



Halden kommune

Arkivkode: L13
Arkivsaksnr: 2016/4028-35
Journal dato: 04.06.2019
Saksbehandler: Erik Vitanza

Utvalgssak

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|--|------------|------------|
| Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø | | 19.06.2019 |

Utsendte vedlegg

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Planbestemmelser | 06 juni 2019 |
| Plankart | 06 juni 2019 |
| Illustrasjonsplan | 06 juni 2019 |
| Planbeskrivelse med ROS-analyse | 06 juni 2019 |
| Samlede kommentarer fra internhøring | 06 juni 2019 |

Medsaksbehandlere

| | | |
|------------------------|---------------------|------------------|
| Inger Helene Kjerkreit | Enh. Plan & Miljø | Medsaksbehandler |
| Jonas Kruse Kjølstad | Teknisk forvaltning | Medsaksbehandler |

Forslag til detaljregulering for Saugbrugs Vest - 1. gangs behandling

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Planarbeidet ble påbegynt første gang i juli 2016. Etter avholdt oppstartsmøte i august 2016 ble det avtalt å avvente avklaringer rundt hvilken bruk man detaljregulerte før man arbeidet videre med detaljregulering. Det ble deretter anmodet om nytt oppstartsmøte i september 2018, etter at man hadde kommet videre i forhandlinger med Østfold fylkeskommune om leieavtale for eiendom med G/Bnr. 66/884 for etablering/samlokalisering av videregående skole. Planområdet ble først kunngjort med et areal på ca. 17 dekar i november 2018. Deretter ble det varslet på nytt i april 2019, for en utvidelse med 10,8 dekar, for et område på totalt 27,8 dekar. Årsaken til utvidelsen av planområdet var at fylkeskommunen i videre forhandlinger stilte krav om fri fasade på byggets nordside for å sikre dagslys og adkomst for varelevering/logistikk. Dette innebærer rivning av en ca. 12 meters stripe av tilgrensende bygg (PM1-3). Rivningen inngår som del av planforslaget. Det kan bli aktuelt å rive hele PM1-3 da dette bygget er svært vanskelig å gjenbruke, men det er valgt å ikke inkludere dette i planområdet da man pr. dags dato ikke vet hva man regulerer for. Fylkeskonservator har blitt orientert om rivningsplanene utover planområdet, og stiller seg ikke negativ forutsatt at det frigjorte arealet gjøres tilgjengelig for eventuell fremtidig utvidelse av skolefunksjonen.

Planforslaget har blitt utarbeidet med jevnlig statusrapporteringer til kommuneadministrasjonen, med påfølgende kommentarer og justeringer i henhold til kommunens innspill. Planforslaget fremstår som reguleringsteknisk godt, og gir etter Rådmannens vurdering gode forutsetninger for et godt skolemiljø og positiv transformasjon av et viktig byområde. Samfunnmessig har sikringen av et godt fremtidig videregående skoletilbud stor betydning for Halden. Planforslaget foreslås lagt ut på høring og offentlig ettersyn uten endringer.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Saugbrugs vest» (nasjonal plan-ID: G-722) ut på høring og offentlig ettersyn uten endringer. Plandokumentene består av planbeskrivelse, illustrasjonsplan, bestemmelser og plankart datert 06.06.2019.

Saksutredning:

Bakgrunn

Detaljreguleringsplanen danner grunnlag for leieavtale mellom *Porsnes Utvikling AS* of *Østfold Fylkeskommune* og inngår som ledd i arbeidet med å samlokalisere og sikre et bredt fremtidig videregående skoletilbud i Halden. Planarbeidet ansees å være av samfunnsinngripende karakter og av høy betydning for Haldensamfunnet. Det har kommet totalt 11 innspill til planarbeidet i løpet av de to rundene oppstart av arbeidet har blitt varslet (først varslet oppstart, deretter varslet utvidelse av planområdet). Innspillene er oppsummert i planbeskrivelsen.

