

Til: Halden kommune ved Bjørn Murvold arealplanlegger Plan og miljø
bjorn.murvold@halden.kommune.no - postmottak@halden.kommune.no

Høringsuttalelse for Reguleringsplan for Fredrikshald brygge - Tyska

Nabolaget rundt Bøkeveien og midtre Refneveien er et stabilt boligområde fra femtitallet. 18. januar 2021 stiftet vi en velforening som så ble registrert i Brønnøysundregisteret. Det er nå 16 husstander tilknyttet velforeningen.

Som nære naboer til Tyska og Hollenderen reagerer vi på mangel på informasjon fra kommunen. Vi reagerer på at vi mottar informasjon gjennom pressen fremfor fra Halden kommune. Vi har mottatt informasjon om utbygging gjennom media og ikke fra Halden kommune. Til tross for feilinformasjon i media om byggestart i mars 2021 har ikke kommunen gitt informasjon om hva som vil være en mulig fremdrift.

Til tross for at vi ville bli svært berørt av eventuell utbyggingen på Tyska både gjennom selve anleggsperioden og ved konsekvenser av en slik etablering av et boligområde var vi utelatt fra det som ble lagt ut som en «Begrenset høring for Regulering av Fredrikshald brygge – Tyska» 25. november.

Når vi etter hvert fikk se prosjektet og planene for utbygging på Tyska og Hollenderen reagerer vi på mangler i utredningene bak og i selve planene. Vi reagerer på at grunnleggende hensyn til byens befolkning og selve byen ikke ser ut til å være i fokus.

Vi har **samlet innspill fra naboene** for å kunne gi en høringsuttalelse som representerer velforeningen på en bests mulig måte. Her er hovedpunktene i våre innspill til kommunen:

- 1) Verdien av Tyska og Hollenderen**
 - strandlinje og kyststi
 - utsikt og horisont
 - siktlinjer og opplevelse
 - kultur og identitet
 - naturens egenverdi
 - rekreasjon, turområde
 - barn, unge, eldre, tilgang til natur og tilgjengelighet
- 2) Konsekvenser ved en eventuell utbygging - for naboer**
- 3) Konsekvenser ved en eventuell utbygging - for byen**
- 4) Om konsekvensutredningen**
- 5) Om behov for videre utredning dersom utbyggingen skulle kunne realiseres**
- 6) Oppsummering**

1) Verdien av området for Halden og for Haldens befolkning

- Vi ønsker at **strandlinja** skal være tilgjengelig for allmenheten og ikke utbygges med blokker. Konsekvensen av å redusere friområdet i strandsonen med blokker er ikke utredet i konsekvensutredningen for området. (1)
- Vi ønsker at **utsikten og horisonten** sett fra Rød herregård skal bevares. Bygging av blokker vil forstyrre bildet av landskapet sett fra Rødsparken – og også forstyrre bildet av Rød herregård sett fra sjøen. Opplevelsen av å være på Rød herregård ødelegges, og opplevelsen av det å se ut over landskapet og tenke på Haldens historie mister mye av sin verdi. Det er selve kulturarven som forsvinner når landskapet rundt hagen ødelegges av blokker. (2)

Utbyggers illustrasjon av siktlinjer fremstår er vanskelig å ta alvorlig (2b). Når vi oppholder oss i Rødsparken begrenser vi oss ikke til å se rett frem mot Brattøa. Vi beveger oss fritt og får inntrykk fra hele området rundt oss. Den største delen av året er det ikke løv på trærne. I vinterhalvåret er parken åpen og sårbar mot miljøet rundt. Blokker på Tyska ville sammen med lysene og lydene derfra være svært påtrengende i hagen, i parken og rundt selve Rød herregård. (2)

