det er krav om tilkoping til offentlig vann- og avløpsledning ved utbygging i områder som ligger i nærheten av slike. Ved etablering eller utbedring av vann- og avløpsløsninger skal muligheten for felles løsning for flere enheter vurderes.

6.5.3 Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

§ 6.6 Landskap og grønnstruktur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

6.6.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. I alle plan- og utbyggingstiltak skal det legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, lek og rekreasjon ivaretas. Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær.

Retningslinjer:

Store karakteristiske trær som bør bevares er spesielt treslagene eik, alm, ask, furu eller lind.

6.6.2 Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Retningslinjer:

Vegetasjonsbeltet på hver side av vannflaten/vannstrengen bør være på minimum 20 meter langs elver, større bekker, vann og tjern. Langs mindre bekker bør vegetasjonsbeltet være på minimum 6 meter. Der det er fare for ras og erosjon må vegetasjonsbeltet være på mer enn 6 meter. Arealrestriksjonene vil gjelde nye tiltak, jf. pbl. § 1-6 mv.

§ 6.7 Miljøkvalitet og natur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)

Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det tas særskilt hensyn til utvalgte og viktige naturtyper for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.

Ved gjennomføring av tiltak, jf. pbl. § 1-6, skal det i områder med utvalgte og viktige naturtyper vurderes alternativ lokalisering. Dersom annen lokalisering ikke er økonomisk og praktisk gjennomførbart, skal det legges vekt på de samlede konsekvenser av tiltakets effekt på naturmangfold, og eventuelt avbøtende tiltak for å redusere tap av naturmangfold.

I område- eller detaljregulering kan det gis føringer for bruk av områder som er registrert med utvalgte og viktige naturtyper*, gjerne inndelt i kjerneområder og bufferzoner.

Retningslinjer:

- «Viktige naturtyper» er definert som områder vist i Naturbase som «Svært viktig», «Viktig» og «Lokalt viktig» etter DN-håndbok 13 og 19, samt «Svært høy kvalitet» og «Høy kvalitet», registrert etter Miljødirektoratets instruks.
- Hule eiker og slåttemarker som er definert som utvalgt naturtype i hht. § 3 i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, bør i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av ulike tiltak.

§ 6.8 Sikker byggegrunn (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det ved regulering utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet.

I reguleringsplanen skal det gis rammer og bestemmelser som skal sikre at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader.

KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST

(Pbl. § 11-9, pkt. 3)

§ 7.1 Kollektivtransport

God framkommelighet og gjennomgående kollektivtrasè skal sikres i alle plansaker der dette er relevant.

Retningslinjer:

Det må legges til rette for at buss/skolebuss som skal kjøre inn på boligfelt ikke må rygge inne i boligfeltet.

§ 7.2 Sykkel

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlige tjenestetilbud, sentrumsområder og jernbanestasjonen.

I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

§ 7.3 Gangforbindelser

Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, skal ivaretas i alle plansaker der dette er relevant.

Retningslinjer:

- *Stier, turveier og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.*
- *Der terrenget er bratt, skal man søke å finne trasèer som gir bedre stigningsforhold for å ta seg fram til fots eller med sykkel.*

KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Byggeforsbud langs sjø og vassdrag (Pbl. § 1-8), (Sone 1, jf. vedlegg 4)

8.1.1 Arealkartet viser inntegnet byggegrense mot sjø og vassdrag. For områder langs Haldenvassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget med tilhørende nedbørsfelt fastsettes en 100 meters byggegrense der det er et byggeforsbud, med mindre tiltaket er unntatt i bestemmelsene i § 8.1.2. Langs øvrige innsjøer og vassdrag er byggegrensen 30 meter, så fremt det ikke er fastsatt egen byggegrense mot vassdrag i arealkartet. Byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart gjelder også i tilfeller der reguleringsplanen er taus.

8.1.2 I områder som ligger mellom sjø/vassdrag og byggegrensen er det kun tillatt å gjennomføre følgende tiltak:

- Fasadeendringer
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
- Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:
 - Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokalisering på eiendommen.
 - Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
 - Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
 - Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
 - Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.
- Langs vassdrag kan det gjennomføres tiltak som legger til rette for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og ved badeplasser.

§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag

Det kan vurderes å gi dispensasjon for mindre tiltak langs sjø og vassdrag innenfor rammene av retningslinjene i dette kapittelet.

8.2.1 Generelle retningslinjer som gjelder for alle typer tiltak (Sone 1, jf. vedlegg 4)

- a) Det kan ikke gjennomføres tiltak som fører til at det etableres nye boenheter/bruksenheter.
- b) Alle byggetiltak må vurderes i forhold til bygningenes eksponering og beliggenhet.
- c) Utvidelser av eksisterende bebyggelse bør ikke gjennomføres mot sjøfront.

