

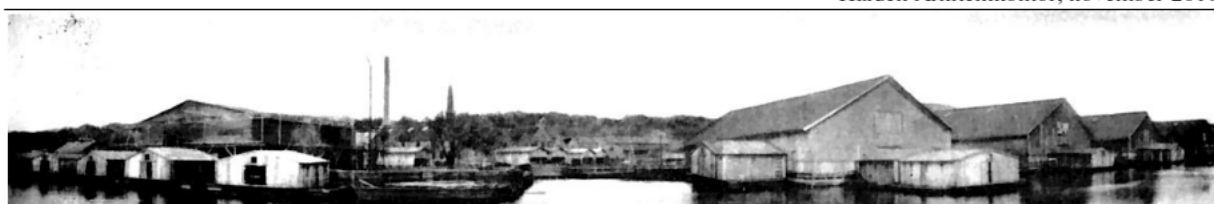
HØVLERIET VEST

Detaljregulering

PLANBESKRIVELSE



Halden Arkitektkontor, november 2010



INNHold

	side
1.0 Bakgrunn	3
2.0 Områdets historie	3
3.0 Området - tilstandsbeskrivelse	7
4.0 Overordnet planstatus	9
5.0 Planforslaget - beskrivelse	10
6.0 Risiko- og sårbarhet	14
7.0 Medvirkning	19
8.0 Offentlig behandling	21
9.0 Vurdering RPB for kjøpesentra	24

1.0 BAKGRUNN

Omreguleringen er igangsatt av Tista Eiendom AS for søndre og vestre del av Høvleriet – Vestre del (Plan-ID 373). Gjeldende plan ble vedtatt av Halden kommunestyre 28.09.1998.

Formålet med omreguleringen er å endre byggeformål fra bolig til næringsformål (Forretning og blandet formål for forretning/ kontor), samt også med mulighet for innpassing av barnehage vest i området. Forsamlingshuset opprettholdes som det er.

Planforslaget er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS. Planen fremmes som en endring etter Plan- og bygningslovens § 12-14. I samråd med planmyndigheten er det fastlagt at planen utarbeides som detaljregulering etter PBL § 12-3, og fremmes til behandling etter § 12-11.

Planarbeidet ble varslet igangsatt den 11.12.09 ved kunngjøring i lokalavisene og brev til relevante instanser, naboer o.a. Digital varsling: 27.01.2010.

Plankart og tilhørende reguleringsbestemmelser er utformet etter ny Planlov innført 1.juli 2009.

2.0 OMRÅDETS HISTORIE

Sagene langs Fossen og Tista produserte på 1700 og 1800 tallet mye grov sagflis, som ble sluppet rett ut i elva. Sammen med synketømmer dannet den banker og grunner. Det ble satt opp bolverk i elveutløpet og det ble mudret (se kartet fra ca. 1840). Sagflisa ble etterhvert transportert på slipprenner direkte til utfyllingsområdene. På denne måten ble blant annet områdene Mølen, Langbrygga og deler av Høvleri-området dannet. Områdene var ferdig utfylt da Smålsbanen ble åpnet i 1878. Dette er fortsatt samme trasé som brukes i dag. En liten interessant detalj er at pensen til industrisporet inn til Høvleriet er utformet slik at dette er hovedsporet, mens sporet bort til stasjonen og videre til Sverige er sidesporet ! Dette sier kanskje noe om virksomhetens betydning.

Utfyllingsområdene ved munningen av Tista har siden midten av 1800-tallet vært benyttet som havn og lagerområde for trelast fra sagene langs Tista samt Saugbrugsforeningen.



Fig 1: Kart fra 1739



Fig 2: Kart fra ca.1840

Som der fremgår av de gamle kartene lå bydannelsen opprinnelig på sydsiden av Tista (under Fredriksten Festning), mens det på nordsiden til å begynne med var snakk om enklere trehusbebyggelse. Elvens utløp var ikke så langt vest for bybrua, og vi ser også at det var et elve-delta

øst for broen (her ser man også Os-bekkens utløp). Sjøboder ses i indre havn og langs nordsiden av Tista.

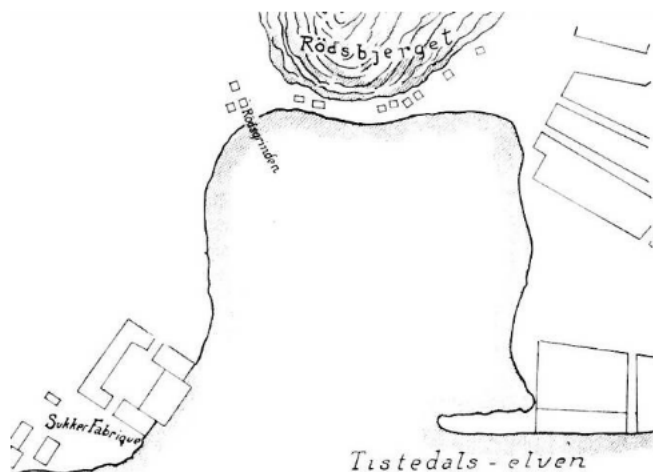
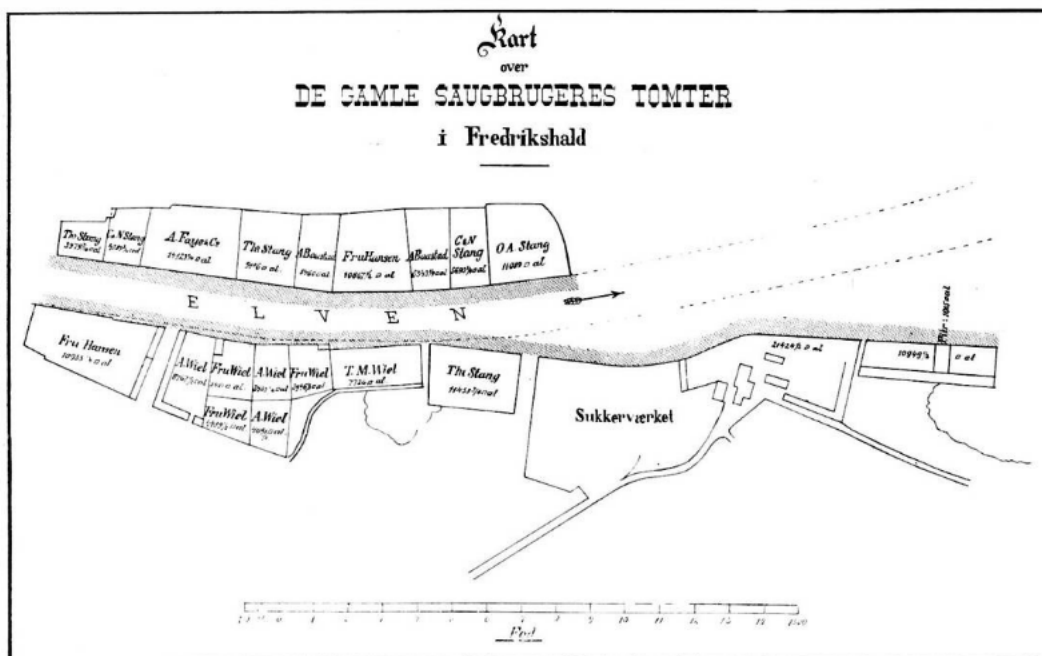


Fig 3 og 4: Her ser vi et utsnitt av havnepartiet fra 1785. Vannet gikk helt inn til Rødsberget, sukkerfabrikken lå til vannlinjen. Ellers ser vi sjøboder, og at utfyllingen er påbegynt. Reguleringsområdet var altså vann på den tiden.

Under ser vi senere plan over tomteparseller for sagbrukstomtene, og her står Wiel og Stang som eiere av det som senere ble Høvleriet.



KART OVER DE GAMLE SAGBRUKSEIERES LASTETOMTER.

Det var et mislykket forsøk fra konsul Johannes Thrane på å gjenopplive virksomheten på sukkerverket i 1818. I 1850 ble det overtatt av to svenske handelsmenn til spottpris, som straks gikk i gang med betydelige utvidelser. Raffineriet hadde da store handelsprivilegier, og var uten

konkurrenter. Det utviklet seg en omfattende drift som forsynte både Norge og Sverige med sukker. Imidlertid ble privilegiene trukket tilbake i 1854, og dette førte til uoverenstemmelser og i Sverige oppfattet som et angrep på svenske interesser (kjent som *Sukkerkrigen* i unionen). Dette førte til at det svenske markedet falt bort, og sukkerverket ble nedlagt i 1861. Det ble solgt til Saugbrugsforeningen i 1866.



Fig 5: Sukkerverket langs Refneveien

Saugbrugsforeningen hadde i en 20-årsperiode gode år frem til midten av 1870-årene med sin sagbruksdrift og trelasthandel. Ved det store omslaget i 1875 med redusert kjøpekraft på verdensmarkedet brøt også trelastmarkedet sammen.

I begynnelsen av 1860-årene begynte man her i landet å høvle bord ved hjelp av maskiner.

Saugbrugsforeningen bygde om sukkerverket, og allerede 1867 etter sto det nye og moderne damphøvleriet ferdig. Dette sysselsatte nærmere 100 mann. I de nærmeste årene ble det utvidet flere ganger, og ble landets største.

Etter utvidelsen i 1882-83, da et nytt høvleri ble reist ved siden av det første, hadde anlegget i alt 8 høvler, og sysselsatte 445 mann. På den tiden var dette landets 5. største bedrift.

Høvleriet hadde da også elektrisk lys, noe som sier litt om hvor hypermoderne dette anlegget var.

I 1880-årene gikk mye høvellast til Australia, og med dette kom også et nytt trekk i havnebildet: De store vakre fullriggerne av jern og stål som ankret opp ved Brattøya for å ta inn høvellast.