- På samme måte som det er **viktige siktlinjer** og mellom **Rød og fjorden** er det mellom **Fredriksten og fjorden (2 c og d)** og mellom **Rødsfjellet og fjorden**. Bygg på Tyska vil fremstå som monumentale og stenge viktige panoramaer og siktlinjer som har betydning for vår opplevelse og forståelse av byen. Ideen av hva Halden er vil endres for alltid om vi ikke verner om de grønne områdene i og rundt bykjernen.
- Tyska og Hollenderen har **egenverdi med natur, mangfold av planter, dyr og insekter**. En utbygging av Tyska vil kunne føre til økt slitasje på den resterende delen av friområdet og dermed begrense arts mangfold og variasjon. Konsekvensene av en utbygging for miljø og mangfold er ikke utredet. (4)
- Fra å være et område som har vært i bruk av Norske Skog lå Tyska og Hollenderen brakk. Det ble langsomt ryddet for søppel langs sjøen og på selve området. Frem til Tyska ble overtatt av entreprenører som tok det i bruk for mellomlagring av jordmasser har området vært **i stadig mer bruk**. Hollenderen som ligger på utsiden er mye brukt i dag. Området ligger fritt og åpent mot fjorden med utsikt mot Fredriksten. Verdien av stranda i bukten mellom Tyska og Hollenderen og av selve Hollenderen er i tillegg til naturen også åpenheten og utsikten mot byen og inn over fjorden. (4 og 5) En utbygging vil lukke området inne og skille det fra byen, og byen fra naturområdene rundt. (8c)
- Barn og unge trenger friområder. Den eldre befolkning og mennesker med funksjonsnedsettelse og vansker for å bevege seg trenger **tilgang til naturen**. Tyska og Hollenderen har kvaliteter som vi ikke finner på andre friområder i eller utenfor bykjernen. Hit kan alle forholdsvis enkelt komme til natur og fjord. Tilgang til natur og til fjorden er viktig for folkehelsen. Nå i det siste året med corona og færre muligheter til å reise, har Tyska og Hollenderen vært godt brukt som turområde. Tilgang på tilgjengelige områder med natur i nærområdet er viktig for folkehelsen. Det har også betydning for trivsel, velvære og psykisk helse. (5)

2) Konsekvenser av en eventuell utbygging for naboer

- Når vi leser gjennom konsekvensutredningen virker det som om **grunnforholdene** i området ikke er tilstrekkelig utredet. I områdene på innsiden av Tyska og Hollenderen er det leire og trolig også kvikkleire. Grunnen er **ustabil**. Når det nå i disse dager graves i Bøkeveien kommer det **leire** opp i

dagen. **Husene rister**. Det samme var tilfelle ved byggearbeider ved renseanlegget og i Refneveien. Husene rister både ved byggearbeider og når togene passerer. Vi er dypt bekymret over at konsekvenser av en graving langs strandlinja, i et ustbilt område der store masser med flis må graves ut før en ev utbygging. **NVE** har tidligere påpekt fare for utglidning av området (6 og 10d).

Vi er urolig for **ras, uglidning og skader på hus og eiendommer** som følge av pæling, graving og utfylling av områdene på Tyska. Vi har sett hvordan mindre gravearbeider og tiltak får store konsekvenser med ras og skader på hus. I områdene innenfor Tyska og Hollenderen har det gått ras både ned fra Rødsparken mot renseanlegget i Remmendalen i 2011 , flere steder i Remmendalen og sist i 2014 ved blokkene på Refne (6c og d).

Tyska og Hollenderen har store mengder **svært forurenset masse** i grunnen. De giftige grunnforholdene, som strekker seg fra tilstandsklasse 1 helt til farlig avfall, vil kunne være en belastning for miljø og naboer under en anleggsperiode . Det er nettopp ved flytting av slike masser at det er den største forurensning skjer. Byggingen på Tyska skal jo foregå over flere byggetrinn, og rensing av masser skal tas før hvert byggetrinn. Det vil medføre giftig forurensning for nabomiljøet over flere år. (7)

Med en slik usikkerhet omkring grunnforhold og med endringer i nærmiljøet anser vi det som sannsynlig at nåværende **eiendommene vil synke i verdi**.

I tillegg kommer det rent estetiske ved endret utsikt og opplevelse av området. Dersom Refneveien blir stengt inne bak en høy støyskjerm (se 8a), vil det hindre utlufting og gjøre det svært varmt og innestengt om sommeren - tilsvarene kan det bli en kuldegrop om vinteren. Refneveien ligger allerede lavere enn jernbanen. En ytterligere lukking mot sjøen er uheldig og vil føre til et forsimpelt inntrykk av området. Dette gjelder i særlig grad den østre delen av Refneveien .

