



Halden kommune

Arkivkode: L13
Arkivsaksnr: 2016/4028-49
Journal dato: 06.09.2019
Saksbehandler: Erik Vitanza

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		17.09.2019
Kommunestyret		
Halden eldreråd		

Utsendte vedlegg

1	PLANBESKRIVELSE 9 september 2019
2	PLANKART 9 september 2019
3	REGULERINGSBESTEMMELSER 9 sept 2019
4	ILLUSTRASJONSPLAN 06 juni 2019
5	HØRINGSUTTALELSER SAMLET 09 sept 2019
6	TILTAKSHAVERS GJENNOMGANG AV HØRINGSUTTALELSER 09 sept 2019
7	ANMODNING - trekke innsigelse Geoteknisk ROS- analyse
8	NVE TREKKER INNSIGELSE - detaljreguleringsplan for Saugbrugs vest
9	FØRSTEGANGSBEHANDLING SAKSFREMLEGG

Medsaksbehandlere

Inger-Helene Kjerkreit	Plan
Jonas Kruse Kjølstad	Vei

Sluttbehandling - egengodkjenning av detaljregulering for Saugbrugs vest

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for videregående skole, og flytting av linjene som i dag holder til på Risum nærmer Porsnes-området. Skolen bygges ved å transformere tidligere industribygg tilknyttet Saugbrugs til skoleformål. Dette innebærer betydelige oppgraderinger av uteområdene, samt rivning av deler av industribebyggelsen for å sikre dagslys til undervisningsbygget. Rivningsspørsmålet er avklart med Fylkeskonservatoren gjennom løpende dialog i planprosessen.

Oppstart av planarbeidet ble formelt varslet i november 2018, med et areal på ca. 17 dekar. Deretter ble det varslet på nytt i april 2019, for en utvidelse med 10,8 dekar, for et område på totalt 27,8 dekar. Utvidelsen av planområdet var nødvendig for å sikre en god trafikk- og logistikk-løsning for skolen, samt for å ivareta krav til dagslys for skole.

Planforslaget ble fremmet til 1. gangs behandling i hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø 19.06.2019 (PS 2019/64), og lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 28.06.2019 – 23.08.2019. Planforslaget er utarbeidet av *Halden Arkitektkontor AS* for *Porsnes Utvikling AS*.

Rådmannens innstilling:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til «Detaljregulering for Saugbrugs vest» (Nasjonal plan-ID G-722).

Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 29.05.2019 sist revidert 09.09.2019, bestemmelser datert 06.06.2019 sist revidert 09.09.2019, plankart datert 09.11.2018 sist revidert 09.09.2019, og illustrasjonsplan datert 06.06.2019.

Saksutredning:

Innsigelse

Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn totalt 7 uttalelser til planforslaget. I tillegg fremmet Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) innsigelse til planforslaget, på følgende grunnlag:

- **Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig avklart jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs retningslinjer 7/2014.**

I etterkant av at innsigelsen ble fremmet har Multiconsult blitt engasjert for å gi de avklaringer som er nødvendige for å svare ut innsigelsen. Deres analyse er basert på tidligere utførte grunnundersøkelser, som viser at det ikke er registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i reguleringsområdet. Basert på foreliggende dokumentasjon mener både kommunen og NVE at reguleringsområdet er stabilt i dagens situasjon, og at TEK17 §7 dermed er ivaretatt. NVE trakk sin innsigelse i brev datert 09.09.2016 (vedlagt).

Høringsuttalelser

Oppsummering av øvrige uttalelser:

(med tiltakshavers og Rådmannens kommentarer der det er relevant)

1. BaneNor, 04.07.2019

Ingen merknader.

2. Kystverket, 09.08.2019

Berører ikke deres interesser. Ingen merknader.

3. Statens vegvesen, 21.08.2019

Formål RA på plankartet mangler i tegnforklaring og bestemmelsene. Siktsoner i avkjørslene kan reduseres fra 6x60m til 6x45m. I §7 bør veileder-nummer oppdateres.

Ellers ingen merknader.

Tiltakshavers kommentarer:

Plassen for renovasjonsanlegg (RA) er nå lagt inn i bestemmelsene, og i tegnforklaringen.

Frisiktsonene er nå redusert, og veileder-nummeret 2012 er endret til 2016 i bestemmelsenes § 7.

4. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 22.08.2019

Fylkesmannen skal nå samordne statlige innsigelser, og viser til NVEs innsigelse.

