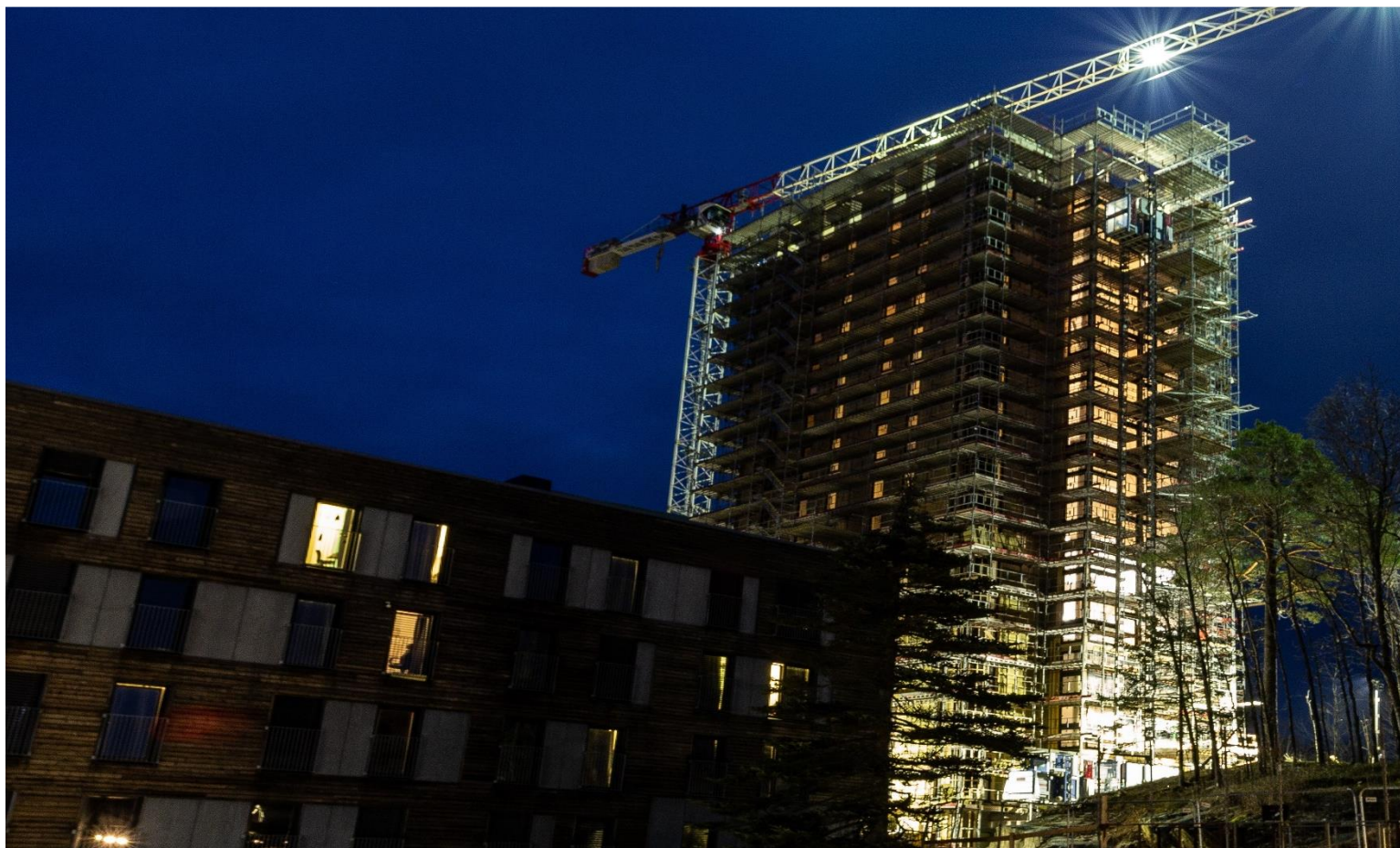




HALDEN
KOMMUNE



Halden kommune

Kommuneplanens

arealdel

Forslag til kommuneplanens arealdel. Behandles i formannskapet 25.03.2021

Kontaktpersoner

Espen Sørås espen.soras@halden.kommune.no

Anneli Nesbakken anneli.nesbakken@halden.kommune.no

1. Vedtak

Her settes vedtakene fra sluttbehandlingen inn.