I 1875 bygde Saugbrugsforeningen en snekkerfabrikk i tilknytning til Høvleriet, der hovedproduktene var vinduer og dører. Denne fabrikken brant ned i 1897, og ble ikke gjenoppbygget.



Fig 6: Høvleriet og snekkerfabrikken 1875

Med sine 8 høvler og en rekke annet maskinelt utstyr var Høvleriet det største i landet rundt 1900-tallet.

I 1905 besluttet Saugbrugsforeningen å bygge cellulosefabrikk på Kaken, og denne sto ferdig i 1908. Høvleriets betydning for bedriften ble da gradvis mindre, og denne trenden fortsatte etterhvert som nye papirmaskiner kom til oppe på fabrikkområdet.

Da papirmaskin nr. 6 ble bygget (PM6) var dette den største fastlandsinvestering i Norge noensinne.



Fig 7: Flyfoto over Høvleriet juli 1948



Fig 8: Sett fra Rød, ut over Refneveien, 1964

Norske Skog Saugbrugs besluttet så å rendyrke sin virksomhet til papirproduksjon og magasinpapir, høvleriet ble lagt ned, og områdene etterhvert solgt ut av konsernet.

Nye eiere fortsatte med trelastutsalg og byggevarer, og høvleribygningene ble ombygget til et handelssenter med møbler, matvarer og andre varer.



Fig 9: Høvleriet sett fra Rødsberget – før virksomheten ble nedlagt

3.0 OMRÅDET - TILSTANDSBESKRIVELSE

Grunnforhold

Kvartærgeologisk oversiktskart (NGU) viser at området består av fyllmasse. Det vises til nærmere opplysninger om området i det nedenstående.

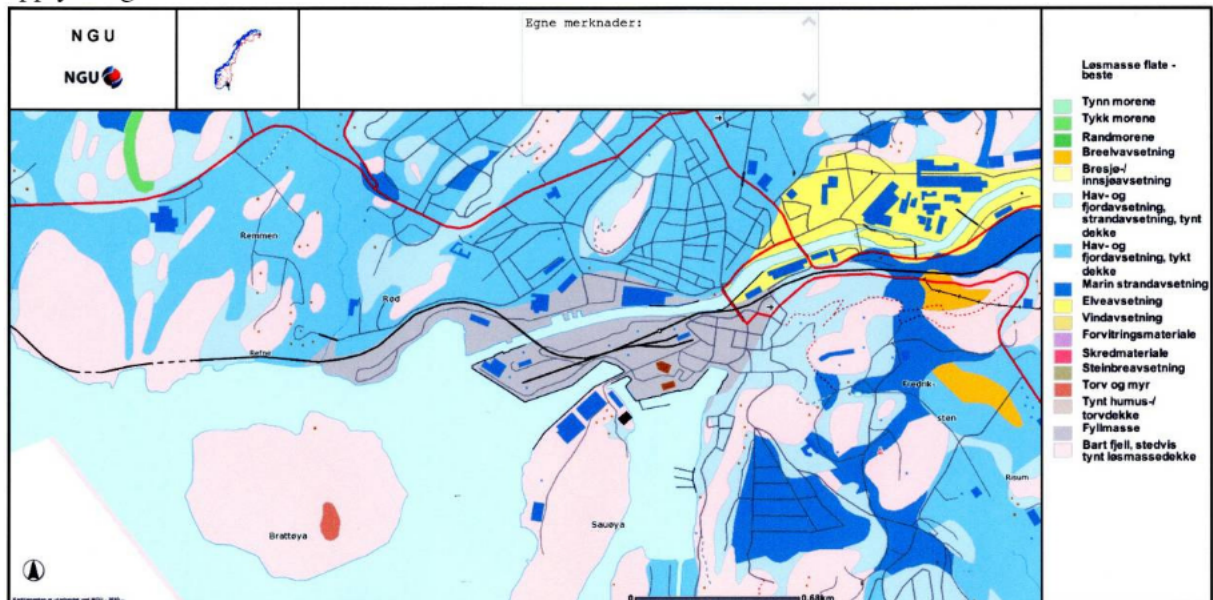


Fig 10: Kvartærgeologisk kart NGU

Naturgitte forhold

Større deler av området er flatt og ligger svært lavt, på kote ca. 1m, og er utsatt for springflo. For å sikre området mot springflo, stigning i havnivået etc., må utbyggingsområdet fylles opp til kote ca. 2,2m.

Det er ikke registrert biologisk sjeldne eller truede arter i området.

Dybde data i Tista

Minste dybde er i vest, under jernbanebrua (2,7m). Ellers er dybden langs planområdet ca. 3,2m. (Hentet fra Arealis.)

Tidligere bruk

Størstedelen av området har i utgangspunktet vært et sjøområde, benyttet til deponering av flis og utfylling av arealer. Det er heller ikke usannsynlig at man har tømt ballast fra skip, og at grus og masser også har blitt ført med elva fra Porsnesområdet (som var svært erosjonsutsatt). Området har vært benyttet til næringsvirksomhet (sukkerfabrikk, høvleri, snekkerverksted, trelastutsalg og lagring).

Dagens bruk

Området ligger delvis brakk, og benyttes også til noe parkering. Det er under prosjektering og bygging ny kommunal veg ters over området. Området benyttes ikke av barn og unge.

Omkringliggende område

Området nord for planområdet benyttes som handelssenter, området mot vest ligger brakk, men kommunen har planlagt boligutbygging, mot øst ligger parkeringsområdet til Tista Senter, og mot syd ligger Tista.

Grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger

SCC Scadiaconsult gjennomførte i 2001 grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger på vegne av daværende eier Norske Skog ASA.

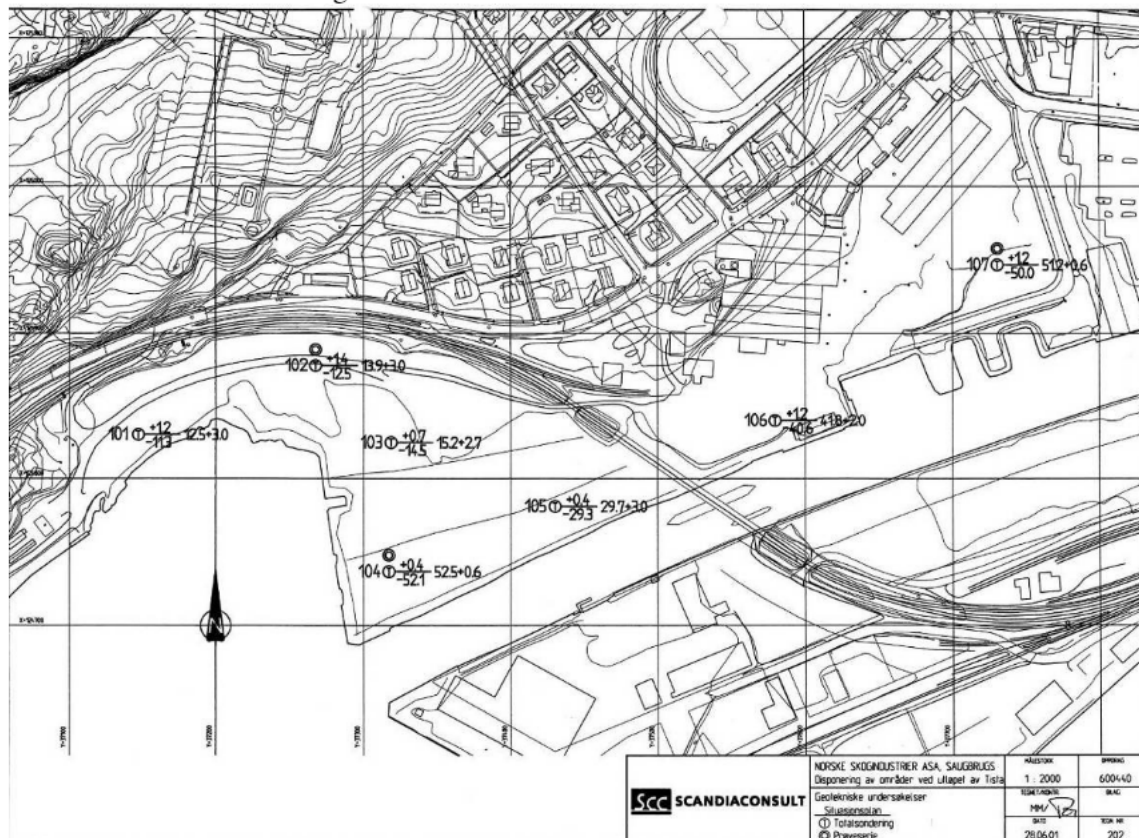


Fig 11: Kartet viser hvor det ble tatt totalsonderinger og prøveserier.

Grunnen består av fyllmasse (sand, grus, slagg) over inntil 10m flis, videre noe silt, og middels fast leire i dybden. Det ble registrert fjell i borepunktene på kote – 11,3 til – 52,1. Fjell dybden kan være noe større helt ut mot Tista. Aktuelle borepunkter viser at en må påregne at det er 40-50m til fjell i området som omreguleres.

Med betydelig mektighet av flis i grunnen må fundamentering av bebyggelsen vies stor oppmerksomhet. Ved byggingen av Tista Senter ble det benyttet friksjonspæler (på grunn av stor dybde til fast fjell). Det er der også lufting under tett byggeplate for å ivareta eventuelle avgasser fra grunnen, slik at disse ikke kommer inn i bygningen.

Ved oppfylling av grunnen (for å komme opp på kote 2,2) vil dette gi setninger. Disse kan pågå i lengere tid, og størrelsen vil avhenge av tilleggslast og mektighet av flis.