- **Belastningen under en anleggsperiode** vil for enkelte være store på grunn av beliggenhet ut mot sjøen. Her bærer lyden godt. Erfaring fra utbygging av renseanlegget med aktivitet store deler av døgnet, gjør at enkelte i området må flytte ut av under en ev utbygging med pæling. Vi forventer en utredning av hvordan naboene skal ivaretas under en ev utbygging med tanke på støy og risting i hus.

Utbygger har omtalt en **støyskjerm** som skal bygges for å skjerme naboene fra støy under utbyggingen. Vi ønsker en avklaring av om det er denne samme støyskjermen som skal stå når området er utbygd og skjerme mot lyd fra jernbanen. En slik mur vil effektivt kaste støy fra jernbanen tilbake til husene som ligger innenfor jernbanelinjen slik at støyen i dette området øker. Vi motsetter oss at det bygges en mur som øker støynivået i boområdene innenfor jernbanen.(8)

3) Konsekvenser for byen estetisk, praktisk og ifht miljø og klima

- For byen som helhet vil de foreslåtte bygningene være svært **uheldig i miljøet**. Sett fra sjøen vil for eksempel festningen fremstå som en liten jordhaug i bakgrunnen, mens Condovitas bygg preger byen. Vi forstår at en utbygging her er **lukrativ for utbygger** som ville fått plassert sine bygg på en best mulig måte for presentasjon av sine byggeideer senere. Vi kan ikke se at det er byens oppgave å levere et slikt panorama for utbygger uten noen rimelig form for kompensasjon. Beliggenheten og utformingen er svært **uheldig for byens identitet og profil** for fremtiden.
- Det har vært påpekt at Tyska kan være **utsatt for utglidning** av NVE. Vi er også urolige for områdene innenfor ifht utglidning og ras dersom det bygges. Dersom kommunen blir ansvarlige for skader og «uforutsette» hendelser blir det en tung byrde for kommunen og for oss som skal betale (6)

- Vi er urolige for om Tyska og Hollenderen i det hele tatt **er egnet som boområder**. Tyska er et lite område som er presset av støy fra havnen, Mølen og aktivitet om kvelder og netter i sommerhalvåret.

Området ligger på **flis som avgir gass** som trolig både er brennbar og helseskadelig. I oktober 2020 kom det et skriv fra Miljødirektoratet som fraråder bygging på på deponi (6a). Tyska og Hollenderen må regnes som deponi. Halden må ta ansvar for å følge rådene fra Miljødirektoratet. Området er også presset av havet som stiger gradvis. Vi er bekymret for om vi kommer til å se at området blir fraflyttet og forvandles til en spøkelsesby.

- **Barn og barns lekeområder** - I planene til utbygger er bruken av Tyska og Hollenderen nedvurdert. Det står bla at det ikke er tilbud til barn i dette området. Natur og friområdet er noe av det som har størst betydning for barns lek og utvikling. Lekeapparat og lekeplasser mister sin interesse, mens natur alltid gir utfordringer og spenning, - kanskje fordi den alltid er i endring. (5c og d)
- Kommunen har planer for **miljø og mangfold** naturen. Tyska og Hollenderen fremstår med et slikt mangfold som vi ønsker. Hollenderen fremstår kanskje nå som området med mest natur etter at entreprenører har fått bruke Tyska til mellomlagring av masser i lang tid. Dersom Tyska bygges ut vil dette øke sannsynligheten for at også Hollenderen bygges ut. Området blir mindre attraktivt som friområde dersom det bygges blokker helt inntil det som kunne bli en bystrand.
- Halden kommune er forpliktet til å ha en **klimapolitikk**. Vi ønsker å være en **by som tar klima og miljø på alvor**. Vi bruker begrep som smart city og fremtidsby – og slike begrep forplikter. Dette handler ikke bare om teknologi men om hvordan vi tar vare på nærmiljøet og i hvilken grad vi belaster klimaet. Gjennom nasjonale og regionale føringer er Halden kommune forpliktet til å rette seg etter FNs bærekraftsmål. Å bygge ut Tyska og Hollenderen er ikke en vei å gå for å nå dette målet. (9a)
- Vi stiller oss undrende til at det skal være et så stort **behov for boliger** at det må bygges ut på friområder og natur utenfor byen. Vi ønsker en skånsom fortetting i selve byen – men fremdeles med vekt på å bevare og utvikle grønne lunger.
- Vi er usikre på hvordan et eventuelt boligområde vil fungere. Vi regner med at dette vil medføre mer trafikk og større behov for skole og helsetjenester. Vi er usikre på hvordan planene er og hvordan kommunen ivaretar hensyn til **infrastruktur** etter en eventuell utbygging.