2. Innholdsfortegnelse

Innhold

1. Vedtak	2
2. Innholdsfortegnelse	3
3. Forord	6
4. Innledning	7
5 Bakgrunn og føringer for planarbeidet	9
5.1 Hensikten med kommuneplanen	9
5.2 Planprogram for kommuneplanens arealdel	9
5.3 Kommuneplanens samfunnsdel	9
5.4 Arealføringer fra kommuneplanens samfunnsdel	10
5.5 Nasjonale arealføringer	12
5.6 Regionale arealføringer	12
5.7 FNs bærekraftsmål	13
6 Langsiktig arealplanlegging	15
6.1 Hvordan har arealplanen for 2011-2023 virket?	15
6.2 Planlegging for 2021-2033.....	15
6.3 Planlegging for perioden etter 2033	18
6.4 Plangrep, nytt og endringer fra 2011-planen.....	19
7 Viktige problemstillinger i planarbeidet	20
7.1 Befolkningsutvikling, planreserve og boligbehov	20
7.2 Utvikling av en kompakt by.....	22
7.3 Langsiktig tettstedsgrense og senterstruktur	24
7.4 Rekkefølgebestemmelser.....	26
7.5 Fortetting og transformasjon	28
7.5.1 Utvikling av bydelssentra	29
7.6 Arealregnskap	30
7.7 Tilrettelegging for næringsområder.....	33
7.8 Ivaretagelse av Haldens landbruks-, natur- og kulturmiljø.....	36
7.9 Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft	36
7.10 Konsekvensutredning	37
7.10.1 Arealmålene i kommuneplanens samfunnsdel	38