Kompensasjon av setninger med ytterligere oppfylling etterhvert som grunnen setter seg, kan gi ytterligere setninger. Det kan derfor være aktuelt med pæling av alle arealer som skal utnyttes (for eksempel også vegger) – også på grunn av den store dybden til fjell.

Det er risiko for dannelse av gass ved nedbrytning av organisk materiale: Det må vurderes og gjennomføres løsninger for å ivareta dette.

Det vises for øvrig til fyldig rapport utført av SCC Scandiaconsult (600440B rapport nr.2, 11.07.2001).

4.0 OVERORDNET PLANSTATUS

Planområdet, "Høvleriet Vest", er i kommuneplanens arealdel markert med lysegul farge på kommuneplankartet som fremtidig boligbebyggelse, samt blått som er eksisterende næringsområde, i tråd med gjeldende reguleringsplan.

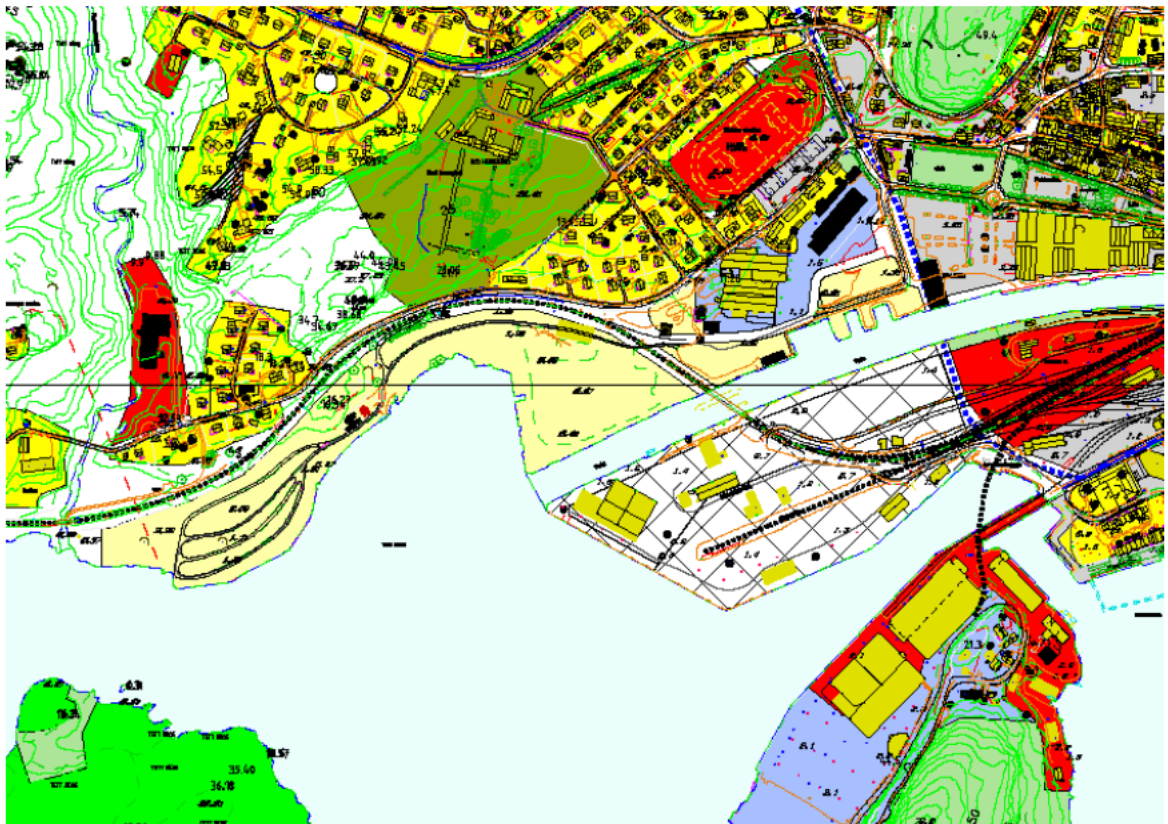


Fig 12: Utsnitt fra gjeldende arealdel av kommuneplan for Halden (skal rulleres i 2010).

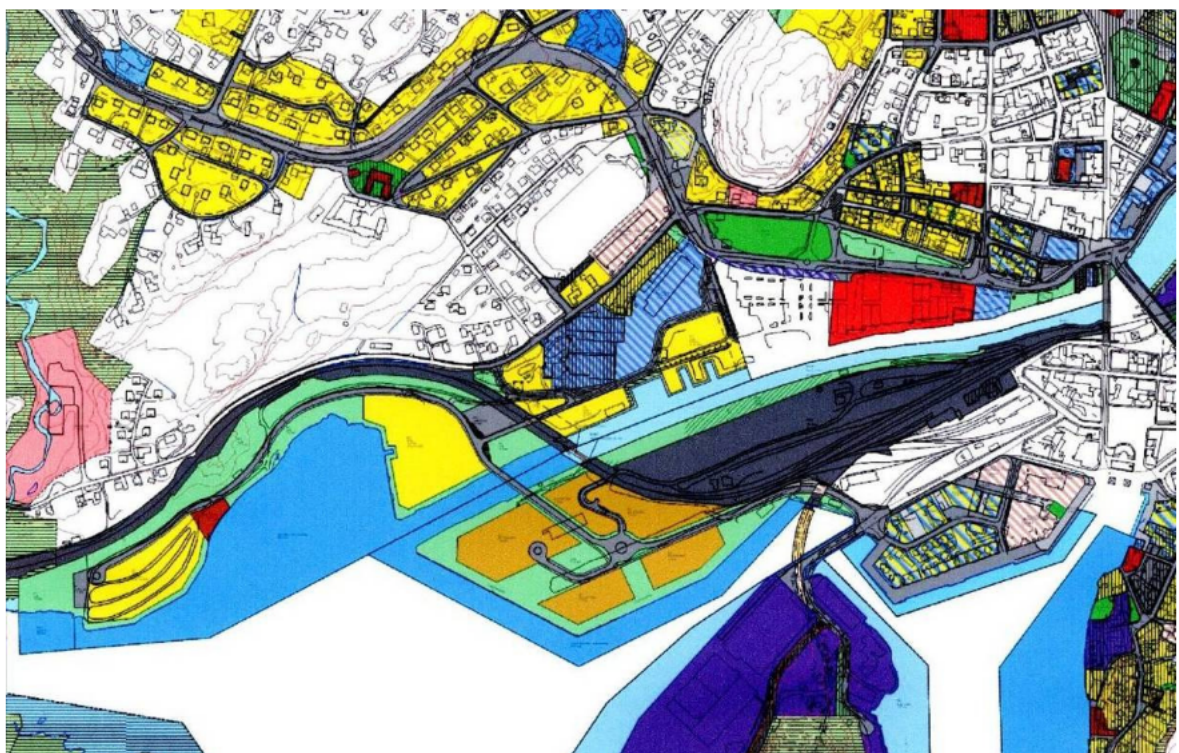


Fig 13: Oversiktskart som viser sammenstilling av gjeldende reguleringsplaner pr. dato.

Hele det vestre byområdet i Halden er for tiden under transformasjon gjennom en rekke delreguleringer. Det er planlagt en storstilt boligutbygging på Tyska og Hollenderen (vest for Høvleriet) i tråd med kommuneplanens arealdel. Havneområdet på Mølen (syd for Høvleriet) skal flyttes til Sauøya, og også her planlegges boligutbygging. I denne forbindelse bygges det også en ny nedstrøms bro. I denne større sammenhengen er det ikke unaturlig med en omregulering av Høvleriet Vest til formål til næring – jf at nabo er kjøpesenter.

Parallelt fremmes også en reguleringsplan for området fra Fisketorget til Høvleriet, som omfatter Tista Senter (tilgrensende mot øst). Disse to planarbeidene utføres begge av Halden Arkitektkontor AS og er samkjørte.

5.0 PLANFORSLAGET - BESKRIVELSE

Formål

Formålet med omreguleringen er å åpne for næringsbebyggelse, og å sette dette inn i den større sammenhengen som er under utvikling i denne bydelen. Gjeldende reguleringsplan er fra 1998, og området er således tidligere vurdert og avklart som byggeområde og egnet for utbygging.