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen, og forutsetter at Halden kommune følger opp dette videre. Fylkesmannen har for egen del ingen merknader til planen.

5. Østfold fylkeskommune, 23.08.2019

Mener planens vektlegging av en integrasjon mellom eksisterende Porsnes VGS og den nye avdelingen på Saugbrugs gjennom et felles område og en god forgjengerforbindelse er meget godt gjennomført og avgjørende for god skoledrift videre. Det er også viktig for skolen at området er planlagt som en integrert del av bybildet, og som ett område det er attraktivt å benytte også utenom skoletid.

Fylkeskonservatoren anbefaler at Gassverksbakken (inkl. grøfter) i tillegg til reguleringsbestemmelser for bevaring også legges inn med hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø. Det anses som positivt at store deler av bygningsmassen bevares og gjenbrukes. Det er foreslått at teglstein også skal oppbevares for eventuell oppbygging av ny gavl. Dette er også positivt, både med hensyn til kulturmiljø, men også fra et klimaperspektiv.

Fylkeskommunen har et sterkt faglig råd om at heving av område T3 tas inn i bestemmelsene. Siden T3 vil ikke være spesielt egnet for varig uteopphold, bør bestemmelsenes § 9.4 justeres.

Anbefaler også lagt inn noen krav til bebyggelsens karakter, kvalitet og variasjon innenfor PU, kombinert formål Parkering/undervisning. Mener det bør vurderes om noe av parkeringsarealet isteden kan benyttes som uteområde for skolens elever.

Fylkeskommunen ønsker å redusere bilbruk tilknyttet sine videregående skoler. Det vises i den sammenheng også til at det ikke er lagt opp til ansattparkering i de nye byskoleprosjektene i Sarpsborg (St. Olav) og i Fredrikstad (Ny Frederik II).

Det viser seg at det kan være behov for ytterligere areal mot nord (BAG) for den videregående skolen. Ideelt sett burde reguleringsgrensen derfor vært utvidet ytterligere.

Dersom dette ikke er mulig, kan det vurderes om dette arealet bør reguleres i ettertid, siden behov for vaskehall og lager vil kunne kreve omfattende tiltak, der bevaringsverdi mm, må vurderes på nytt.

Dersom det ikke skal foretas bygningsmessige inngrep eller andre tiltak som er til hinder for eksisterende bruk eller framtidig regulering, kan det sees på avtaler for å finne funksjonelle løsninger.

Innspill fra Halden videregående skole

Peker på at planen forutsetter en reduksjon av bilbruk/ P-plasser på minimum 75 biler, og mener dette blir vanskelig å gjennomføre uten et forbedret kollektivtilbud i Halden kommune. Ønsker merket opp HC-plasser og lade plasser for el-kjøretøy. Ønsker også god merking av veibanen, redusert hastighet (30 km/t), varslingsystem for ledige P-plasser og tiltak mot tungtrafikk i periodene skolestart, lunsj og skoleslutt.

Tiltakshavers kommentarer:

Gassverksbakken er lagt inn med hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø, slik Fylkeskonservatoren anbefaler.

Det er nå - i tråd med fylkeskommunens sterke faglige råd - presisert i bestemmelsene at område T3 skal forhøyes noe i forhold til tilliggende veggrunn (§ 10.3). Det er også presisert at det ikke skal være rekreativt opphold på dette området, men at kvalitetskravene fortsatt gjelder (§10.1).

Skilting (hastighet) kan ikke legges inn som reguleringsbestemmelse. Hastighet fastsettes av skiltmyndigheten. Eventuell avtale med Saugbrugs om transporttider til Sauøya må gjøres direkte, og kan ikke legges inn som reguleringsbestemmelse.

Det er gitt en tilføyelse i § 12.3 om at eventuell ny bebyggelse på område PU bør signalisere at den utgjør en del av skoleanlegget, men at det ved utbygging skal tas tilbørlige hensyn til

omkringliggende eksisterende bebyggelse og steds karakteren (inntil videre blir det parkering på område PU).

Det er avsatt HC-parkeringsarealer, men ikke vist oppmerking i reguleringsplanen. Dette er gjort for at skolen selv innen disse grenser kan justere behovet, og merke opp HC-plasser og ladeplasser der det er mest mulig praktisk og hensiktsmessig i forhold til brukerne. Det ser ut til å være noe uenighet mellom skole-eier og skolen om hvor stort parkeringstilbud skolen bør/ skal ha. Planen er innrettet slik at område PU kan fases ut som rent parkeringsområde, og isteden bebygges noe med ny skolebebyggelse, dersom målene om redusert bilbruk oppnås. Parkeringstilbudet justeres også i praksis av hvor stort slikt areal skolen/fylkeskommunen ønsker å leie av grunneier.