- d) *Det må ikke foretas fasadeendringer som medfører at bebyggelsen blir mer eksponert og fremtredende mot sjøen.*
- e) *Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.*
- f) *Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås.*
- g) *Ny bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.*
- h) *Opparbeidet frittliggende uteplass eller platting, samt svømmebasseng tillates ikke.*
- i) *Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturmangfold eller kulturminner.*

8.2.2 Boligbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)

Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse, samt etablering av ny uthusbebyggelse. Det bør ikke gis dispensasjon for tiltak som går utover de rammene som gjelder for boligbebyggelse i strandsonen, jf. kapittel 9.1.1.

8.2.3 Fritidsbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)

Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, samt mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse innenfor rammene nedenfor.

- a. *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².*
- b. *I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m², og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
- c. *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.*
- d. *Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 m². Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.*
- e. *Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.*
- f. *Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.*
- g. *Det kan vurderes å gi dispensasjon for opparbeiding/oppføring av mindre uteplass, terrasse, veranda eller platting i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og leegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. Unntak fra forbudet mot leegger kan gjøres der leeggen er knyttet til veggen, og hvor maks. høyde er 2 meter og lengde er maks. 5 meter. Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges for alle tiltak.*

- h. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntak kan gjøres for enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde. Gangadkomst skal ikke asfalteres.
- i. Ved riving av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til natur-, landskaps og frilutsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- j. Allmennhetens tilgang til sjø- og strandområdene må sikres.

KAP. 9 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

§ 9.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-7, pkt. 1)

9.1.1 Boligbebyggelse (1110)

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for boligbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig boligbebyggelse.

- a) Ved fortetting og utbygging på tomter innenfor tettstedsgrensen er tillatt grad av utnyttning på boligeiendommer %-BYA=30. I områder utenfor tettstedsgrensen er tillatt grad av utnyttning %-BYA=35 %.
- b) Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) På tomter bebygde med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 m² BRA og maks. 50 m² BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
- d) Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.
- e) Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten.
- f) Ny bebyggelse, herunder uthusbebyggelse og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

Tilleggskrav for strandsonen (Sone 2, jf. vedlegg 4)

- g) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
- h) Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 250 m². I Sponvika er tillatt grad av utnyttning på boligeiendommer %-BYA=35, jf. 9.1.1. a), innenfor et samlet BRA på 250 m².

- i) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.

Retningslinjer til 9.1.1:

Det bør ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.

9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for fritidsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig fritidsbebyggelse.

- a) Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenhet per eiendom.
- b) Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m². Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m² BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, anneks og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller platting med et samlet areal på inntil 40 m². Inntil 20 m² av dette arealet kan være overbygget. Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd areal.
- c) Takterrasse tillates ikke.
- d) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b. Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.
- e) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrengearbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås. Sprengning er kun tillatt der det gir en vesentlig bedre tilpasning til terrenget. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.
- f) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt med følgende unntak:
- Gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn
 - Mindre, terrengetilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst
 - Andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst, under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres
- g) Høy kvalitet med hensyn til materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
- h) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom det er gitt tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Tilleggskrav for fritidsbebyggelse i strandsonen (Sone 2, jf. vedlegg 4)

- i) Maksimalt tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom er 90 m².

- j) Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
- k) Maksimalt tillatt mønehøyde i eksponert retning mot sjøen er 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 meter. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m i eksponert retning mot sjøen. Terrengtilpasningen skal vises med illustrasjon. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus i strandsonen er 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- l) Det er ikke tillatt å innrede kjøkken eller våtrom i uthus.
- m) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres.
- n) Det er ikke tillatt å opparbeide frittliggende terrasser, uteplasser eller gressplen.

9.1.3 Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2

Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.

- a) *Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.*
- b) *I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider arealgrensene i pkt. 9.1.2 ovenfor, og hytta/eiendommen tilkobles et godkjent avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et tilbygg på inntil 5 m² for å etablere et bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
- c) *Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom, gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet. Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille krav om at antall bygninger reduseres.*
- d) *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde, uten at dette er vurdert i forhold til det omkringliggende området. Dette gjelder også ved rivning og gjenoppbygging.*

9.1.4 Sentrumsformål (1130)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til sentrumsformål i plankartet med underformål nåværende eller framtidig sentrumsformål.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i sentrumsfunksjonen og omkringliggende bebyggelse.

9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller framtidig offentlig eller privat tjenesteyting.

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum⁶.

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende virksomheter utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=60.