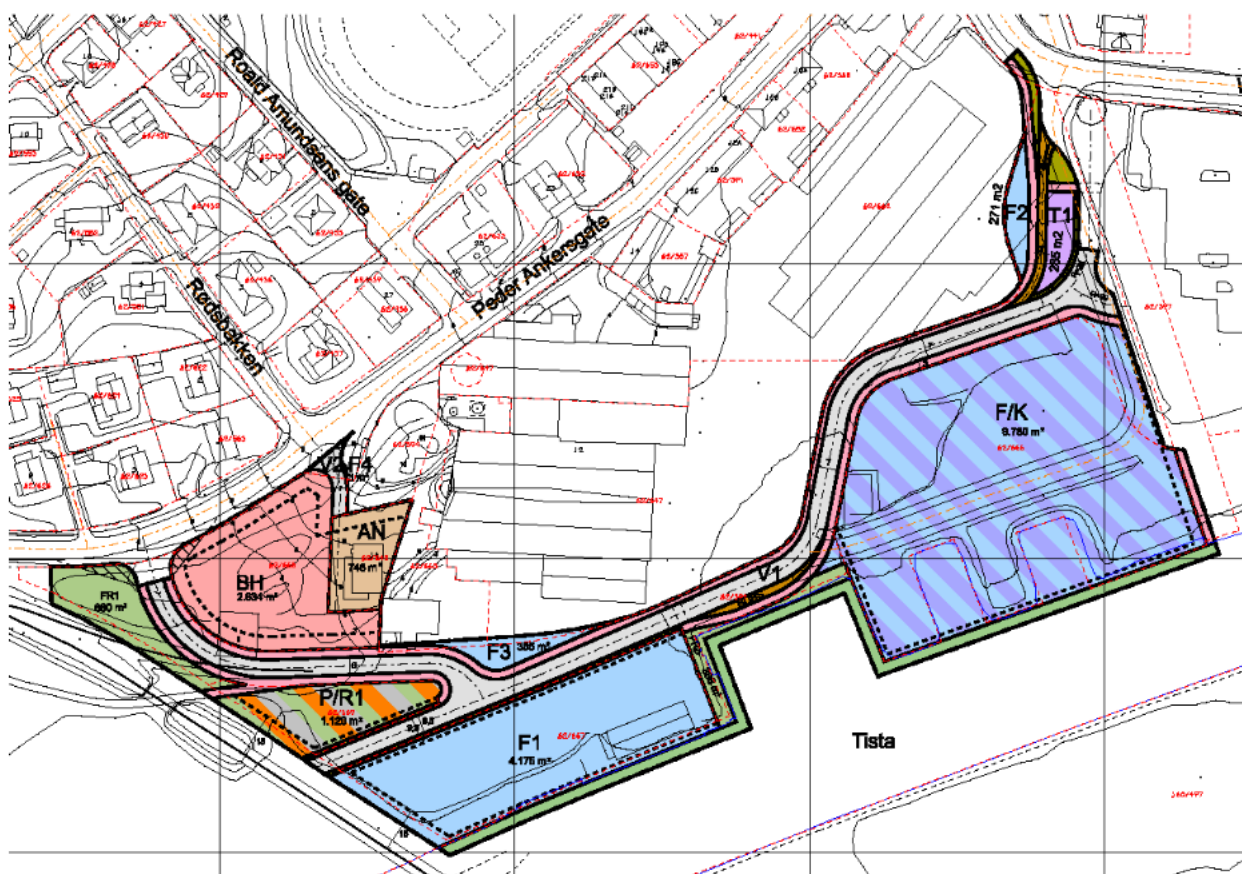


Fig 13: Planforslaget

Arealdisponeringen innen planområdet er slik:

	Formål	Areal m ²
1	Byggeområder F1 og F/K	13.955
2	Tilleggsarealer (F2-4)	630
3	Barnehage	2.634
4	Forsamlingslokale	748
5	Kjørevei V1	3.263
6	Felles adkomst V2	142
7	Kommunaltekn./ parkering/ grønt (P/R1)	1.120
8	Fortau	2.370
9	Kollektivholdeplasser	316
10	Tankstasjon/ vegservice	286
11	Sideareal veg	498
12	Turvei (brygge)	1.367
13	Friområder	1.266
Planområdets areal:		28.595

Plangrep

Hovedgrepene med utforming av vegsystem, friområder, bryggekant og byggeområder er allerede gjort gjennom gjeldende regulering. Tilstøtende område mot øst er allerede bygget ferdig med ny rundkjøring og vegsystem (men under regulering), og tilstøtende område mot vest er nyregulert og under prosjektering av kommunen. Dette gjør at det ikke er aktuelt å vurdere eventuelle andre grep enn det som allerede er gjeldende og under utbygging. Kommunen har også snart ferdigstilt utbygging av kulvert for vegen under jernbanen i planområdet, samt ny bro over Tista. Det er fortsatt noe uklart hvordan man har tenkt å løse kryssing av jernbanespor til Sauøya.

Byggeområder

Det primære med reguleringsendringen er å tiltrettelegge for en endret utbyggingsform fra rent boligformål. Høringen avdekket at det var problematisk med boligformål, sett i forhold til vegsystem, støy, rekreasjonsmuligheter og barn og unges oppvekstmiljø. Derfor er opprinnelig forslag om blandet formål for boliger, forretninger og kontor endret til rent forretningsformål for område F1, og blandet formål (forretning/ kontor) i område F/K. Det er fastlagt i reguleringsbestemmelsene at det skal være parkering og kontor/forretning i 1.etasje, forretning i 2.etasje. Eventuelt trygde-/ omsorgsboliger i 3.etasje er forlatt.

Område BH er nå foreslått som rent formål for barnehage i samråd med kommunen. Denne vil kunne betjene de påtenkte nye boligene på Tyska, Hollenderen og Mølen.

Mot nord-vest ligger foreningshuset til jeger- og fiskerforeningen, som er lagt inn med eget formål (AN) og felles adkomst med barnehage og tilliggende næringseiendom.

I område P/R1 er det blandet formål for parkering, kommunaltekniske anlegg og grøntanlegg.

Det er inntegnet to bussholdeplasser. Ved rundkjøringen er det planlagt en liten automat-tankstasjon/ vegservice. Adkomst til denne er planlagt via kollektivfeltet (enveiskjørt) fra rundkjøringen.

Infrastruktur

Kjøreveg og fortau følger eksisterende vedtatte reguleringsplaner, samt system i tilstøtende planer. Disse er allerede delvis utbygget og under ferdigstillelse av kommunen.

Endringer i nytt forslag til plan er innregulering av fotgjengerfelt og busslommer, tankstasjon og nødvendig breddeutvidelse av veg under jernbanen.

Utemiljø

Grønnstrukturen er i prinsippet som gjeldende regulering. Det primære element er en "vannpark" sentralt i området, rundt det gamle innhakked der man dro inn tømmer. Det er viktig å ikke se denne del-reguleringen av Høvleriet Vest isolert; Direkte tilstøtende mot vest ligger en park (F4) regulert i reguleringsplan for Tyska – Hollenderen, og direkte tilstøtende mot øst ligger tilsvarende en park (Park 5) i reguleringsplan for Høvleriet/ Fisketorget (fremmes til parallell behandling).

I denne sammenheng blir det en elvepromenade fra Bybroa, og langs elva helt til Tistas utløp og Rødsbukten. Her blir det en sekvens som gradvis endrer seg fra det urbane til det mer landlige; Wiels plass med uteanlegg rundt Kongegården - Fisketorget mellom OK Trykk og kjøpesenteret – park ved P-området til kjøpesenteret – ”vannparken” – større parkdrag i Rødsbukten.

I tillegg er det ballbinge og stor gressbane for ballspill, samt leke- og parkområder i tilstøtende reguleringsplan Høvleriet/ Fisketorget, og Halden Stadion umiddelbart nord for planområdet.

Det er også nedfelt krav i reguleringsbestemmelsene som sikrer uteområder innenfor byggeområdene, avhengig av hvor mange boliger som skal utbygges der.

Illustrasjoner



Fig 14: Skisse over mulig næringsbygg (tegning SG Arkitekter)

Figurene 14 og 15 viser en mulig utnyttelse til næringsbygg, tilsvarende eksisterende virksomheter som er i området i dag (Tista Senter ligger øst for dette, og har en lignende bygningsstruktur).

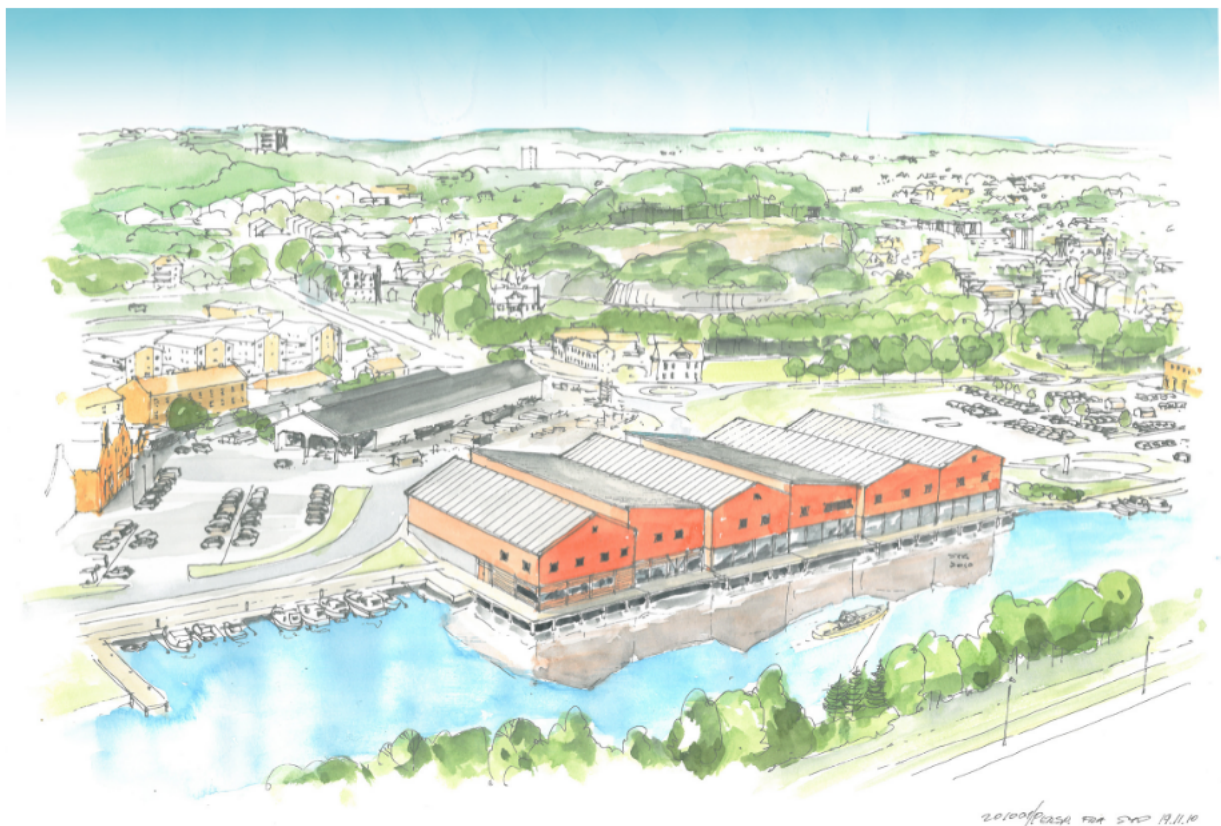


Fig 15: Skisse over mulig næringsbygg (tegning SG Arkitekter)

konsetrasjon av arsen. Forurensningene skyldes i hovedsak drypptørking av impregnerert trevirke, og lekkasjer fra selve verkene. Denne ligger i slagglagene, mens toppmasse (påført etter nedleggelse av verkene) stort sett er rene.