Dersom kommunen og fylkeskommunen ønsker tilleggsregulering mot nord-øst (mer enn 12,5m utvidelse slik område BAG sikrer), kan dette igangsettes umiddelbart, eller når kommunen måtte tillate.

Rådmannens kommentarer:

- Angående fartsgrenser vil Rådmannen påpeke at det generelt jobbes med å redusere hastighet i Halden sentrum, og at det i disse dager pågår arbeid med å snevre inn veibredden på i Torgny Segerstedts gate med dette som formål. Gang/sykkelveien utvides tilsvarende.
- Rådmannen anser den generelle parkeringskapasiteten i området som stor, og anser at antallet plasser som disponeres av skolen som et forhold må avklares mellom leietager og grunneier, uavhengig av reguleringsplanen.
- Angående eventuell tilleggsregulering mot nord anbefaler Rådmannen at dette igangsettes når man er godt nok kjent med arealets fremtidige bruk til at nødvendige planmessige avklaringer er mulig.

6. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, vedtak av 19.08.2019

Rådet viser til planbeskrivelsen vedrørende kap. 6.6 parkering, og ber om at det ved planlegging tas hensyn til HC-plasser, med oppmerking i tilstrekkelig antall nærmest mulig områder/ bygninger der det skal foregå aktiviteter. Rådet er positive til bestemmelsene om stigningsforhold. Rådet vil likevel bemerke at universell utforming gjelder alle grupper, også orientingshemmede, slik at det vil være nødvendig med tydelige ledelinjer i uteområdet - spesielt med tanke på kryssing av trafikkert vei.

Tiltakshavers kommentarer:

Det er lagt inn tekst slik rådet ber om i kapittel 6.6. Dette er også lagt inn som tillegg i reguleringsbestemmelse § 14.1. Følgende tekst er også langt inn i planbeskrivelsens kap. 6.10 Universell utforming: «*Universell utforming gjelder alle grupper, også orientingshemmede, slik at det vil være nødvendig med tydelige ledelinjer i uteområdet - spesielt med tanke på kryssing av trafikkert vei.*»

7. Halden kommune, Avdeling for samfunnsutvikling, 27.08.2019

Det vises til en befaring i forbindelse med idrettsanlegg i området, hvor det kom opp forslag om en ny droppsoner i området Haakon VII's gate/ Laxegata. (Tidligere innspill fra samfunnsutviklingsavdelingen datert 06.06.2019 er vurdert og i nødvendig grad innarbeidet i planforslaget. Det samme gjelder tidligere innspill fra byggesaksavdelingen datert 11.06.2019.)

Tiltakshavers kommentarer:

Verken forslagsstiller eller Østfold fylkeskommune har noe imot om kommunen vurderer å etablere en droppsonne ved riksvei 21. Dette anses som et sentrumsplananliggende, men befinner seg så langt unna reguleringsområdet og skolen, at dette ikke kan tas med i foreliggende reguleringsplan. Det vil slik sett kun ha begrenset betydning for skolen/ idrettsanleggene, og kan ikke anses som noen form for erstatning for område PK i reguleringsplanen. Det minnes også om at trafikk-løsningen i planen (herunder utforming av PK-området) er utarbeidet i samråd med kommunens egen veiavdeling.

Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

<input checked="" type="checkbox"/>	Økonomiske forhold	<input type="checkbox"/>	Juridiske forhold
<input type="checkbox"/>	Personalspørsmål	<input type="checkbox"/>	Organisasjonsspørsmål
<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for næringsutvikling	<input type="checkbox"/>	Betydning for miljøet
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder samfunnssikkerhet/beredskap	<input type="checkbox"/>	Annet:

Konklusjon

Som en følge av faglige råd er det foretatt noen justeringer i plandokumentene. Dette er kun justeringer som underbygger intensjonene som allerede forelå i planen, og sikrer disse juridisk. Rådmannen vurderer derfor justeringene til ikke å utløse behov for ny høringsrunde. Justeringene framgår av saksframstillingen og er innarbeidet i de reviderte plandokumentene som følger vedlagt. Rådmannen mener planforslaget gir gode rammer for utbygging av det planlagte tiltaket, og det fremmes for 2. gangs behandling og egengodkjenning.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Morten Høvik
Fagleder Plan

Erik Vitanza
Arkitekt