9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)

Områder avsatt til fritids- og turistformål gjelder virksomhet som drives i en kommersiell sammenheng.

a) Bråtorp (BFT1) kan benyttes til campingplass og utleiehytter.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

9.1.7 Råstoffutvinning (1200)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig råstoffutvinning.

Ved avvikling av drift skal det utarbeides en rehabiliteringsplan/miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende næringsbebyggelse utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=50.

a) Åsekjær (BN4):

Området kan benyttes til næringsvirksomhet i tilknytning til transport og logistikk. Utvidelse eller endring av tiltak og virksomhet krever reguleringsplan, jf. 2.2.1.

b) Saugbrugs nord-øst (BN6)

Området kan benyttes til utvidelse av næringsvirksomhet i tilknytning til Norske Skogs industrivirksomhet ved Saugbrugs.

⁶ Jf. regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.

9.1.9 Idrettsanlegg (1400)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Kunstgressbaner skal planlegges slik at drift og etterfylling av granulat skjer på en miljømessig forsvarlig måte som ikke medfører spredning av granulat til omgivelsene. Anleggelse av nye baner som baserer seg på bruk av gummigranulater bør ikke tillates.

9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig «andre typer bebyggelse og anlegg».

a) Småbåtanlegg

Ved etablering og utvidelse av småbåtanlegg må det tas hensyn til eksisterende og framtidig skipstrafikk i leden.

Det må sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tiltaket skal også vurderes med hensyn til adkomst og parkering. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall og eventuelt gjestettoalett. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser for tettbygde strøk skal legges til grunn.

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømning av kloakk fra småbåter lokalisering og avbøtende tiltak gjennomføres for å forhindre helse- og miljømessige ulemper for naboer og omgivelser.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

b) Massedeponier

Lokalisering og drift av masseinntak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

Områdene kan benyttes til følgende type deponi:

Rokke (BAB7) – Renovasjonsanlegg.

Klepper grustak (BAB3) – Mottak av rene og inerte masser.

Store Bjørnstad (BAB1) – Mottak av rene og inerte masser.

c) Fredriksten festning

Området omfatter festningsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjøres tiltak eller inngrep som er i strid med fredningsvedtaket eller bestemmelsene i § 10.3.1 hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

9.1.11 Grav- og urnelund (1700)

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende bebyggelse. Kirkebygg kan inngå under område avsatt til grav- og urnelunder.

9.1.12 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

Området Brekke sluser (BKB1) kan benyttes til næringsvirksomhet knyttet til klatrepark/Via ferrata (fritids- og turistformål) samt kraftproduksjon.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet i tilknytning til klatrepark/Via ferrata krever reguleringsplan i hht. § 2.2.1.

§ 9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 2)

9.2.1 Byggegrenser og avkjørslers til vei

Ved tiltak i uregulerte områder skal byggegrensen langs europavei, fylkesvei og riksvei i veglovens § 29 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

For avkjørslers til vei i uregulerte områder langs europavei, fylkesvei og riksvei skal veglovens § 40 legges til grunn. For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

9.2.2 Havn i Sponvika (SHA1)

For områder omfattet av formålet *2040 Havn* i Sponvika skal fremkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy prioriteres foran fritidsfartøy. Et viktig formål med området er havneassistanse inkludert beredskap og støtte for brannvesenet, politi, redningstjeneste o.l.

§ 9.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 3)

I områder avsatt til grønnstruktur, uten underformål eller med underformål naturområde, turdrag, friområde eller park, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense området.

§ 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5)

9.4.1 Bestemmelser til LNF (5100)

- a) I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. naturmangfoldloven. Det skal tas hensyn til den allmenne ferdsel.
- b) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.
- c) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 18 m.
- d) Våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun. Oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen.
- e) Deling av grunneiendom (inkludert kårbolig) er ikke tillatt. Unntak fra dette er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål, der dette gir en bedre driftsmessig løsning for landbruket.
- f) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser.
- g) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder

9.4.2.1 Generelle retningslinjer

- a) *Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.*
- b) *Bebyggelse (herunder garasjer og støttemurer) må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.*
- c) *Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig, kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inntil totalt 1,5 m for eksisterende boligbebyggelse og eksisterende næringsbebyggelse, og 1,0 m for eksisterende fritidsbebyggelse.*

9.4.2.2 Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse

- a) *For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport*

og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.

- b) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.
- d) For tiltak i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.

9.4.2.3 Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse

- a) For eksisterende fritidsbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en fritidseiendom, herunder tilbygg/påbygg og uthus. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.
- b) Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m² BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m² BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.
- c) Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m.
- d) Takterrasser tillates ikke.
- e) For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.

9.4.2.4 Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse

- a) For eksisterende næringsbebyggelse som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan det gis dispensasjon til mindre tiltak, herunder tilbygg/påbygg, lagerbygninger, garasje, carport og uthus.

§ 9.5 Landbruks, natur- og friluftformål – Arealer for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LSB og LSF)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

9.5.1 Eksisterende boligbebyggelse (5210)

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder innenfor arealformål spredt boligbebyggelse (LSB) og som har eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3 nedenfor kan det på eksisterende, utbygde boligeiendommer tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer. Det er tillatt å erstatte skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det forutsettes at bebyggelsen er lovlig etablert.