Det er enkelte lokale områder som har spesielle problemer knyttet til oppfylte masser, spesielt gjelder dette den gamle gjenfylte kanalen hvor det er påvist slag, trerester, jernskrap og malingsrester. Dette vil bli tatt hånd om av kommunen i forbindelse med påbegynt utbygging av det nye offentlige veisystemet.

Område A (reguleringsområdet) er oppfylt med rene masser og delvis asfaltert i etterkant av impregneringsvirksomheten. Topplaget i område A tilfredsstiller generelt akseptkonsentrasjonene som er beregnet ved de human-toksikologiske vurderingene. Det er dermed ikke ytterligere behov for tildekking av forurensningsmessige hensyn, men uteområdene kan ved utbygging ytterligere bli oppfylt med rene masser for å heve landnivå i forhold til flomfare.

Cowi AS har utarbeidet tiltaksplan for graving i forurenset grunn for områdene Høvleritomta, Tyska og Hollenderen, datert 20.10.2008 på oppdrag fra Halden kommune, i forbindelse med det offentlige vegsystemet gjennom området som er under prosjektering og utbygging.

Cowi AS er tidligere også utarbeidet en tiltaksplan for den delen av veitraséen som går over østsiden av Høvleritomta. Denne delen av veitraséen er nå ferdig opparbeidet.

Tiltaksplanen omhandler en veiforbindelse over Tista. Veien skal gå under jernbanen og videre med bro over Tista. Det skal graves ned til ca 2 meter under jernbanen. Tiltaksplanen baserer seg på en miljøteknisk grunnundersøkelse utført av Cowi AS 25.09.08, samt den miljøtekniske grunnundersøkelse og risikovurdering utført av Scandiaconsult i henholdsvis 2001 og 2002.

Masser som skal graves opp og som ikke kan disponeres innenfor tiltaksområdet vil bli transportert til eksternt mottak for denne type forurenset masse. Hvis det påtreffes avfall (treverk, metaller etc.) skal dette sorteres ut på stedet og leveres til kommunalt deponi.

Dersom det oppstår uforutsette situasjoner der det oppdages mistanke om forurensede masser vil massene sjekkes ut i henhold til utarbeidet sjekkliste. Ansvarlig person vil i slike situasjoner bli kontaktet umiddelbart.

Uttak av kontrollprøver vil bli foretatt dersom det vurderes som nødvendig.

Overskuddsmasser fra tiltaket vil bli kontrollert før bortkjøring. Det tas ut 1 delprøve for hver 5m³. Delprøver blandes slik at det er 12 delprøver pr. prøve som blir analysert. Dette innebærer at det skal minimum foreligge 1 analyse pr 60m³ mengde forurenset masse.

Fare for spredning av forurensning vil i hovedsak være knyttet til forurenset vann i tiltaksperioden. Det skal gjøres tiltak som minimerer tilstrømning av overvann til grøft. Ved behov for utpumping av forurenset vann fra grøft, vil dette bli håndtert forsvarlig. Valg av løsning vil bli vurdert ut fra den konkrete situasjonen. Ved mellomlagring av oppgravde masser ved grøftkant skal dette gjøres på fast dekke med sikring mot avrenning og gjennomstrømning samt at massene skal tildekkes.

Det er foretatt en egen vurdering av spredning av forurensede stoffer til omgivelsene (Tista) som fremgår av Scandiaconsult sin rapport i vedlegg D. Det omsøkte tiltaket ansees ikke å medføre fare for økt spredning til Tista. Det er ikke grøftesystemer i området som kan føre forurenset vann fra tiltaket til Tista eller sjøen.

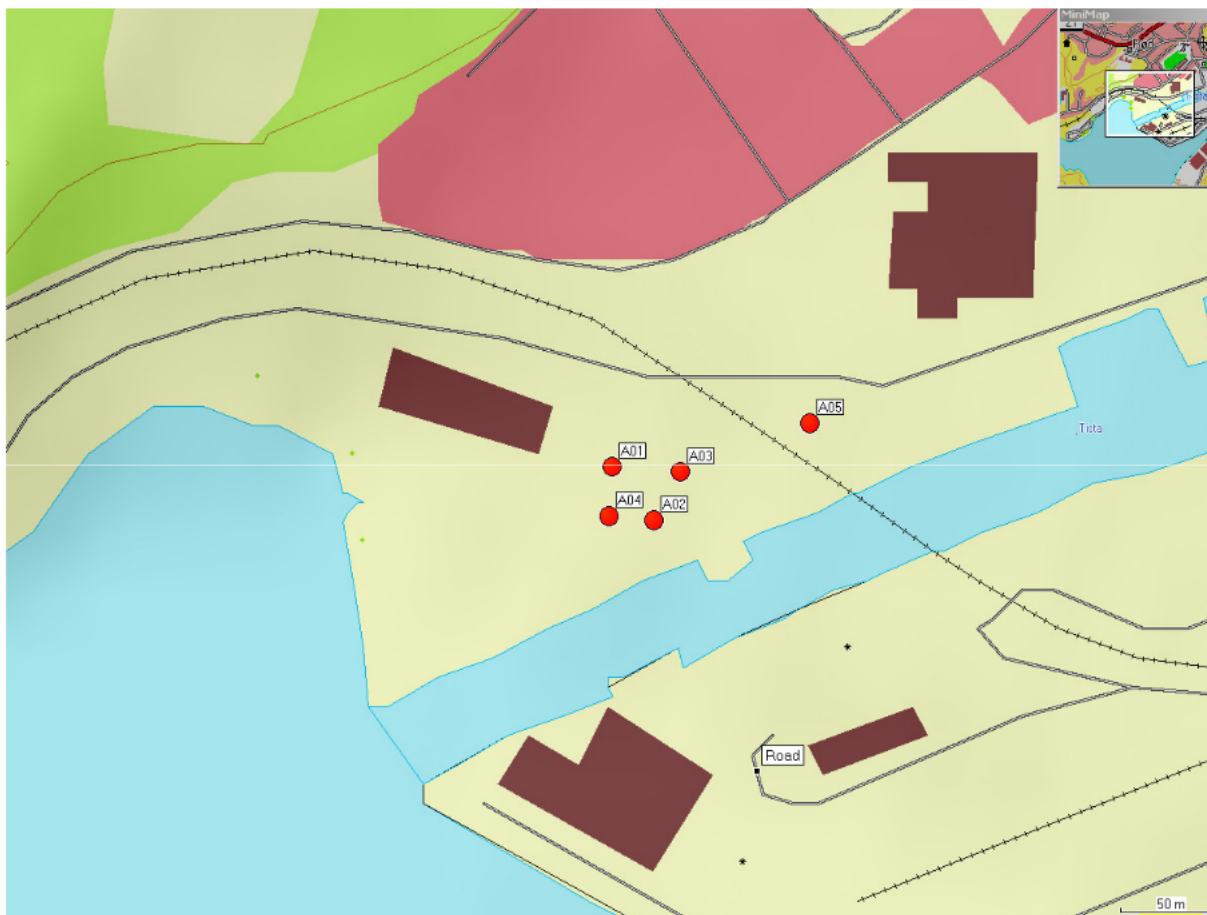


Fig 17: Kart over Cowis prøvepunkter

ØVRIGE FORHOLD

Risiko for flom i vassdraget er erfaringsmessig liten sett i forhold til flom i fjorden. Det eneste vi har sett ved sjeldne tilfeller er at ved ekstrem vind inn fjorden, kan vannet presses inn fra sjøen og derved stige noe langs kaiområdene.

Krav til oppfylling av planområdet vil også ivareta behovet for sikring mot flom i vassdraget.

Risiko for områdets brukere ved naboforhold til jernbanen kan være kontakt med spor-området. Dette skal sikres ved inngjerding av jernbanens område. Risiko ved uhell på jernbanen kan være togavsporing, kollisjon mellom tog eller uhell med farlig gods.

En vurderer faremomentet som begrenset og regner med at sikkerheten er godt ivaretatt ved Jernbaneverkets sikkerhetsrutiner. Det er i reguleringsplanen satt en byggegrense fra jernbanespetet på henholdsvis 20m for bolig og 15m for næring.

Togene kjører ikke over 50 km/t (begge retninger) forbi området. Togene har også et sikkerhetssystem akkurat ved brua, varsler ved 55 km/t og som automatisk slår på bremsene dersom man passerer 59 km/.

Det er også ekstra ledeskinner i sporet i forbindelse med bruer, slik at toget ikke forlater banen selv ved avsporing.

Risiko for områdets brukere ved nærhet til elven er uendret i forhold til gjeldende regulering til bolig. Bryggepromenaden vil få tilsvarende utforming som den eksisterende har oppover mot sentrum. Det er verken mulig eller ønskelig å sikre bryggekannten 100% med inngjerding eller stengsler mot vannet. Eventuelle nærlekeplasser innenfor byggeområdene vil imidlertid ikke legges mot elven, og for øvrig sikres slik at de minste barna ikke forviller seg ut av disse og ned til elven.

Risiko for brann og ulykker gjelder generelt. Området vil ha flere mulige adkomstveier; Refneveien/ Peder Ankersgate (nord-vest), Tyska/ Hollenderen (vest), Stadionbakken (nord) og Walkersgate (øst – Brannstasjonen like i nærheten).