Vurdering

Planforslaget vurderes til å være av høy kvalitet både reguleringsteknisk og som byplangrep, med følgende begrunnelser:

- Planforslaget er godt balansert mellom å gi et høyest mulig avklaringsnivå og samtidig fleksibilitet der det trengs.
- Byplanmessig kobler utearealene seg godt på omkringliggende bystruktur og løser mange av de trafikale utfordringene som preger området i dag.
- Hovedgrepet med å etablere en sterk fotgjengerforbindelse mellom skolebygningene gir god integrasjon av skolens linjer samtidig som det gir skolekomplekset en mer ekstrovert karakter og større synlighet i bybildet.
- Planforslaget fremstår som fremtidsrettet i forhold til å tilby gode adkomstlinjer for fotgjengere og syklende.
- Planforslaget går lengre enn byggteknisk forskrifts krav til universell utforming av uteområdene da det stilles krav om stigning ikke brattere enn 1:20. Dette tilgjengeliggjør arealene for en større bredde av befolkningen og tilbyr på den måten et byrom av høy kvalitet til hele byen.

Kommentarer

- Til rullering av kommuneplanens arealdel er det gitt et innspill om sentrumsformål for planområdet samt tilliggende arealer i vest og nord. Med tanke på at endelig vedtatt plan vil være av ny dato vil det være naturlig at denne får forrang foran kommuneplanen som er under utarbeidelse. Justering av innspillet til kommuneplanens arealdel bør drøftes i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.
- Det påpekes at planforslaget etter vedtak vil oppheve RPR-byggegrensa (100-meters belte) innenfor planområdet. Dette vurderes som uproblematisk i det aktuelle området da det allerede er utbygd, og inngår i Haldens bykjerne.
- Parkeringsarealene fremstår som store sammenliknet med uteoppholdsarealene. To forhold er viktige å presisere i så henseende:
 - o Uteoppholdsarealene er i praksis større enn det som inngår i beregningen, da idrettsanleggene i direkte tilknytning til planområdet er tilgjengelige for elevene, og er sikret med formålet *Anlegg for idrett og sport* gjennom reguleringsplan G-551, vedtatt 14.9.2000.
 - o Deler av parkeringsarealene innenfor planområdet vil betjene Norske Skog Saugbrugs. Årsaken til at de inngår i planområdet er for å gi adkomst med adekvat stigning for varelevering til skolen. I tillegg er parkeringsarealene i planforslaget gitt offentlig eieform for å sikre skolen en udiskutabel adkomstrett til skolebygget, uten behov for privatrettslige avtaler.

Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Økonomiske forhold | <input type="checkbox"/> | Juridiske forhold |
| <input type="checkbox"/> | Personalspørsmål | <input type="checkbox"/> | Organisasjonsspørsmål |
| <input type="checkbox"/> | Betydning for næringsutvikling | <input type="checkbox"/> | Betydning for miljøet |
| <input type="checkbox"/> | Betydning for eiendomsforhold | <input type="checkbox"/> | IKT og innovasjon |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forhold som gjelder barn og unge | <input type="checkbox"/> | Forhold som gjelder eldre |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forhold som gjelder universell utforming | <input checked="" type="checkbox"/> | Forhold som gjelder folkehelsen |
| <input type="checkbox"/> | Forhold som gjelder samfunnsikkerhet/beredskap | <input type="checkbox"/> | Annet: |

Konklusjon

Planforslaget svarer ut de forhold som forventes av en detaljreguleringsplan for et skoleområde i bykjernen. Videre legger planforslaget et godt grunnlag for en positiv transformasjon av et område som i dag er preget av trafikale utfordringer og lite attraktive byrom. Planforslaget har stor samfunnmessig betydning da det sikrer et godt fremtidig videregående skoletilbud i Halden.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Morten Høvik Fagleder Plan
Ulf Ellingsen Kommunalsjef Teknisk