4) Konsekvensutredningen

- **Konsekvensutredningen** bærer preg av mangler og forglemmelser. Ikke noe er nevnt om områdets tidligere historie. Den inneholder også rent foreldet informasjon som at Tyska og Hollenderen er lite brukt som friområde. Dette har endret seg drastisk bare de siste 6 årene. Området fremstår i dag som et friområde som er i aktiv bruk av Haldens befolkning.

Konsekvensutredningen og planene som presenteres gjelder utbygging av Tyska med det som kalles Fredrikshald brygge. Det er **uheldig at vi ikke ser områdene Hollenderen og Tyska under ett** i planer for området. Når det er planlagt at området skal selges stykkevis – først Tyska 1, så Tyska 2 og så Hollenderen blir det hele svært uoversiktlig. Vi er urolige for at en utbygging på Tyska vil medføre at Hollenderen reduseres som fri- og rekreasjonsområde i en slik grad, at det på

sikt blir begrunnelse for utbygging også på Hollenderen. I følge planene som foreligger skal Hollenderen bygges ut i 2026, Vi protesterer mot at byens friområde bygges ut gradvis uten åpenhet omkring det som hender.

1. Det er vanskelig å lese og å henvise til delrapporter og konsekvensutredninger da flere ikke er datert og konsekvensutredningen er uten løpende sidenummerering
2. Delrapport «Støy» I tabell 6 på sid 14 i Støyutredningen fra 2015 er det angitt 0% tungtrafikkandel på Rødsveien. Det er en hel del tungtrafikk til renseanlegget ved Remmendalen. Vi antar at dette kan være 5% av total trafikk.
3. Delrapport «Forurensing i grunn og vann» og «Geoteknikk» Det er ikke tatt hensyn til forurenset vann fra Tista i årene før 1980. Det var på den tiden mye forurensinger som ble sedimentert i bunnen av viken. En mudring for småbåthavn vil gjerne få fart på disse sedimentene.
4. Delrapport «Kulturminner og kulturmiljø» Det er ikke nevnt noe om gamle seilskøyter som har blitt liggende på Tyska i grunnen slik det fremgår av gamle kart (3). Vi savner redegjørelse av forurensing i Lilleelva og av variasjoner i grunnforhold som følge av at området er bygget opp over tid.
5. Delrapport «Naturmiljø og biologisk mangfold» Ett alternativ med en park der vegetasjonen holdes nede er ikke analysert. Jfr i Festningen der man nå holder trærne nede.
6. Delrapport «Bygningsmiljø» Hvilke holdninger har vi i Halden til 4-5-etagers blokker (som blir de første man ser om man kommer fra sjøen? Halden er jo en småhusby, ikke en blokkby. Vi er kjent som en empirby.
7. Vi savner en delrapport om hva en støyskjerm mot jernbanen skulle innebære for byen, både estetisk og praktisk. Der det fremgår hva dette betyr vad gjelder temperatur endring av støy for andre områder og lign. Vi savner også en delrapport om gassutvikling på Hollenderen Tyske. Vi finner ikke noen prøveborings-plan over Hollenderen.

5) Behov for videre utredning dersom utbyggingen skulle kunne realiseres

- Grunnforhold, utglidning, gass i grunnen, fare for beboere, økonomiske konsekvenser for innbyggere i Halden.
- Fare for utglidning, ras, setningsskader på eksisterende bygg og bane i selve utbyggingsområdet og områdene innenfor (Refne)
- Avklaring av ansvar ved skader på selve utbygget område, områder innenfor (jernbanen og Refne).
- Støy under utbygging for naboer, støy for beboere i området der det tas hensyn til støy fra Mølen.
- Konsekvensene av en støyskjerm for naboer på innsiden av jernbanen når det gjelder ekstra støy og estetikk, samt utskiftning av luft i områdene innenfor jernbanen (klima gjennom året)
- Økonomiske rammer og konsekvenser, det må foreligge et budsjett for sanering av området for ulike scenarier.