9.5.2 Ny boligbebyggelse (5210)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse (LSB) og som er listet opp i tabellen nedenfor kan det etter søknad tillates oppføring/fradeling av boenhet/boligtomt innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3. Det skal være maksimalt én boenhet pr. tomt. Fradelte tomter skal ikke være større enn 2 daa. Nye tomter skal legges med kantsone/ buffersone på min. 15 meter mot dyrket mark.

Omfanget og lokaliseringen av ny spredt boligbebyggelse i LSB-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

Lokalisering og antall boenheter tillatt oppført i de ulike områdene i planperioden:

Berg/Rokke	Bunes/Håkenby/Rød	Enningdalen	Holte-grenda	Aspedammen	Prestebakke/Buer/Paulsbo/Kornsjø	Ør	SUM
LSB 1, 2, 3, 4, 5	LSB 6, 7	LSB 20, 21, 22, 23	LSB 15, 16	LSB 14	LSB 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24	LSB 8, 9	
3	3	5	2	3	3	3	22

9.5.3 Felles bestemmelser

- Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LSB-områdene er 350 m² BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m² BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.
- Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.
- Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.

- d) For boligbebyggelse i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.
- f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

9.5.4 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LSB

For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.

9.5.5 Spredt fritidsbebyggelse (framtidig) (5220)

I området Berby-Glenne (LSF1) kan det etableres fritidsbebyggelse som skal ligge spredt. Det skal foreligge reguleringsplan før utbygging kan skje.

§ 9.6 Landbruks, natur- og friluftformål – Arealer for spredt næringsbebyggelse (5230)

(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)

- a) Kamperhaug gård (LSN1) kan benyttes til næringsvirksomhet i tilknytning til Inn på tunet-aktiviteter.
- b) Stegerød (LSN2) kan benyttes til næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtilbud til unge voksne.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

§ 9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-7, pkt. 6, jf. § 11-11, pkt. 3)

9.7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (6001)

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyلة eller sjøbunn.

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar den allmenne friluftsinnteresser, landbruk og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.

9.7.2 Ferdsel (6100)

I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.

9.7.3 Småbåthavn (6230)

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn må det tas hensyn til eksisterende og framtidig skipstrafikk i leden.

Det må sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tiltaket skal også vurderes med hensyn til adkomst og parkering. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser for tettbygde strøk skal legges til grunn.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

9.7.4 Drikkevann (6500)

I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BÅNDLEGGINGSOMRÅDER

§ 10.1 Hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner (Pbl. § 11-8, bokstav a)

10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)

Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt.

Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2), skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320_1 og H320_2)

Innenfor fareområdet H320_1 er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

Innenfor fareområdet H320_2 er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom jf. sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift.

I områder der det er påvist at grunnen synker, skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforhold og lokalstabilitet. Det skal sikres at ikke infrastruktur og bygninger synker og at det ikke oppstår setningsskader, jf. også TEK17 § 7-1.

10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)

Innenfor faresoner, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

§ 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)

10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710)

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Innenfor området «Leiren/Haug» kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.

Området ved Remmen (ved krysset mellom fv. 204 og BRA-veien) er avsatt for utbygging av brannstasjon. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.

10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

10.2.3 Båndleggingssoner – Vedtak etter plan- og bygningsloven (H740) eller andre lover

Innenfor hensynssone-båndlegging kan det på Brattøya, Ulveholtet og i Schultzedalen ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern- eller friluftsområde.

Øvrige båndleggingssoner er kraftlinjer som er konsesjonspliktige, jf. også 10.1.4.

§ 10.3 Hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap, friluftsliv og mineralressurser (Pbl. § 11-8, bokstav c)

10.3.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

- *NBI-områder (Byer og tettsteder med kulturmiljø av nasjonal interesse)*
- *KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)*
- *Regionalt viktige kulturmiljøer jf. temakart i fylkesplan for Østfold 2018, med enkelte tilpasninger*
- *Enkelte lokalt viktige kulturmiljøer, videreført fra hensynssone H570/H550 i kommuneplan for Halden 2011*

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Det skal tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

Generelle bestemmelser for kulturmiljøer skal vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø, jf. kap. 5.

10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:

- *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*
- *Viktige motorveilandskap langs E6*

Innenfor hensynssone landskap skal det tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.

10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)

Innenfor område angitt som hensynssone friluftsliv skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftslivet er i tråd med formålet.

Ved område- eller detaljregulering bør det for arealer som ligger innenfor hensynssone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstinnett, adkomst til markaområder, strandsone mv.