Området er dermed sikret god tilgjengelighet for adkomst med utrykningskjøretøy.

I tillegg kan Tista benyttes til eventuelle sjøgående utrykningsfartøy (syd).

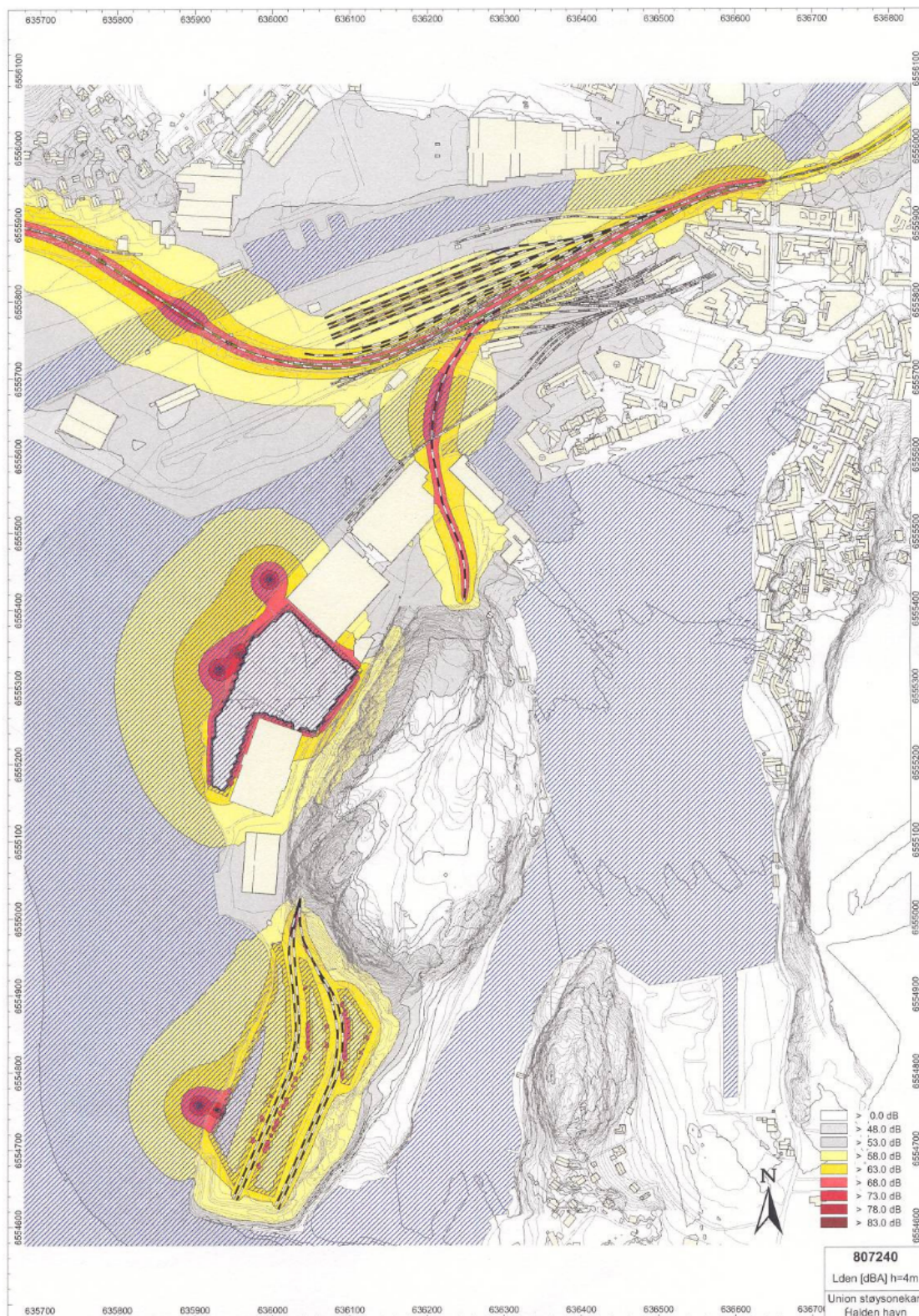


Fig 18: Støysonekart for fremtidig aktivitet på jernbane, driftsbanegård og Halden havn, høyde 4 meter over terreng.

Kommunen har foreløpig ikke utredet fremtidig trafikksituasjon på veg, når ny nedstrøms bru og ringveisystem er etablert. Det foreligger derfor ikke prognoser eller beregninger for årsdøgntrafikk eller timetrafikk som forventes å passere gjennom området når den nye kommunale infrastrukturen er etablert (kommunal veg, ikke fylkes- eller riksveg). Det er dermed foreløpig ikke mulig å få gjennomført en støyberegning for vegtrafikken, siden det ikke foreligger inngangsdata. Over vises imidlertid støysonkart for fremtidig aktivitet på jernbane, driftsbanegård og Halden Havn. I kommunens tilstøtende nylig vedtatte reguleringsplan for Tyska/ Hollenderen heter det i reguleringsbestemmelsen § 2.3g): *”støyforhold skal avklares ved utarbeidelse av detaljplan og eventuelle krav til støyreducerende tiltak skal tas med i denne”*. Videre er det også tatt med en egen bestemmelse om støy (§2.7): *”Støynivået skal tilfredsstillende gjeldende grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for støy. Støyforhold skal avklares ved utarbeidelse av bebyggelsesplan og eventuelle krav til støyreducerende tiltak skal tas med i denne.”*

Tilsvarende er det innarbeidet en egen bestemmelse om at T-1442 skal legges til grunn i denne reguleringsplanen for Høvleriet Vest (§ 3.1.2): *”Støy fra virksomhetene skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1, ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging”. Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå mest mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærmiljøet. Støy fra bygningstekniske installasjoner skal ikke overstige kravet i NS 8175. Virksomheter som ved lukt, røyk eller støv vil virke sjenerende for omgivelsene tillates ikke.”*

7.0 MEDVIRKNING

Arbeidene med omreguleringsforslaget ble varslet og kunngjort igangsatt 11.12.2009. I forbindelse med varslet om igangsetting kom det inn 5 stk innspill/uttalelser. Innspillene er vurdert og relevante momenter er innarbeidet på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

1. Fylkesmannen i Østfold, miljøvernavdelingen, datert 07.01.10:

Fylkesmannen mener de kan være rimelig med en plan som er mer åpen og tilrettelegger for kombinert bruk.

Ønsker ikke forretningskonsepter som medfører øket trafikk.

Det pekes på følgende forhold som må bli vurdert/søkt ivaretatt i planprosessen:

- Estetisk utforming
- Grønnstruktur
- Universell utforming
- Forhold til barn og unge
- Oppvekst og levevilkår
- Støy
- Klima og energi

Kommer nærmere tilbake når planen legges ut til høring.

Kommentar:

Temaene er vurdert og hensyntatt i omreguleringen (jf planbeskrivelsen). Hva slags forretningskonsept som ikke medfører øket trafikk er vanskelig å se for seg. Det vises til at kommunen ønsker en utvikling av området, og at veisystem for å takle dette er under planlegging og utbygging.

2. Halden kommune, planavdelingen, datert 07.01.10:

Ber om oppstartsmøte, der kommunens innspill vil bli formidlet.

Kommentar:

Oppstartsmøte ble avholdt 19.januar 2010. Referat foreligger.

3. Statens vegvesen, Region Øst, datert 08.01.10:

Planområdet berører ikke veger som Statens vegvesen har ansvar og myndighet for i dag. Dersom ny innfart vest senere skal tas opp som riksveg, må vegen planlegges som hovedveg etter vegnormalene Håndbok 017.

Kommentar:

Vegsystemet er inntegnet etter kommunens anvisninger og prosjektering, samt gjeldende kommunal regulering.

4. Østfold fylkeskommune, planseksjonen, datert 06.01.10:

Ber om en avklaring av forholdet til kommuneplanens arealdel.

Mener det er uheldig at det planlegges sentrale områder i Halden uten at det foreligger oppdaterte planvurderinger på oversiktsnivå for sentrum, for eksempel i form av en sentrumsplan. Mener videre planlegging av ny utbygging i området bør utstå til en slik plan foreligger.

Viktige problemstillinger i planarbeidet vil være:

- Formål og grad av utnytting
- Risiko og sårbarhet
- Helhetlig planlegging
- Leke- og uteoppholdsarealer
- Støy
- Trafikkforhold
- Jernbane
- Kollektivtrafikk
- Estetikk og byggeskikk
- Friluftsinnteressene
- Grønnstruktur
- Hensyn til natur- og landskapsverdier

- Universell utforming
- Flomfare
- Grunnforhold
- Flomfare

Kommentar:

Krav/ ønske om sentrumsplan/ oversiktsplan for Halden sentrum ble også fremmet for de øvrige delplaner i området (som kommunen nå har vedtatt). En privat forslagsstiller (for en omregulering) kan ikke utarbeide sentrumsplan eller områdeplan. Dette er en kommunal oppgave.

For øvrig er ikke alle de opplistede sjekkpunktene like viktige i denne omreguleringen, men de planfaglige vurderinger er gjort etter beste skjønn og på bakgrunn av lokalkunnskap og de foreliggende planer, utredninger og rapporter.

Forholdet til kommuneplanens arealdel er også avklart.

5. Jernbaneanverket, datert 05.01.10:

Har ingen vesentlige merknader. Presiserer forholdet til byggeavstander/ byggegrenser. Ber om at følgende byggegrenser legges inn i planen: 15m fra midt nærmeste spor til næringsformål og 20m til boligformål. Mener det er positivt om arealene inn mot Østfoldbanen omreguleres til mindre støyømfintlige formål.

Kommentar:

Byggegrensene er lagt inn i planen slik Jernbaneanverket ber om.

6. Halden kommune, barnetalsperson, 28.01.10:

Mener det bør tilrettelegges for at barn og unge kan komme med innspill. Dette kan dreie seg om elever på Rødsberg ungdomsskole, noen elever på Os barneskole og Låby barneskole. Anbefaler kontakt med elevrådet på Rødsberg ungdomsskole og Os skole.

Kommentar:

Det foreslås at høringsforslaget sendes de nevnte elevråd ved utleggelse til offentlig ettersyn, slik at barn og unge også gis anledning til å vurdere og gi uttalelse til planforslaget.

8.0 OFFENTLIG BEHANDLING

Planforslaget ble innsendt til offentlig behandling den 11.03.2010. Planutvalget vedtok planen utlagt på høring som sak 2010/53, i møte den 13.04.2010. Planen ble utlagt til offentlig ettersyn i perioden 22.04. – 07.06.2010.

Tiltakshaver ble 07.07.2010 bedt av kommunen om å revidere planen på bakgrunn av innkomne høringsuttalelser. Dette ble gjort pr. 14.07.2010, og med dette fulgte også forslagsstillers vurdering av innkomne høringsuttalelser (samt i et notat av 11.06.2010 - se under):

Fylkesmannen i Østfold, 07.06.2010

Kommentarer:

Det vises til vedlagte notat datert 11.06.2010 (se under).

Østfold fylkeskommune, 23.06.2010

Mener planen fremstår som en områdeplan. Ønsker mer detaljering.

Ønsker en nærmere avklaring av om området skal konsekvensutredes.

Mener manglende avklaringer for arealbruken gjør det vanskelig å vurdere hvordan barn og unges interesser kan ivaretas i området. Ønsker spesifikke krav til lekeplasser.

Viser til fylkesplanen, og at bysentrum skal avgrenses i sentrumsplan. Peker på behovet for oppdaterte planvurderinger på oversiktsnivå fra kommunens side.

Ber om at det tas inn en bestemmelse om at ny bebyggelse ikke skal virke dominerende eller skjemmende i forhold til de bevarte høvleribygningene.

Mener friområdene langs Tista bør økes i bredden.

Uttalelsene vedrørende planens detaljeringsgrad og forholdet til barn og unge er innsigelser, og det øvrige faglige råd.

Kommentarer:

Revidert planen er nå mer detaljert. Vedrørende vurdering av eventuell konsekvensutredning vises det til vårt vedlagte notat av 11.06.2010 (se under). Planen åpner ikke for mer enn 15.000 m² næringsbygg (jf § 3.1.5).

Boligformål er nå fjernet fra planen. Vedrørende fylkesplanens kjøpesenterbestemmelse vises det til vårt vedlagte notat under.

Det er lagt inn en bestemmelse om at ny bebyggelse ikke skal virke dominerende eller skjemmende i forhold til de bevarte høvleribygningene (§ 3.1.4 Estetikk).

Avsatt turvei langs Tista er 4m bred brygge tilsvarende naboplan som også er under behandling. Dette er en utvidelse på 1m i forhold gjeldende regulering. Friområde FR3 er begrenset noe (3m) på grunn av fortau langs innlagt busslomme som manglet i gjeldende plan. FR1 er noe utvidet i forhold til gjeldende regulering.

Det anses at grunnlaget for innsigelse nå er fjernet ved de foretatte revisjoner i planen.

Jernbaneverket, 07.06.2010:

Viser til at 15m byggegrense for næringsformål er minimumsgrense de aksepterer. Viser til at det er lagt inn 30m i vedtatt plan for Tyska/ Hollenderen (boligformål), og at dette samlet kan anses å være noenlunde tilfredsstillende for nåværende og fremtidige jernbaneformål. Forutsetter at byggeprosjekter forholder seg til gjeldende støyforskrifter.

Mener det mangler gangvei under jernbanebrua langs Tista. Dersom kommunen eventuelt har intensjon om dette, bør dette fremgå i endelig detaljreguleringsplan.

Kommentarer:

Gjeldende støyforskrifter må følges ved byggeprosjekt. Det anbefales at kommunen vurderer Jernbaneverkets spørsmål om forlengelse av brygge under brua i forbindelse med påfølgende detaljregulering av Tyska/ Hollenderen.

Fortum, 07.05.2010:

Har ingen bemerkninger.

Statens vegvesen, 30.04.2010:

Planområdet berører ikke veger der Statens vegvesen har ansvar. Mener mulige konflikter mellom kontor- og boligformål og hovedveg med tung trafikk bør belyses bedre.

Kommentarer:

Boligformål er nå fjernet langs hovedveien. For øvrig vises det til § 3.1.2 Støy.

NVE Region Øst, 18.06.2010:

Har ikke kjennskap til at det er stor risiko for flom i Tista-vassdraget. Hensynet til flomfaren er innarbeidet i bestemmelsene. Ber om at hensynet til flom blir ivarettatt i tråd med deres retningslinjer (1/2008) som beskriver sikkerhetskrav ved utbygging.

Mener det bør stilles krav i bygge- og anleggsperioden om at uønsket forurensning og avrenning som kan sive ned i grunnen blir minst mulig.

Kommentarer:

Bestemmelse vedrørende forurensning er lagt inn etter kommunens anvisning (§ 3.6.1).

Norsk Maritimt Museum, 25.05.2010 og 20.05.2010

Frafaller kravet om befaring. Minner om meldeplikten. Ingen merknader.

Kystverket Sørøst, 20.05.2010:

Ingen merknader. Gjør oppmerksom på at utbyggingstiltak utenfor høyvannslinjen krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27, av kommunal havnemyndighet.

Kommunens barn og unges talsperson, 14.06.2010:

Mener barn og unge ikke er hørt, siden hans forslag om å sende planen på høring til Os skole/ elevråd, Rødsberg U-skole/ elevråd, Låby skole/ elevråd og Rockehuset ikke ble gjennomført.

Mener reguleringsplanen bør utformes slik at barn kan forstå den.

Kommentarer:

En reguleringsplan er et juridisk dokument som kan være vanskelig å forstå for barn. Det foreslås at kommunens barnetalsperson tilrettelegger og gjennomfører en høring slik han foreslår, dersom planmyndigheten finner dette formålstjenelig. Det stilles imidlertid spørsmål ved behovet for å høre barneskole-elver på Låby og Os. Dette er langt unna planområdet. Alternativt kan kommunen arrangere åpent høringsmøte, der også barn og unge i nærområdet inviteres. Det foreslås også at kommunen igangsetter et "barnetråkks-prosjekt", slik det blant annet er gjort i Sarpsborg. Da vil kommunen sitte på reell og faktisk informasjon om barn og unges oppholdssteder, ferdselsårer og skoleveier, som kan legges til grunn i planleggingen. Dette er et prosjekt som bør gjennomføres på oversiktsplan-nivå.

For øvrig vises det til at boligformål nå er fjernet fra planen, og at det er gitt nye spesifikke bestemmelser om uteopphold og lek. Høring av eventuelle fremtidige barnehagebarn er i praksis ikke mulig, og det må forutsettes at planmyndigheten og barnetalsperson ivaretar hensynet til disse gjennom behandlingen av reguleringsplanen.

Halden kommune, teknisk v. Renovasjon, Vei, Park og parkering og VA 06.07.2010:

Ønsker avsatt areal for ny gjenvinningsstasjon. Ønsker akseptable avfallshåndteringsløsninger, gjerne samarbeid mellom næringsdrivende. Viser til at NVE har tildelt Østfold Energi konsesjon for fjernvarme i de aktuelle områdene. Ønsker vurdert energiforsyning. Ønsker ikke overvann tilkoblet kommunalt ledningsnett.

Vil ha sammenhengende fortau fra busslomme rundt F/K (tidligere B/F/K3) til Park5 i naboplan. Påpeker at adkomst til F1 (tidligere B/F/K4) må skje på de første 50 meterne fra øst på grunn av kulvert og høydeforskjell.

Adkomst fra Gamle Høvleriet "Rema" kan skje både fra "Indre ring" og fra vei ut til Refneveien.

Område P/R/1 (tidligere B/F/K5) vil inneholde en avløps- og overvannspumpestasjon.

Kommentarer:

Areal for eksisterende avløps- og overvannspumpestasjon er avsatt (P/R/1). Ønske om areal til gjenvinningsstasjon er nå frafalt. Det er tatt inn bestemmelse om håndtering av næringsavfall (§ 3.1.5). Det er lagt inn ny bestemmelse om fjernvarmetilknytning (§ 3.5.1).

Det er lagt inn ny bestemmelse om at overvann ikke skal tilkobles kommunalt ledningsnett, og at lokal overvannshåndtering benyttes. Fordrøyningsbasseng i grunnen skal vurderes (§ 3.3.4). Imidlertid må dette vurderes i forhold til anbefaling om å la grunnen i området ligge mest mulig urørt av forurensningsmessige hensyn. Siden området tilgrenser Tista, er det nærliggende at lokalt overvann føres dit på en enkel og praktisk måte.

Det er regulert sammenhengende fortau fra busslomme rundt F/K (tidligere B/F/K3) til Park5 i naboplan.

Halden kommune, Miljøvernleder, 21.06.2010:

Ønsker en minimum 10m grøntsone langs Tista. Forutsetter kartlegging av grunnforhold. Ønsker fjernet eventuell privatisering av brygga.

Kommentarer:

Tidligere bestemmelse vedrørende eventuell privatisering av del av brygga er fjernet (jf at også boligformål er fjernet). Stedlig vurdering av grunnforholdene forutsettes gjennomført i forbindelse med utbygging. Fundamentering velges i forhold til dette. 10m sone vil være en betydelig utvidelse i forhold til kommunes gjeldende regulering på 3m langs Tista. Det kan også anføres at tidligere byggeskikk i området var store bygninger helt i vannkanten, sågar ut i vannet. Dette hadde selvsagt praktiske årsaker, siden dette var lager- og sjøboder. Nytt element nå er at man ønsker strandpromenade langs hele Tista, og dette er gjennomført for Tista Senter. Imidlertid er det ikke slik at man nå skal ha et sammenhengende parkdrag. Rent fysisk er det ingen problemer med fremkommelighet og vedlikehold med 4m bredde. Men det må tas hensyn ved bygningers plassering og utforming, slik at de ikke virker privatiserende.

Langs F/K er det maksimalt 112m og langs A1 maksimalt 97m dette dreier seg om, dersom man forutsetter sammenhengende bebyggelse helt inn til formålsgrense og byggegrense.

I praksis blir det sjelden slik, siden man trenger manøvreringsareal og tilkomst rundt en bygning. Det minnes også om at en påfølgende byggesak skal undergå behandling fra kommunens side, der man skal påse at planens reguleringsbestemmelser blir fulgt. Det er gitt særlige bestemmelser om estetikk, der ny bebyggelse ikke skal virke skjemmende eller dominerende. Det er også bestemmelser om utearealenes utforming.

Kommunen oversendte dette reviderte forslaget til Fylkesmannen og Østfold fylkeskommune til vurdering, og disse instansene besvarte henvendelsen med brev av henholdsvis 01.09.2010 og 10.09.2010. Den 04.10.2010 kommenterte kommunen innsigelser fremmet av Fylkesmannen og Østfold fylkeskommunen, og inviterte forslagsstiller/ titakshaver til møte om saken.

Det ble avholdt møte med planavdelingen 12.10.2010.

Etter dette ble kart og bestemmelser revidert pr. 20.10.2010 og planbeskrivelse revidert 26.10.10, som ble oversendt kommunen.

Kommunen foretok da en ny mottakskontroll 09.11.2010. Deler av merknadene/ ønskene til saksbehandler ble imøtekommet av forslagsstiller, men ikke alt. Revidert plankart, bestemmelser og planbeskrivelse ble oversendt kommunen 19.11.2010 til videre behandling.

Halden 10.03.2010
revidert 14.07.2010
revidert s.10-12, 26.10.2010
revidert 19.11.2010
revidert kap.8, 02.12.2010

NOTAT

1. Fylkesmannen har den 07.06.2010 fremmet innsigelse til reguleringsplan for Høvleriet Vest:

"Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre fastslår at for områder som ikke omfattes av godkjent fylkesplan eller fylkesdelplan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3000 m². Forholdet til denne må avklares i reguleringsplanen."

FOR 2008-06-27 nr 742: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

§ 1. Formål

Formålet med denne rikspolitiske bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. **Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.** Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

§ 2. Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for hele landet, jf. plan- og bygningsloven § 1.

§ 3. Regler for etablering av kjøpesentre

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m².

Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1.

§ 4. Saksbehandling

Søknader om samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre i § 3 skal sendes kommunen. Kommunen skal foreta en vurdering av søknaden i forhold til denne rikspolitiske bestemmelsen og sammen med sin uttalelse oversende saken til fylkesmannen for avgjørelse. Fylkeskommunen skal høres før avgjørelse tas.

Fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet.

FYLKESPLAN FOR ØSTFOLD.

Ny fylkesplan ble vedtatt 26.02.2009. I sammendraget heter det: *Regionale planbestemmelser for kjøpesentre fastsettes i fylkesplanen med hjemmel i gjeldende lov og ny Rikspolitisk bestemmelse. Denne vil begrense etableringen av nye kjøpesentre og utviklingen av de eldre.*

5.9 Kjøpesenterbestemmelse

5.9.1 Retningslinjene er en oppfølging av den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre, vedtatt 27. juni 2008.

5.9.2 Med kjøpesentre forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. I kjøpesentre foregår salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. Som kjøpesentre regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område.

5.9.3 Aktuelle kjøpesenterprosjekter skal vurderes i forhold til plan- og bygningslovens kap. VII-a, for å avklare om det skal gjennomføres en konsekvensutredning av tiltaket.

5.9.4 Kjøpesentra med et bruksareal på mer enn 3000 m² kan bare etableres eller utvides i områder som er spesielt utpekt i fylkesplan / fylkesdelplan og avklart i kommuneplanens arealdel.

5.9.5 **Kjøpesentra kan etableres i bysentrene – Fredrikstad, Sarpsborg, Moss, Halden, Askim og Mysen.** Bysentrum er avgrenset i kommunenes sentrumsplaner.

5.9.6 Avlastningsområder for handel som ikke passer inn i bysentrene er avgrenset på plankartet og merket med «A». Her kan det bygges ut over 3000m². Disse områdene skal benyttes til plasskrevende varer – dvs. til trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer, og møbler.

Dette gjelder disse områdene:

Nedre Glomma: Tunejordet, Alvim øst og Dikeveien

Mosseregionen: Mosseporten

Halden: Svingenskogen

Indre Østfold: Slitu/Brennemoen

5.9.7 Avlastningsområder for handel skal avgrenses og detaljeres i kommunedelplaner innenfor det avgrensede området i fylkesplankartet.

5.9.8 Områder og bygninger for handelsvirksomhet/ kjøpesentra skal utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk. De skal i minst mulig grad eksponeres mot hovedvegnettet.

VURDERINGER

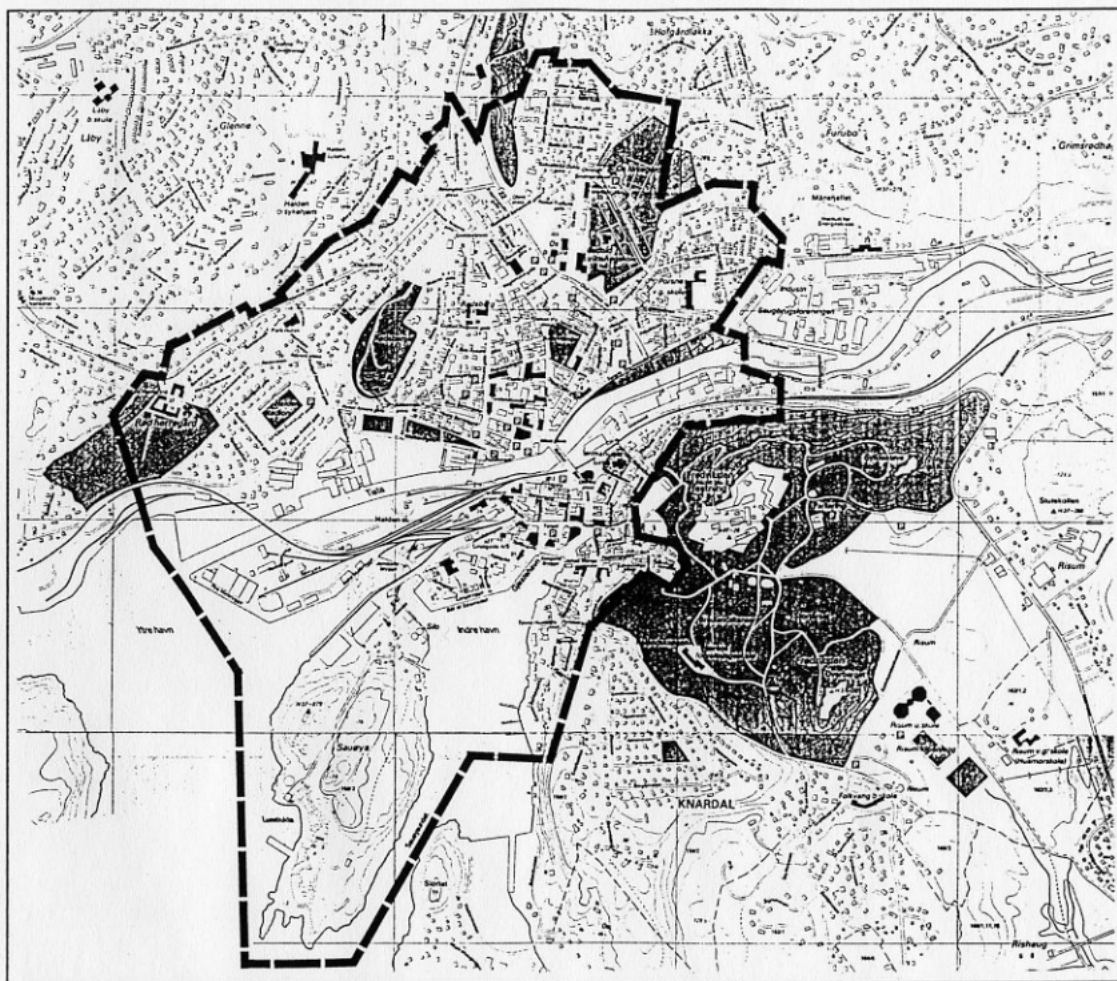
Det vises til formålet med den rikspolitiske bestemmelsen:

Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.

Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1.

Siden byggeområdet ligger i Halden bysentrum, er etableringen i tråd med bestemmelsens hensikt. Videre heter det i Fylkesplanen: *Kjøpesentra kan etableres i bysentrene – Fredrikstad, Sarpsborg, Moss, Halden, Askim og Mysen.*

Selv om Halden kommune ikke har vedtatt sentrumsplan (hvor avgrensning av bysentrum skulle ha vært avgrenset), er det ingen tvil om at planområdet ligger i sentrum.



Sentrumsplanområdet.

Høringsforslaget til sentrumsplan fra 1997 viser avgrensningen kommunen i praksis har benyttet seg av (selv om ikke planen ble sluttbehandlet). Tiltaket vil også være i tråd med RPB §1 (jf §3, siste ledd). Forholdet anses som avklart.