- Konsekvenser for beboere i sentrum av å ikke ha tilgjengelige friområder i naturen, betydningen av rekreasjonsområder langs fjorden. Konsekvenser når kystlinjen blir privatisert med boliger med brygger og konsekvenser av brygger for tilgang til strandsonen for barn.
- Infrastruktur med tanke på nytt boligområde
- Konsekvenser for natur & mangfold og klima ved å fjerne friområde. I hvilken grad utbygging er mulig langs sjøen, uten å forstyrre friområde eller innenforliggende områder i byen.
- Videre ønsker vi en bedre utredning om siktlinjer fra forskjellige punkter (Rødsfjellet, Rød, Fredriksten, mot byen og fra byen). Den bør inneholde fotografier og planskisser.
- Finnes det et klimaregnskap for kommunen? Hvilken betydning har store nybygg? Hva innebærer frigjøring av for eksempel metan i grunnen

6) Oppsummering

Vi ønsker **ingen utbygging av boliger** på Tyska.

Vi ønsker at Tyska og Hollenderne skal **bestå som friområder**.

Vi ønsker at Halden fremdeles skal fremstå som **en grønn by med nærhet til naturen** og med tilgjengelighet til natur og friluftsliv for samtlige innbyggere.

Områdets egenart med uryddig natur gir **store muligheter** for naturopplevelser, lek og utforskning av natur og strand.

Et slikt **stort og sammenhengende** område med nærhet til fjorden, gir oss muligheter for å møtes på tur, om vi har piknik eller lek eller kanskje litt arrangementer langs sjøen.

Brevet er godkjent av Styret i Bøkeveien og midtre Refneveien velforening

Dato for godkjenning: 27. januar 2021

Med vennlig hilsen fra

Carl-Olof Fält

**Leder av
Bøkeveien og midtre Refneveien velforening**

Kilder og bakgrunnsmateriale:

1) Strandsonen

- 1a [Tilgang til strandsonen](#) -Klima- og miljødepartementet 7. desember 2020
- 1b [Friluftsliv- Miljødirektoratets sider for nærmere informasjon om forvaltning av strandsonen](#) - Miljødirektoratet
- 1c [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) – Lovdata

2) Siktlinjer og opplevelse av stedet og landskapet

- 2a [Utsikt fra Rød](#) 24. april 2018
- 2b Siktlinjer / -akser [fig. 25 s 39 Planbeskrivelse 13.mai 2015](#)
- 2c [Fra Hollenderen mot Fredriksten over Tyska I](#) – 24. desember 2020
- 2d Fra [Hollenderen mot Fredriksten over Tyska natt](#) – 9. januar 2021
- 2e [Den europeiske landskapskonvensjonen](#) 7. mai 2014 Regjeringen.no
- 2f [Hverdagslandskapet](#) Vimeo – I 2001 sluttet Norge seg til Landskapskonvensjonen – Opplevelse av landskapet Film

3) Kulturminner og identitet

- 3a [Kart frå 1739 med skip i grunnen: lavere oppløsning - høy oppløsning](#)
- 3b O. Forstrøm – *Halden i 350 år* [Bind I](#) og [Bind II](#) Faksimileutgave 1990 etter 1915 utgaven Henry Køhn A/S

4) Naturens egenverdi

- 4a [Lok.nr. 3615 Rød / Høvleritomta](#) s 64-65 fra «Kartlegging og verdsetting av naturtyper i kulturlandskapet i Halden kommune» - av Lina Sannes Eskerud
- 4b Jørn Bøhmer Olsen 2004 Fra "Byens nye grøntområde" i "Halden naturligvis" av Ask forlag

5) Grønne friområder og tilgang til naturen

- 5a Oppslutning om å bevare Tyska og Hollenderen er stort. Det er **1800** med i gruppa «Stans utbygging av Tyska og Hollenderen». Det er **347** har skrevet under lister for å bevare området pr 27. januar 2021.
- 5b [Nærmiljø? Hvilket nærmiljø](#) - av Torger Kjellstad i Dagsavisen 25. januar 2021