10.3.4 Hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser (Pbl. § 11-8 c)

Innenfor område angitt som hensynssone med særlige hensyn til mineralressurser skal en unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

Deler av Tobroåsen ønskes tilrettelagt for senere næringsutvikling. Ved planlegging av masseuttak må det gjøres prinsippavklaringer som ivaretar begge typer bruk.

§ 10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging (Pbl. § 11-8 f)

Brødløs

Innenfor sonen H810 - Brødløs skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring av felles utbygging, samt løsninger for gjennomgangstrafikken. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer strategier og videre planprosess.

Retningslinjer:

Planen skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Planen skal sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet. Lokalisering av funksjoner innenfor området skal vurderes uavhengig av feltinndeling og tomtegrenser, med ambisjon om å oppnå en god funksjonsfordeling og en sammenheng i strukturen. Dette innebærer blant annet å sikre gode møteplasser, sammenhengende grøntstruktur og gang- og sykkelveger. Ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy utnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for framtidens befolkning.

Øberg

Innenfor hensynssone H810 Øberg er formålet med området deponi. Det kreves felles planlegging gjennom en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal gi anledning til å fylle rene, inerte masser som ledd i landskapsrestaurering. Det skal tas særskilte hensyn til eksisterende

nedlagte deponi, slik at tiltak ikke gir økt fare for spredning av eksisterende, forurensede masser. Reguleringsplanen skal videre sikre transportruter som i minst mulig grad har negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse og friluftsinnteresser.

Det skal tas særskilte hensyn til landskapsrestaurering og friluftsinnteresser.

KAP. 11 REKLAME OG SKILT

§ 11.1 Definisjoner

Med skilt menes alle innretninger for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden. Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke. Spesifisert definisjon på skilt framgår av vedlegg 3.

§ 11.2 Generelle bestemmelser (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

11.2.1 Tilpasning til omgivelsene

Skilt og lignende innretninger skal ha størrelse, farge, utforming og funksjon som ikke er skjemmende. Skilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger

Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger.

11.2.3 Belysning

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattetid. Reflekser og blinding skal unngås. Ved flere skilt på samme bygning skal det benyttes samme type lyskilde.

11.2.4 Temporære skilt på fasade

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

11.2.5 Universell utforming

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelse. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til tilgjengelighet.

11.2.6 Krav til skiltplan

For bygninger med flere virksomheter som ikke har godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

11.2.7 Transportmiddelskilt

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen.

§ 11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt (Pbl. § 11-9, pkt. 5)

11.3.1 Virksomhetsskilt

Det er kun tillatt med ett virksomhetsskilt på fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Dersom en virksomhet har to eller flere inngangspartier, kan det vurderes å tillate flere enn ett virksomhetsskilt på fasade. Virksomhetsskilt på fasade ut over dette tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foliering på vindusflater. Folien kan ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

Virksomhetsskilt som frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

Virksomhetsskilt på fasade skal fortrinnsvis plasseres over virksomhetens hovedinngang. Virksomhetsskilt skal ikke dominere bygningens fasade og skal maksimalt dekke halvparten av den horisontale fasadelengden. Ved bruk av uthengsskilt skal skiltet ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På verneverdig bygninger/bygningsmiljøer skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter. På næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning.

11.3.2 Reklameskilt

Det er ikke tillatt med reklameskilt på fasade, tak eller markiser. Det er heller ikke tillatt med reklame som uthengsskilt eller løsfotreklame.

Frittstående reklameinnretninger som skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Reklameskilt som foliering av vindusflater er tillatt forutsatt at reklamen ikke dekker mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1:

Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

Vedlegg 2:

Oversikt over innholdet i ulike arealformål

Vedlegg 3:

Definisjoner på skilt

Vedlegg 4:

Illustrasjon over byggegrense mot sjø/100-metersgrense og strandsone, samt sone 1-3

Vedlegg 5:

Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnyttning mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål

VEDLEGG 1

Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar mellom kommuneplanen og reguleringsplanen

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Måstad	G-122	21.10.1977
Et areal av Augustaborg	G-124	10.02.1967
Sommerro	G-168	11.10.1978
Solli	G-180	29.10.1979
Eklund	G-181	29.10.1979
Del av Folkvang	G-189	26.03.1980
Del av gnr.165 bnr.25, Øberg II	G-229	16.12.1983
Bekkensten	G-258	04.03.1986
Nordre Karrestad	G-266	20.02.1986
Del av Leiret, Nybo	G-267	06.05.1986
Bittebo, 60/176	G-268	02.09.1986
Felt E, Stenrød vest	G-269	28.04.1986
Felt M, Stenrød vest	G-273	02.09.1986
Busterudkleiva 56, gnr 141 bnr 90	G-287	27.10.1987
Bebyggelsesplan for Stangeløkka	G-290	14.11.1988
Viks Risum	G-291	28.04.1987
Del av Risum skog / Slavekirkegården	G-294	24.11.1987
Del av gnr.165 bnr.25 - Øberg	G-299	09.03.1976
Lilja	G-303	18.02.1988
Stenrød nord III	G-309	22.06.1988
Del av Flateby industriområde	G-312A	20.06.2002
Lilja / Tossehullet	G-319	09.03.1989
Harekas	G-321	09.03.1989
Strupe Idrettsanlegg	G-325	28.09.1989
Bjørklund II	G-343	14.02.1991
Bergheim	G-348	16.06.1994
Fredriksten golfpark	G-349	19.12.2002
Schultzedalen nord	G-351	08.09.1994
Næridsrød nord	G-352	28.06.2000
Elgåfossen, Enningdalen	G-353	09.03.1995
Buerskogen camping	G-354	09.03.1995
Del av Eklund	G-360	11.10.1996
Hyttefelt Sponvika	G-362	14.11.1995
Løvås boligområde	G-366	16.06.1994
Brønnhøyden	G-372	01.03.2007
Fagerholt	G-378	25.03.1999
Brattøya	G-383	02.03.2000
Gang-og sykkel vei langs BRAvn.	G-387	22.11.2001
Grimsrødhøgda, Fv 921; gang, og sykkel vei	G-389	06.03.2002
Rødsveien-Nini Roll Ankers vei Rv 104-fortau	G-390	30.05.2002

Halden fengsel	G-391	27.02.2003
Fjellknattveien 9B	G-393	27.05.2004
Karrestad	G-514	05.02.1973
Pinsemenigheten Salen, Prestebakke	G-540	26.06.2001
Veden	G-541	22.06.2000
Kringsjø terrasse	G-542	24.06.1998
Del av Høstbakken	G-544	26.06.2001
Del av Rv. 104 v/Svingen	G-545	26.06.2001
Løvås II	G-546	26.04.2001
Knardalåsen	G-547	25.05.2000
Gimle skole	G-552	14.09.2000
Solbakken boligfelt	G-555	31.05.2001
Eks.E6, delområde Sponvikveien-Svingenskogen	G-560	03.10.2002
Høyskoleområdet Remmen	G-562	30.05.2002
Oskleiva 40-42B	G-563	08.12.2003
Høstbakken II	G-564	12.06.2003
Stenrød nord IV	G-565	03.04.2002
Brekkerød del 1	G-568	16.12.2004
Bru over jernbane ved Buer	G-570	20.06.2002
Knardalåsen, del 2	G-571	20.11.2003
Bukteløkka	G-573	17.06.2004
Omregulering for del av Augustaborg II	G-574	26.02.2004
Lille Edet	G-575	30.09.2004
Klepper grustak	G-576	16.06.2005
Løvåsen	G-577	01.04.1981
Solheim	G-579	29.09.2005
Grinda	G-581	29.09.2005
Frydenlund I	G-582	29.09.2005
G/s-vei langs Rv 21 Svinesundsveien	G-584	16.02.2006
Del av Rokkeveien (Rv 22)	G-585	03.11.2005
Del av Isebakke	G-586	16.02.2006
HIØ Remmen, tilleggsareal	G-587	03.11.2005
Iddeveien næringsområde	G-588	03.11.2005
Busterudkleiva 54	G-590	29.09.2005
Stenrød øst 2	G-591	15.12.2005
Skansen boligområde	G-594	23.11.2006
Asakåsen	G-596	23.11.2006
Flatebyåsen	G-598	15.06.2006
Del av Lilja / Tossehullet	G-601	15.12.2005
Fuglesangen boligfelt	G-602	14.02.2008
Brekkerød II	G-603	15.04.2008
Grimsrødhøgda boligfelt	G-605	23.11.2006
Svalerødkilen	G-606	23.11.2006
Brekkerød / Strupe boligområde	G-607	14.02.2008
Sofienberg, Ystehede	G-609	19.10.2006
Aspedammen nord	G-610	09.04.2006

