



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		28.05.2019
Kommunestyret		20.06.2019
Utsendte vedlegg		
1	Planbeskrivelse, datert 22.08.2018, sist revidert 08.05.2019	
2	Bestemmelser, datert 22.08.2018, sist revidert 02.05.2019	
3	Plankart, datert 27.09.2018, sist revidert 13.12.2018	
4	Illustrasjonsplan, datert 13.12.2018	
5	Høringsuttalelser - samlet	
6	Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelser	
7	Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø, PS 2019/17	

Forslag til detaljregulering for Aspeveien 1A - 2. gangs behandling og egengodkjenning

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 10 tilrettelagte boliger, samt nødvendige arealer for ansatte i tilknytning til disse. Det er forøvrig lagt vekt på å forbedre trafikksystemet i området, særlig i denne delen av Kjærlighetsstien.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.03.2018 med brev til berørte parter/offentlige instanser, og ved kunngjøring i lokalavisen. Planforslaget ble fremmet til 1. gangs behandling i hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø 26.02.2019 (PS 2019/17), og lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.03.2019 – 23.04.2019. Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS for Halden kommune.

Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn totalt 6 uttalelser til planforslaget. Det er ikke fremmet innsigelser til planforslaget. Som en følge av faglige råd er det foretatt noen justeringer i plandokumentene. Justeringene framgår av saksframstillingen og er innarbeidet i de reviderte plandokumentene som følger vedlagt.

Rådmannen mener planforslaget gir tilfredsstillende rammer for utbygging av det planlagte tiltaket, og det fremmes for 2. gangs behandling og egengodkjenning.

Rådmannens innstilling:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til «Detaljregulering for Aspeveien 1A» (Nasjonal plan-ID G-717) med følgende forutsetning:

- Det skal gjennomføres uavhengig 3. partskontroll av geoteknisk vurdering.

Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 22.08.2018 sist revidert 08.05.2019, bestemmelser datert 22.08.2018 sist revidert 02.05.2019, plankart datert 27.09.2018 sist revidert 13.12.2018, og landskapsplan datert 13.12.2018

Saksutredning:

Bakgrunn

Når det gjelder bakgrunnen for planarbeidet vises det til saksutredningen i hovedutvalgets sak PS 2019/17 og planbeskrivelsen. Begge dokumenter følger vedlagt.

Vurdering

Ved høring og offentlig ettersyn mottok kommunen 4 eksterne uttalelser til planforslaget innen høringsfristen som var 05.11.2018. I tillegg er det gitt uttalelse fra Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne (sak PS 2018/35) og Halden eldreråd (sak PS 2018/42). Alle uttalelser følger vedlagt.

Alle innkomne uttalelser er oversendt forslagsstiller til vurdering, og denne vurderingen følger vedlagt. Som en følge av de faglige rådene som kom inn i høringsfasen er det foretatt noen justeringer i plandokumentene. De reviderte plandokumenter følger vedlagt. De innkomne uttalelsene er kort oppsummert og kommentert nedenfor.

1. Østfold fylkeskommune, datert 11.04.2019

Østfold fylkeskommune konstaterer at deres tidligere innspill i hovedsak er fulgt opp, og har følgende merknader:

- I den videre planleggingen bør det vurderes om uteoppholdsarealene bør plasseres mer skjermet fra veien.
- Ber om at det gjøres en nærmere vurdering av planens bestemmelser om uteoppholdsarealer og lekearealer i forhold til kommuneplanens bestemmelser. Mener det er uheldig at det ikke er avsatt egne arealer til lek.
- Mener det bør vurderes om reguleringsformålet helse/omsorgsinstitusjon er mer eget enn boligformål.
- Ber om at en bestemmelse vedr. meldeplikt ved evt. funn av kulturminner under anleggsarbeid legges inn i planen.

Kommentar:

Uteoppholdsarealet er forsøkt skjermet på best mulig måte samtidig som hensynet til solforhold er ivaretatt. Trerekken langs Aspeveien er vurdert som en viktig landskapskvalitet, og for å bevare denne er det i planarbeidet konkludert med at kravet til uteoppholdsareal innfris på best mulig måte ved å innberegne private balkonger i privat uteoppholdsareal. Planen legger til rette for at uteoppholdsareal kan tilpasses beboernes behov både med tanke på uteanlegg og universell utforming. I denne planen er dette vurdert som mer tungtveiende enn å avsette spesifikke arealer for lek.

Reguleringsformålet boligformål retter seg mot boligfunksjonen og ikke mot egenskaper ved beboerne. I tillegg til ulike typer ordinære boliger brukes formålet også til eldreboliger og boliger for særskilte grupper, eksempelvis mennesker med ulike funksjonsnedsettelse eller andre særlig behov. Ut fra en slik vurdering konkluderes det med at formål bolig er mest dekkende i dette tilfellet.

Anmodningen om at det tas inn en bestemmelse om meldeplikt ved evt. funn av kulturminner under anleggsarbeid er tatt til etterretning (bestemmelsenes § 3.3).

2. Statens vegvesen – Region øst, datert 23.04.2019

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget som for deres del kan egengodkjennes.

3. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 15.04.2019

Fylkesmannen anbefaler en gjennomgang av planforslaget for å sikre at føringene om klimatilpasning følges opp.

Kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Det er lagt inn et nytt kapittel i planbeskrivelsen (kap. 7.19 – Klimatilpassing) med en vurdering av tiltaket med bakgrunn i «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing».

4. NVE – region øst, datert 07.03.2019

NVE anbefaler at det gjennomføres en uavhengig 3. partskontroll av den geotekniske vurderingen som er gjennomført.

Kommentar:

NVE's uttalelse tas til etterretning. Det gjennomføres en uavhengig 3. partskontroll av den geotekniske vurderingen slik at denne kvalitetssikres. Det har ikke vært mulig for forslagsstiller å fremskaffe en slik kontroll før hovedutvalgets møte, men de har meddelt at denne vil foreligge for saken fremmes til kommunestyre for egengodkjenning i møte 20 juni. I behandlingen er dette sikret ved at det i forslag til vedtak er satt en forutsetning om at en slik kontroll skal gjøres.

5. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne – sak 2019/17, datert 21.03.2019

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har gitt følgende uttalelse til planforslaget:
«Rådet ønsker en presentasjon av Aspeveien 1A fra prosjektleder.»

Kommentar:

I følge forslagsstiller er det nå gitt en slik presentasjon som rådet ønsker.

6. Halden eldreråd – sak 2019/12, datert 11.03.2019

Halden Eldreråd har gitt følgende uttalelse til planforslaget:

«Eldrerådet vil bemerke det positive med at planen legger stor vekt på å forbedre trafikkforholdene i området. I forbindelse med planen burde det også ses på om det er mulig å forbedre parkeringsmulighetene, som i dag er mangelfulle i forhold til behovet.»

Kommentar:

Parkeringsmuligheten i tilknytning til boligene er optimalisert ut i fra tilgjengelig areal, manøvreringsareal, og adkomst og tilgjengelighet for beboere.

Konklusjon

Rådmannen mener planforslaget gir tilfredsstillende rammer for utbygging av det planlagte tiltaket. Planforslaget fremmes for 2. gangs behandling og egengodkjenning med en forutsetning om at det gjennomføres en uavhengig 3. parts kontroll av den geotekniske vurderingen.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen

Morten Høvik