- 5c [Barn vil ha utfordrende lekeplasser](#) – av Ida Kvittingen 5. desember 2014 i Forskning.no
- 5d [Innetid og sittelekeplasser hemmer barnas utvikling](#) - av Kari-Anne Jørgensen 26.februar 2018 i Forskning.no
- 5e [Erfaring med natur aktiverer minner og gir gode opplevelser for eldre på sykehjem](#) - av Håkon Johansen og Marianne Thosen Gonzales 9. april 2018 i Sykepleien
- 5f [Mangfold og inkludering i friluftslivet](#) – 2. august 2019 i Norsk friluftsliv
- 5g [La 2021 bli året der vi tar vare på vårt viktigste pusterom](#) - av Bente Lier 19. januar 2021 i Norsk friluftsliv

6) Grunnforhold

- 6a [Miljødirektoratet - Oversendelsesbrev KLD bygging på nedlagte deponier](#) - brev av 26. okt. 2020
- 6b [Sikkerhet og risiko langs Remmenbekken og Schulzebekken i Halden –Fare og aktsomhetkartlegging for kommuneplan](#) Dok.nr. 200190841-01-R Rev.nr.0 /2020_02_28 av Christina Ekeheien, Øyvind Høydal,, Kjetil Sverdrup-Tygeson, Unni Eidsvig Norges Geotekniske institutt
- 6c Raset fra Rødsparken mot renseanlegget i 14.desember 2011:
[Får svar om raset denne uka](#) - av Anja Lillerud 4. januar 2012 i Halden arbeiderblad
- 6d Raset ved blokkene på Refne 2014:
[Rasområdet var ikke med i risikoanalyse](#) - av Nina Marie Askim & Marianne Løkkevik 26.02.14 NRK
- 6e [NVE etterlyser mer fakta om flom og ras i Tyska-planen](#) - av Trine-Merethe Høydal 6. januar 2020 (låst artikkel)

7) Forurensing

- 7a [Cowi 24.01.2011 s 30 Påviste forurensinger Tyska og Hollenderen](#)
- 7b [Cowi 24.01.2011 s 150 CCA-impregneringsverket](#)
- 7c [Cowi 24.01.2011 s 151 Langs veien](#)
- 7d [Cowi 24.01.2011 s 152 Tyska og elveleie](#)

8) Støy og støyskjerm og kart over utbygging

- 8a Kart over støyskjerm plankart - fig. 54 og 55 og kart over utbygd område med støyskjerm i snitt Fig 56 i Støy – Temarapport konsekvensutredning Fredrikshald brygge (ikke datert)
[Innhold i konsekvensrapporten](#) – Selve [konsekvensrapporten](#)
- 8b [Plankart vertikalnivå2](#)

9) Andre tema

9a Bærekraftsmål [Klima](#) - [Livet på land](#) -

9b [Sløsing med hus](#) Av Ola H. Fjeldheim Generalsekretær i Fortidsminneforeningen NRK 16. januar 2021

9c [Å bygge er ikke lenger bare et spørsmål om penger og areal](#) – av Per R. Mikkelsen 7. oktober 2019 Tønsberg blad

10) Høringsuttalelser

10a Borgerinitiativet Stans utbyggingen av Tyska og Hollenderen: [Innspill vedr. Reguleringsplan](#) 9. desember 2020

10b Østfoldmuseet: *Uttalelse til begrenset høring* 8. Januar 2021
<http://tyska.bokstedet.no/uttalelse/ostfoldmuseene.pdf>

10c Institutt for Landskapsarkitektur : Høringsuttalelse 8. Januar 2021
http://tyska.bokstedet.no/uttalelse/institutt_for_landskapsarkitektur.pdf

10d NVE Uttalelse – forslag til reguleringsplan for Fredrikshald brygge – Tyska 27. November 2020

10e Bane Nor Begrenset høring av forslag til Reguleringsplan for Fredrikshald brygge – Tyska 11. Januar 2021

11) Mottakere av Høringsuttalelsen fra Bøkeveien og midtre Refneveien vel:

- Halden kommune ved postmottak postmottak@halden.kommune.no
- Medlemmer i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø
- Varamedlemmer i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø