



## Referatsak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø	2022/6	16.02.2022

### Utsendte vedlegg

- 1 10222931\_Miljøriskovurdering og måleresultat endelig
- 2 10222931\_Områdeavgrensning

## Reguleringsplan for Fredrikshald brygge - Tyska - Status

### *Kort sammendrag av saken:*

*Revidert forslag til detaljregulering for Fredrikshald brygge – Tyska – ble sendt på begrenset høring den 25.11.2020. Det kom inn 35 uttalelser til planforslaget. Viken fylkeskommune, Bane NOR og Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse i planforslaget. Det jobbes for å løse innsigelsene og innarbeide innkomne merknader i planen.*

### Saksframstilling

Revidert forslag til detaljregulering for Fredrikshald brygge – Tyska – ble sendt på begrenset høring den 25.011.2020. Det kom 35 høringsuttalelser til planforslaget, hvorav 3 innsigelser:

- Bane NOR fremmet innsigelse til at støyskjermingstiltak er plassert inne på deres eiendom. De presiserer også at støyskjermingstiltak må plasseres minimum 12,5 meter fra jernbanesporet. I tillegg må plankartet lages med flere nivåer slik at det ikke gis inntrykk av at det kan etableres vei og elvepromenade over jernbanesporet.
- Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i manglende dokumentasjon på at det vil være helse- og miljømessig forsvarlig å bygge ut der. De mener det er grunn til å tro at det kan være gasdannelse i grunnen og at det må gjøres undersøkelser av dette. De hadde også flere merknader til planforslaget.
- Viken fylkeskommune anså at deres innsigelse om krav til opparbeiding av lekeplasser var imøtekommet, men de opprettholdt innsigelsen til byggehøyder og utnyttelsesgrad. Denne innsigelsen var ytterligere begrunnet og utdypet med at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljø- og kulturminnehensyn knyttet til Rød herregård, miljøet langs Tista og

landskapsrommet som berører Haldens historiske bymiljø. De hadde også flere merknader til planforslaget.

### *Deponigasser*

SWECO ble gitt i oppdrag å foreta undersøkelser av deponigasser i planområdet og dette ble gjort gjennom sommeren 2021. Rapporten etter undersøkelsene ligger som vedlegg 1 og 2. Undersøkelsen viser at det er relativt høye forekomster av metangass i et begrenset område i midten av planområdet. Dette området er ikke egnet for boligbygging uten at det gjøres tiltak for å fjerne kilden til deponigass. SWECO anbefaler i så fall fjerning av gassgenererende masser. Sammen med andre tiltak for å hindre ev. gjenværende gassproduksjon i å trenge inn i bygninger, mener de dette vil være tilstrekkelig for å kunne gjøre området bebyggbart.

Innenfor det samme området er det krav om etablering av parkeringskjeller. Dette innebærer at det uansett må fjernes eller skiftes ut masser der. I tillegg er det innenfor en mindre del av området også påvist forurensede masser som må fjernes/skiftes ut. Samlet sett så mener kommunedirektøren derfor at et krav om og behov for å fjerne gassproduserende masser ikke vil legge større hindringer i veien for at området kan bebygges. Et slikt krav om fjerning av gassgenererende masser og ev. andre tiltak for å hindre gassinntrenging i bygninger, må sikres i plankartet og gjennom bestemmelser til planen. Deponigassundersøkelsen, sammen med plankart og bestemmelser, må presenteres for Statsforvalteren i Oslo og Viken og de må akseptere dette som en tilfredsstillende løsning før innsigelsen kan anses løst.

### *Kulturlandskap og -miljø*

Det har vært kontakt med Viken fylkeskommune for å få mer informasjon om og avklaring av deres innsigelse. Det er utarbeidet flere illustrasjoner og en datamodell av utbyggingsområdet som viser området med maksimal byggehøyde kote 19,5 meter som i det foreliggende planforslaget. Innsigelsen fra fylkeskommunen er ennå ikke løst.

### *Jernbanen*

Å lage et plankart i flere nivåer for å løse Bane NOR sin innsigelse om dette, er et relativt enkelt kartteknisk arbeid. Innsigelsen vedr. etablering av støyskjermingstiltak på Bane Nor sin eiendom kan løses ved at kravet om slik skjerming der tas ut av planen. Det er gitt krav i planbestemmelsene til maksimalt støynivå, og dette vil ifølge de utarbeidede støyberegningene kunne overholdes. Det er vurdert andre løsninger, men uten at det per i dag er funnet andre gode alternativer. Det skal imidlertid ikke underslås at selv om støykravene overholdes, vil (deler av) området merke nærheten til vei og jernbane. Forslaget til løsning på innsigelsene må presenteres for overordnede myndigheter som formelt sett må akseptere løsningen før innsigelsen kan anses løst.

### *Veien videre*

Alle endringer i planforslaget må skje i dialog med forslagsstiller og det vil være løpende kontakt og diskusjon med dem i det videre arbeidet med planen. Det vil også være nødvendig med ytterligere kontakt med Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken og Bane NOR for formelle avklaringer av innsigelsene. Kommunedirektøren ønsker å

presentere et samlet planforslag med justert kart og bestemmelser som forslag til løsning på innsigelsene til de overordnede myndighetene. Dette for å unngå at en løsning på én innsigelse resulterer i en ny innsigelse fra en annen myndighet.

Kommunedirektøren er gjort kjent med at det fra Condovita sin side vurderes å endre plassering og utforming for bygningene i eksisterende prosjekt. I dette ligger det også muligheter for at de etablerte strukturene som så langt er gjeldende i prosjektet utfordres. Kommunedirektøren har gitt uttrykk for at avvik og endringer i planen vil medføre at reguleringsarbeidet må startes på nytt slik at aktuelle høringsinstanser kan få uttale seg. Det forventes en endelig avklaring fra Condovita på dette.

---

Godkjent av:Ulf Ellingsen, Direktør teknisk