Hovsfjellet	G-613	29.09.2005
Fagerholt II	G-615	17.03.2005
Bebyggelsesplan for Bueveien	G-617	21.11.2005
Leiren bebyggelsesplan	G-620	25.11.2008
Sollihøyda 2	G-621	28.06.2007
Mindre endring v/rundkjøring Rv 21-Knivsøveien.	G-624	15.09.2009
Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn.	G-625	26.03.2009
Rokke avfallsplass	G-629	10.02.2011
Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1	G-630	16.06.2009
Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien	G-632	08.10.2007
Del av rv.21 Løkkeberg-Sørli	G-633	28.05.2009
Brekkerød II, ny adkomst	G-639	14.04.2011
Statlig kontrollområde Svinesund	G-640	04.06.2003
E6 Riksgrensen-Svingenskogen	G-641	03.10.2002
E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen	G-642	18.12.2003
Lille Erte-Holevannet	G-643	10.11.2011
Hovsfjellet (mindre endring)	G-646	28.10.2010
Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru.	G-653	28.05.2009
Bratner øst bebyggelsesplan	G-655	22.01.2003
Gammel vektstasjon ved Fv 118	G-657	18.10.2012
Gnr 50 bnr 1, Englekor	G-663	10.11.2011
Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg	G-664	26.06.2014
Brattås	G-666	11.12.2014
Fresenius kabi	G-668	15.11.2012
Omregulering Nexans II	G-671	26.06.2014
Leiren, utvidelse av barnehage	G-672	02.05.2013
Holteødegården	G-673	29.08.2013
Eskeviken, B22 og B23	G-674	12.05.2016
Os allé 4,9,11 og 13	G-675	29.08.2013
Svinesundsparken, ny adkomst	G-676	18.06.2015
Brødløs torg	G-678	18.10.2012
Studentboliger Remmen	G-679	29.08.2013
Båstadlund arbeids og aktivitetssenter	G-682	11.02.2016
Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole	G-683	11.09.2014
Detaljregulering Tørka-Tistedal	G-684	07.12.2017
Tosterødberget v.g. skole	G-686	09.04.2015
Detaljregulering Grinda II	G-689	18.06.2015
Del av Lille Edet	G-690	09.04.2015
Detaljregulering for Oreid vest	G-692	15.06.2017
Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19	G-693	14.04.2016
Detaljregulering for Rishaughøgda	G-695	21.06.2018
Detaljregulering for Svingen pukverk	G-696	03.11.2016
Områderegulering for Ulveholtet	G-697	10.12.2015
Detaljregulering for RV.21. Rødsveien - Marcus Thranes gate	G-698	10.12.2020
Svinesundsparken nord	G-701	08.09.2016

Detaljregulering av Idd kirke	G-705	14.02.2019
Orødvn 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl.	G-706	15.02.2018
Idd skole	G-707	18.05.2017
Detaljregulering for Bergheim demenssenter	G-711	14.09.2017
Detaljregulering for Fredriksten Festning	G-712	22.03.2018
Detaljregulering for Rødnabbene	G-713	10.12.2020
Detaljregulering for gang- og sykkelvei langs Hovsveien	G-715	14.05.2019
Detaljregulering for Aspeveien 1A	G-717	20.06.2019
Detaljregulering for Tista Senter	G-720	10.12.2020
Detaljregulering for Saugbrugs vest	G-722	19.11.2019
Detaljregulering for Remmen studentby	G-723	14.05.2020
Detaljregulering for Torpedalsveien 55	G-724	14.05.2020
Reguleringsplan for Østerbo	G-???	26.04.2007

Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut, men kommuneplanen gjelder for byggegrense mot sjø og vassdrag

Reguleringsplan	Plan-Id.	Vedtatt
Nordre Flatskjær, gnr 23 bnr 8	G-298	18.02.1988
Langholmen turistsenter	G-356	03.11.1994
Eiendommen Bakke m.fl	G-376	20.05.1999
Røsneskilen øst	G-595	23.11.2006
Detaljregulering for Veden	G-616	14.12.2017
Søby gård gnr 23 bnr 15	G-618	15.06.2006
Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8.	G-622	30.04.2003
Mørvikodden hyttefelt	G-626	14.04.2011
Del av Røsneskilen øst	G-636	18.12.2008
Skriverøya steinbrudd	G-648	17.03.2011
Ystehedeneset	G-656	11.09.2014
Sanderød båthavn	G-665	07.11.2013
Steigen hyttefelt	G-667	09.04.2015
Omregulering Nexans I	G-670	18.10.2012
Oscar Torp Heimen	G-680	28.05.2014
Fjordveien 7	G-719	14.11.2019

VEDLEGG 2

Oversikt over innholdet i de ulike arealformål

Bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder internt i området inngår i formålet. For øvrig omfattes nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, slik som kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon / vegserviceanlegg, samt annen næring som bl.a. messehall, konferansesenter og forskningssenter/-park. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes.

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.

Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.

Bebyggelse og anlegg – Forretninger

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer.

Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, helse- /omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, kirker/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, samt annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner. Med «tilhørende funksjoner» menes blant annet etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner.

Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning

Formålet omfatter uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Med uttakene følger i alminnelighet også behov for veier og fyllinger, og deponi av rene masser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen.

Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfanlegg, motorsportanlegg, skytebane, samt andre idrettsanlegg. Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rulleskiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningsentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøylespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund

Formålet grav- og urnelund omfatter krematorium og nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep, slik som godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (båtopplag på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrenginngrep.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn

Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn

Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur

Område avsatt til trasè for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønsteret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

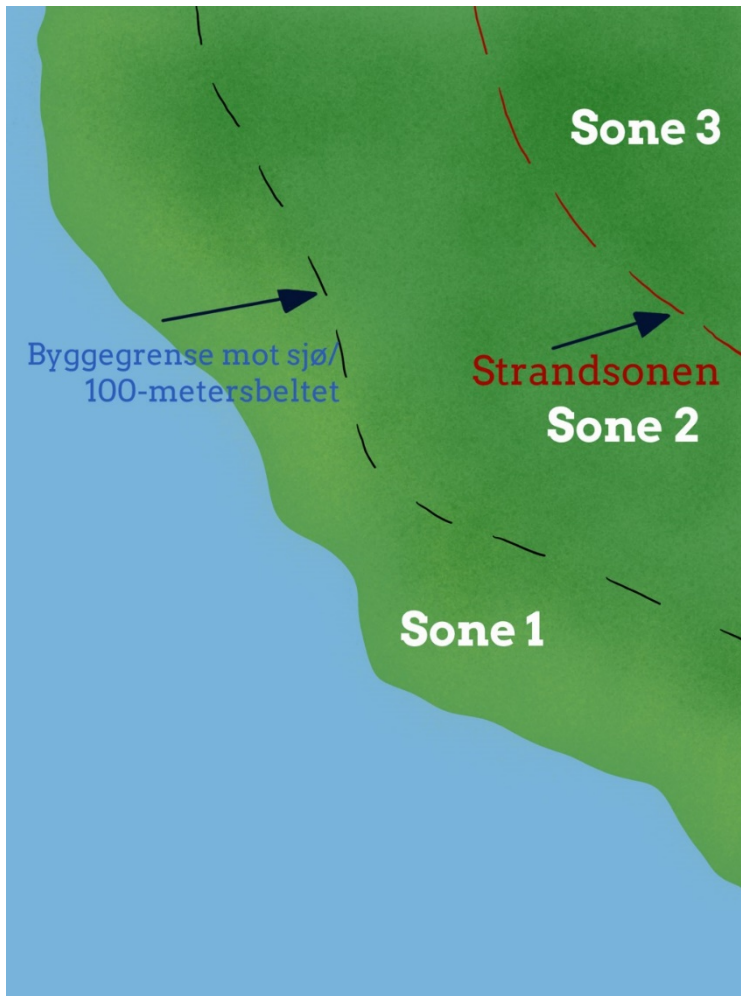
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

VEDLEGG 3 Definisjoner på skilt, jf. § 11.1:

- *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
- *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
- *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
- *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
- *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
- *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)*
- *Lys-skilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet*
- *Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg*
- *Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg*
- *Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame*
- *Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende*
- *Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning*
- *Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé*
- *Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap*
- *Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)*
- *Takskilt: skilt montert på/over takgesims*
- *Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden*
- *Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu*
- *Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet*
- *Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning*
- *Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil*
- *Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.*

VEDLEGG 4: Illustrasjoner over byggegrense mot sjø og strandsonen

**Sone 1:**

Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

Sone 2:

Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (SPR).

Sone 3:

Sonen bak strandsonegrensa (SPR).

Definisjoner:

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):

Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):

Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.

VEDLEGG 5:

Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnyttning mv. i de ulike sonene og for ulike arealformål

FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER	Sone 1	Sone 2		Sone 3		Sone 3	
	<i>Innenfor byggegrense mot sjø</i>	<i>Mellom bygge- og strandsonegrense</i>		<i>Utenfor strandsonen</i>		<i>Utenfor strandsonen</i>	
	GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL	LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG		BEBYGGELSE OG ANLEGG		LNF-SPREDT	
TEMA BESTEMMELSE/RETN.LINJE	FRITIDSBOLIG § 8.2.3	BOLIG § 9.1.1 FRITIDSBOLIG § 9.4.2.2	FRITIDSBOLIG § 9.1.2 FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3	BOLIG § 9.1.1 FRITIDSBOLIG § 9.1.2	FRITIDSBOLIG § 9.1.2	BOLIG § 9.5.3 FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3	FRITIDSBOLIG § 9.4.2.3
	IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE						
Samlet maks. BRA (m ²) pr eiendom	80	250	90		100	350	100
Uthus maks. ant. BRA (m ²)	15	50 pr stk.		50 pr stk	15	150	15
Møneh./gesimshøyde (m)				9/8		9/8	6/5
Møneh. eksponert retn. (m)	5,5		5,5				
Møneh. uthus maks. (m)	3	5	3	5			
Pulttak/flatt tak (m)	4		4			9	
Fasadelengde maks. (m)	12		14				14
% BYA		35 %		35 %			
Terrasse, platting (m ²)					40		

Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon

VEDLEGG 5:

Oversikt over bestemmelser for tillatt samlet bruttoareal i de ulike sonene og ulike arealformål