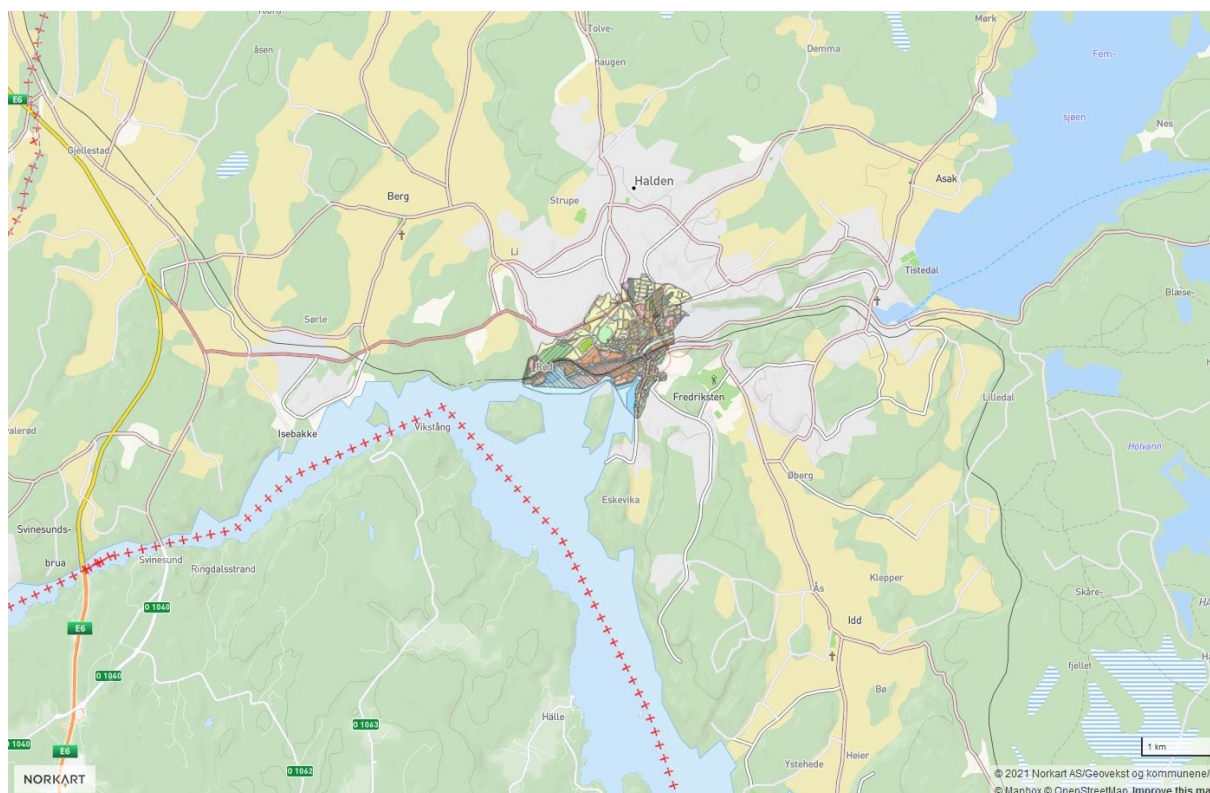
7.11	Planens tilrettelegging for fokusområdene barn og unge, aldersvennlig samfunn og universell utforming	39
8	Planbeskrivelse	41
8.1	Generelt	41
8.2	Generelt om plankartet	41
8.3	Arealplanens rettsvirkning	42
8.4	Krav om reguleringsplan	42
8.5	Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet.....	43
8.6	Verdifulle kulturmiljøer og – landskap.....	44
8.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhørende landområder.....	45
8.8	Hensynssoner	48
8.8.1	Sikrings-, støy- og faresoner	49
8.8.2	Sone med særlig angitte hensyn (friluftsliv, landskap, bevaring kulturmiljø)	50
8.8.3	Båndleggingssoner	51
8.9	Boligbebyggelse.....	51
8.9.1	Planreserve og boligarealer fra tidligere kommuneplaner	52
8.9.2	Områder med ny spredt bebyggelse	53
8.9.3	Vurdering av nye områder	53
8.9.4	God kvalitet i boligområdene.....	54
8.9.5	Fritidsbebyggelse.....	55
8.10	Fritids- og turistformål	55
8.11	Næringsarealer og masseforvaltning	55
8.11.1	Næringsarealer	55
8.11.2	Masseuttak og massedeponier	57
8.12	Transport og samferdselsstrukturer	59
8.13	Grønnstruktur	60
8.14	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).....	60
8.14.1	LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for eksisterende bebyggelse ...	61
8.14.2	LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for ny bebyggelse.....	61
8.14.3	LNF – Spredt næring	62
8.14.4	LNF – Spredt fritidsbebyggelse	62
8.15	Sum endret arealbruk	63
8.16	Jordvern	67
8.17	Arealbruk 2011-2021	70
9	ROS-analyse av kommuneplanen	71
10	Konsekvensvurdering av kommuneplanen	71
	Vedlegg:	72

3. Forord

4. Innledning

Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen for Halden og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Det skal utarbeides arealplan for hele kommunen, og den er hjemmelsdokument for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

I tillegg til kommuneplanen har Halden en kommunedelplan sentrumsområdet. Kommuneplanen reviderer ikke arealer innenfor sentrumsplanens område.



FIGUR 1 SENTRUMSPLAN FOR HALDEN 2017-2029 GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN, OG OMFATTES IKKE AV KOMMUNEPLANRULLERINGEN.

Plandokumentet består av planbeskrivelse inkludert konsekvensutredninger, plankart for byområdet som fra denne rulleringen er heldigitalt, samt bestemmelser og retningslinjer. Det er plankartene og bestemmelsene som utgjør de juridisk bindende delene av planen.

Planbeskrivelsen har følgende vedlegg:

1. Plankart Følg denne lenken: <https://kommunekart.com/proff/klient/halden>
2. Bestemmelser
3. Samlet KU med ROS
4. Oversikt over rettsvirkning reguleringsplaner

Alle underlagsdokumenter for kommuneplanen finnes her:

[Rullering av kommuneplanens arealdel 2019-2031 - Halden kommune](#)

Dette gjelder oversikt over innspill, behandlinger, møtereferater fra styringsgruppene og ulike rapporter som er brukt i arbeidet.

5 Bakgrunn og føringer for planarbeidet

5.1 Hensikten med kommuneplanen

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. pbl. § 11-5. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Rullering av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i planstrategien for Halden kommune 2016 – 2019. Målet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en arealforvaltning som gir en god, levende og mangfoldig kommune med variert tilbud og mangfoldig bymiljø. Samtidig skal distriktene ha mulighet for utvikling. Planen skal gi tydelige rammer for de som vil bygge og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal gi forutsigbarhet i arealforvaltningen for næringslivet og innbyggerne. Videre legges det vekt på at plandokumentene skal være lett forståelige.

5.2 Planprogram for kommuneplanens arealdel

Planarbeidet starter med at det lages et planprogram som beskriver rammene, prosessen og innholdet i planen. Planprogrammet ble vedtatt i Halden kommunestyre i november 2018. Arealdelens planprogram er bygd opp rundt arealføringene i kommuneplanens samfunnsdel. Prioriterte tema er utnyttelse av tilgjengelig utbyggingsareal, tettsteds grense og utviklingsretning, tilrettelegging for næringslivet, og jordvern. I tillegg til arealføringene peker planprogrammet på behov for endringer ut fra erfaringene med arealdelen fra 2011.

5.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens viktigste strategiske styringsdokument. Samfunnsdelen sier hvilken retning kommunen skal utvikle seg i og gir mål og satsingsområder som skal følges opp i kommunens arbeide. Arealdelen skal vise hvordan bruk og vern av arealene bidrar til å nå samfunnsmålene. Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 har følgende visjon, hovedmål og satsingsområder innenfor arealplanleggingen:

Visjon:

Halden - forberedt for omstilling

Målene for planperioden fram til 2050:

- I Halden skal arbeid, kunnskap og klima være viktigst, og det gir også disse målene for planperioden.
- En attraktiv kommune basert på bærekraftig utvikling.
- En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet.
- Omstilling og innovative løsninger gir økt sysselsetting og etableringsattraktivitet.
- Utdanningsnivået skal heves og resultatene i skolen forbedres.

5.4 Arealføringer fra kommuneplanens samfunnsdel

Halden kommune skal ha en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune. Halden skal ta sin del av ansvaret for klimamålet i Parisavtalen. Dette medfører at bærekraft som prinsipp også blir førende for arealpolitikken til kommunen. Vern av dyrket mark blir sentralt, og dyrket mark skal i planperioden i størst mulig grad skjermes for nedbygging. Halden har et svært rikt naturmangfold. Dette skal ivaretas i planleggingen.

De langsiktige målene er:

- Utvikling av en kompakt by.
- Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen.
- Legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling.
- Legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier.
- Ivareta kommunens rike kulturlandskap.
- Ivareta den historiske arven som byen og kommunen er svært rik på.

Føringer for arealdelen som har arealrelevans:

TAB. 1 AREALFØRINGER FRA SAMFUNNSPLANEN

MÅL	Strategier – føringer for arealplanleggingen.
Halden kommune skal ha bærekraftig areal og transportplanlegging.	Bruke kommuneplanen som et aktivt styringsverktøy for areal og transportplanleggingen. Forvalte fremtidig arealressurs (4 km ²) på en slik måte at det bygger opp under fortetting av bysentrum. Innveksling og utveksling av områder skjer etter prinsippet nye sentrale områder veksles ut mot arealer i randsonen. Dagens tettsteds grense (Fylkesplanen fra 2011) vurderes i forhold til hensiktsmessighet og foreslås endret i kommuneplanens arealdel. Fremtidig arealressurs ligger fast. Endringer i tettsteds grensene skal vurdere opp mot påvirkning av «bymarkene» som ligger rundt bysentrum. Ved lokalisering av nye og utvidelse av eksisterende byggeområder skal en vurdere støy som et av lokaliseringskriteriene.
Arealplanleggingen skal ha fokus på å utvikle Halden som en miljøvennlig by med framtidsrettet transport og logistikk-systemer.	Halden kommune skal legge til rette for at den største andelen av veksten i kommunen skal skje innenfor byens tettsteds grenser. Haldens kollektivsystem skal bygge opp under, og ut fra at Halden stasjon er det sentrale kollektivknutepunktet. Utbyggingsområder skal planlegges med tanke på at fremtidens transportløsninger skal kunne ivaretas. Spesielt skal gang og sykkel prioriteres i planleggingen. Vegsystemet mellom E6 og Halden sentrum må planlegges med tanke på at det skal ha høy effektivitet og kunne betjene dagens og fremtidens boligområder nord for Tista på en best mulig måte. Handlingsplaner for gang, sykkel og trafiksikkerhet oppdateres jevnlig. Vurdere alternative traseer for jernbaneføring gjennom Halden byområde i samarbeid med BaneNor.
Halden fortsetter utvikling av en kompakt by.	Det skal legges til rette for fortetting innenfor tettsteds grensen. Fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse.

	Arbeide opp mot BaneNor for å få frigitt sentrale sentrumsområder fra båndlegging.
Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/ næringsutvikling i regionen.	Avsatt område mellom E6 og fylkesvei 118 utvikles som regionalt næringsområde. Nye områder på begge sider av E6 fra Sponvikaveien og nordover skal vurderes inn i planen. Områdene rundt Svingenskogen og opp mot Torpum utvikles for næringsvirksomhet. Tilrettelegging for Berg Jernbaneterminal vil ha prioritet i arealdisponering innenfor dette området. Halden kommune skal ha en aktiv og offensiv eiendoms- og næringspolitikk.
Legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier.	Jordvernet skal stå sterkt i arealplanleggingen Naturlandskap, biologisk mangfold, dyrka mark og naturverdier ivaretas i all planlegging og sikres som verdier for hele befolkningen Sikre god utvikling av distriktene og lokalsentrene.
Ivareta kommunens rike kulturlandskaper i Berg og Idd, og ivareta kommunens rike rekreasjonsområder.	Områdene langs Tistaelva frem til Femsjøen, tilrettelegges for «elvepark» med stier og rekreasjonsområder for kommunens innbyggere. Stisystemer i utmark og langs Haldenkanalen utvikles til felles beste. Bynære stisystemer gis prioritet i planperioden. Målet er å øke bruken av disse i et folkehelseperspektiv.
Tilrettelegge for utvikling av lokalsentrene Prestebakke og Sponvika.	Legge til rette for at det gis anledning til vedlikeholdsutbygging rundt lokalsentrene. Utvikle gang og sykkelnett i lokalsentrene for å øke trafikksikkerheten i disse sentrene. Sponvika skal knyttes til overordnet gang- og sykkelveisystem inn mot Halden sentrum. <u>Det skal i arealplanen utredes innføring av boplikt i Sponvika.</u>
Gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-B områder.	Kommuneplanens arealdel skal gi bestemmelser for utbygging som bygger opp under at grender og nabolag kan opprettholdes.
Strandsonen skal defineres i planen.	Definere Strandsonen i forhold til byggeområder og LNF. Arealplanen skal se på byggegrenser inn mot vassdrag og ferskvann i arealplanarbeidet og fastsette særskilte grenser der dette er formålstjenlig.
Skal planlegge med tanke på trygghet for naturfarer.	Gjennom fremtidsrettet arealplanlegging skal Halden tilpasse seg framtidens klimaendring og skape trygghet for innbyggerne.
Klimamål	Halden skal unytte de positive virkningene et endret klima har for Halden (eks. lengre vekstsesonger, dyrking av nye arter, muligheter det gis for besøksnæring o.l.). Utvikle nye boområder som ikke medfører økt utslipp. Utslippsreduksjon av klimagasser lik nasjonale føringer. Legge til rette for innovative løsninger og fremtidsrettede næringer som bygger opp under endringer til et bærekraftig næringsliv.

Føringene fra samfunnsdelen er diskutert i kommuneplanarbeidet. Tidlig i planarbeidet ble det vurdert om innføring av boplikt i Sponvika var hensiktsmessig. På bakgrunn av vurderingen ble det besluttet å ikke bruke boplikt som et virkemiddel.

5.5 Nasjonale arealføringer

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2019-2023 legger 4 hovedutfordringer til grunn for de regionale og kommunale planprosesser. Dette er:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Styrket knutepunktutvikling, levende sentrumsområder og kvalitet i våre fysiske omgivelser trekkes blant annet fram som en del av løsningen til disse utfordringene. Kommuneplanen må ivareta dette, og føringer fra mange sektorlover og retningslinjer, for eksempel innen jordvern (nasjonal jordvernstrategi), klima, folkehelse eller kulturminner. Planleggingen skal baseres på FNs 17 bærekraftsmål.

Planlegging skal ivareta føringene som ligger i plan- og bygningslovens formålsparagraf om bærekraft, samordning, åpenhet og forutsigbarhet, samt ivaretagelse av universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. I tillegg er en rekke sektorlover styrende, deriblant klimaloven, folkehelseloven, forurensingsloven, sivilbeskyttelsesloven, vannressursloven, naturmangfoldloven, kulturminneloven, energiloven med flere.

Gjeldende nasjonal transportplan (NTP) er for perioden 2018-2029. I 2021 legges det fram en stortingsmelding om ny NTP, som vil gjelde perioden 2022-2033. Nasjonal transportplan styrer investeringene på riksvei. For øyeblikket er ingen prosjekter i Halden inne i nasjonal transportplan.

Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer med forskriftstatus gir også føringer for arealplanleggingen:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

5.6 Regionale arealføringer

Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050» (vedtatt 21.06.2018) har en arealstrategi som bygger på prinsippet om transporteffektivitet. Byene skal styrkes. Det skal tilrettelegges for miljøvennlige transportløsninger og naturinngrep skal minimaliseres. Fylkesplanen har tre hovedtema: klima og miljø, verdiskaping og kompetanse, levekår og folkehelse. I tillegg blir et trygt Østfold, frivilligheten og samfunnsfloker, vektlagt. Et nytt grep i fylkesplan for 2018 er to regionale planbestemmelser, som gjelder foran gjeldende kommunale og regionale planer. Dette er regional planbestemmelse for lokalisering av handel og regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.

Regional planbestemmelse for lokalisering av handel omfatter flere detaljerte krav og vilkår, og har som formål sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større

kjøpesentre og handelsområde, samt styrking av eksisterende by- og tettstedsentre, effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg.

Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter sier blant annet at ny lokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter skal legges til sentrum i byer og tettsteder, herunder:

- Statlige og fylkeskommunale virksomheter
- Kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, f.eks. sentraladministrasjon, NAV, idretts- og kulturanlegg.

Fylkesplanen gir også føringer for ny arealbruk. Det defineres en arealstrategi for Østfold, og regionale strategier for Halden og Aremark som delregion. I henhold til retningslinje 1.1.20 i fylkesplanen skal Halden kommune i rulleringen av kommuneplanens arealdel gjøre en ny vurdering av:

- Dagens tettstedsgrænse (fylkesplanen fra 2018)
- Utviklingsretning
- Langsiktig grænse
- Rekkefølgebestemmelser

Arealpott som ble gitt i fylkesplan fra 2009 skal fortsatt ligge til grunn. Det innebærer at Halden og Aremark har 4 km² til framtidig tettstedsareal innenfor tettstedsgrænse for perioden 2009-2050. Maksimalt 5% av boligbyggingen i Halden kan skje som spredt utbygging utenom tettstedet og lokalsentrene.

Også andre regionale planer gir føringer for kommuneplanarbeidet, spesielt regional kystsoneplan som gir retningslinjer for planlegging og forvaltning, og regional transportplan som styrer investering og forvaltning av det regionale vegnettet. For Halden har dette hatt konsekvenser spesielt innen samferdselsområdet. Halden har ingen «bypakke» for areal og transport, og er i liten grad prioritert i nasjonal transportplan, derfor har de tiltak som Halden kommune ønsker innen riksveinettet og fylkesveinettet ikke blitt prioritert. Dette er noe en må regne med i denne planperioden også.

De regionale planene er ivaretatt i kommuneplanen gjennom utforming av tettstedsgrænse, arealpott og en mer kompakt by, og avklaringer i strandsonen. Det er en økt satsing på tilrettelegging for sykkel og gange, i tråd med regionale føringer.

Regionale planer for Østfold gjelder fram til Viken fylkeskommune vedtar nye planer. Når dette skrives gjelder et midlertidig plan- og styringssystem som baseres på FNs bærekraftsmål. Det er utarbeidd et omfattende kunnskapsgrunnlag som del av fylkessammenslåingen, og regional planstrategi for Viken er i skrivende stund på høring.

5.7 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

Selv om mange av målene allerede er oppfylt, gjenstår mye arbeid også i Norge. For eksempel må Norge redusere klimagassutslippene for å stoppe klimaendringer som er mål nummer 13.

Arealplanlegging og -forvaltning påvirker mange av bærekraftsmålene, og virkningene nasjonalt vil være summen av aktiviteter og tiltak lokalt i den enkelte kommune. Av den grunn er bærekraftsmålene særdeles viktige i kommuneplansammenheng.

For å vise hvordan innholdet i kommuneplanens arealdel følger opp de enkelte bærekraftsmålene, er det satt inn henvisninger til FNs bærekraftsmål i kap. 6 og 7.

FNs 17 bærekraftsmål med noen stikkord om innholdet i disse, basert på det som er mest relevant i norsk sammenheng, framgår av tabellen nedenfor.

TAB. 2. FNS BÆREKRAFTSMÅL.

MÅL NR.	MÅL	TEMA
1	Utrydde fattigdom	Rettferdig fordeling av ressursene. Bærekraftig økonomisk vekst.
2	Utrydde sult	Lokal matproduksjon, bærekraftig produksjon, utnytte ressursene på en bedre måte.
3	God helse og livskvalitet	Miljø, økonomi, sosiale forhold.
4	God utdanning	
5	Likestilling mellom kjønnene	
6	Rent vann og gode sanitærforhold	Trygge drikkevannskilder, VA-anlegg.
7	Ren energi til alle	
8	Anstendig arbeid og økonomisk vekst	Rettferdig økonomisk vekst og nye arbeidsplasser.
9	Industri, innovasjon og infrastruktur	Transport, energi, informasjonsteknologi for bærekraftig utvikling.
10	Mindre ulikhet	
11	Bærekraftige byer og lokalsamfunn	God tilgang på grunnleggende tjenester som energi, boliger og transport for innbyggerne. God nok avfallshåndtering, redusere forurensning og bruke ressursene på en bærekraftig måte.
12	Ansvarlig forbruk og produksjon	Minske ressursbruk, miljødeleggelser, begrense klimaendringer og øke livskvaliteten.
13	Stoppe klimaendringene	Kutte utslipp, endring i infrastruktur, mer fornybar energi. Verne, tilpasse oss og begrense skadeomfang.
14	Livet i havet	Bevare og bruke havet og de marine ressursene på en måte som fremmer bærekraftig utvikling.
15	Livet på land	Beskytte, gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, stanse og reversere landforringelse, samt stanse tap av arts mangfold.
16	Fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner	
17	Samarbeid for å nå målene	Sterke partnerskap. Myndigheter – næringsliv – sivilsamfunn.

6 Langsiktig arealplanlegging

Arealdelen av kommuneplan følger samfunnsdelens planhorisont helt frem til 2050. Tradisjonelt har kommuneplanens tidshorisont vært 12 år. Behovet for ny rullering skal vurderes i hver kommunestyreperiode/hvert fjerde år. Planen kan deles inn i tre perioder. Den første perioden frem til 2033 vil være den perioden der vi har mest oversikt over hva som kan komme til å skje. Perioder etter dette vil være mere usikre. For disse periodene vil planen vise til strategier og utviklingsretninger for arealbruken.

6.1 Hvordan har arealplanen for 2011-2023 virket?

Et av prinsippene for arealstrategien i 2011 var at byområdet skulle ta hovedtyngden av befolkningsveksten, og utviklingsretning vestover skulle prioriteres. I perioden har boligutbyggingen i større grad skjedd sør for Tistaelva uten en tilsvarende arbeidsplassvekst i samme område. Veksten har sprengt kapasiteten både på Kongeveien skole og Risum ungdomsskole for mange år framover. Det gir også økt press på trafikkårene gjennom byen. På bakgrunn av erfaringene herfra, og tidligere kapasitetsproblemer ved Hjortsberg skole da Brekkerød ble utbygd, ser man nå behovet for å en noe sterkere styring av boligutbyggingen.

Boligutbyggingen må tilpasses bedre til kapasiteten på teknisk (vei, vann og avløp) infrastruktur og sosial infrastruktur. I §5 i kommuneplan fra 2011 er det et rekkefølgekrav om tilfredsstillende skolekapasitet for boligområder. Erfaringen på Kongeveien og Risum viser at denne bestemmelsen ikke har vært nok, i ny arealplan foreslås derfor rekkefølgekrav direkte knyttet til boligområdene.

Befolkningsutviklingen har vært lavere enn den som ble lagt til grunn i 2011, arealbehovet har dermed vært mindre enn anslått. I tråd med planen er nye boligområder blitt mer arealeffektive.

Næringsarealer er i hovedsak ivaretatt og utviklet i tråd med planen av 2011. Svinesundparken er i dag utbygd. Resterende næringsområder rundt Leiren/Tollstasjonen er opparbeidet og klar for utbygging. Meglingen rundt kommuneplanen 2011 medførte flytting av næringsområde sør for Halden fengsel til Svinesundplataået (Haug). Dette er regionalt næringsområde som er under regulering.

Utvikling av Leiren har tatt noe lengre tid og en ser økende konfliktnivå mellom boligutvikling og næringsutvikling i dette området. Premissene for lokalsenteret har endret seg i planperioden.

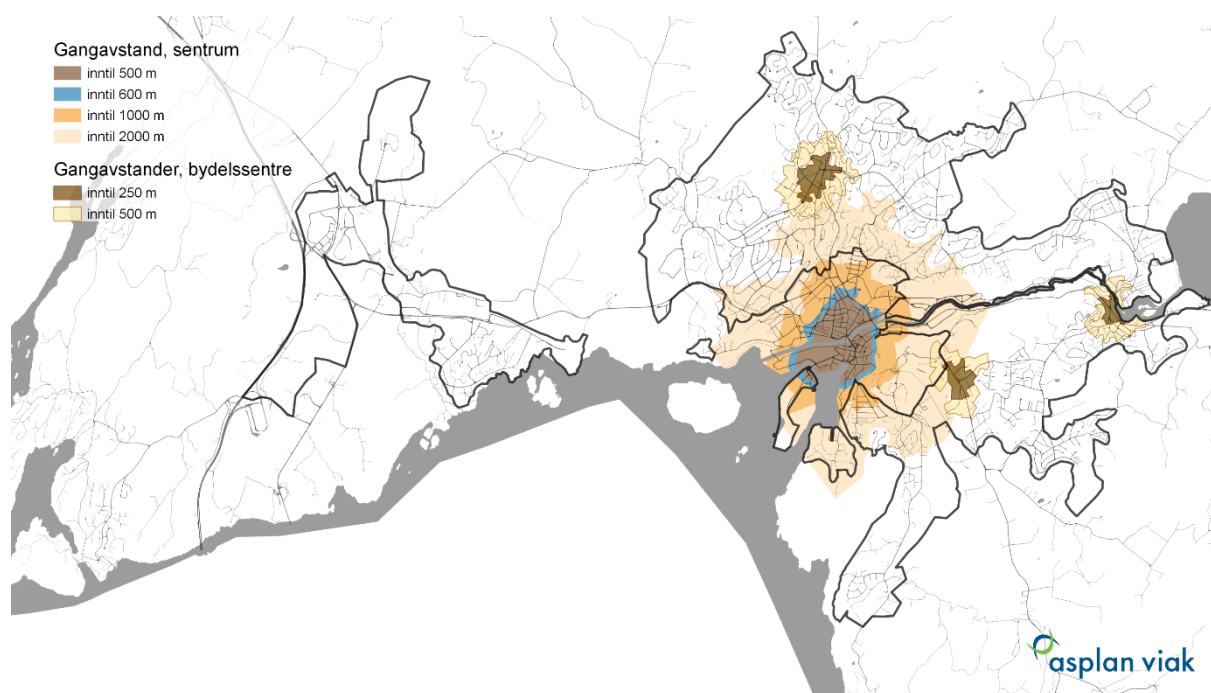
6.2 Planlegging for 2021-2033

Kommuneplanen er verktøyet for å realisere de føringene som er satt i nasjonale, regionale og lokale føringer. Samfunnsplanen gir klare føringer på endring av retning i forhold til kommuneplan av 2011. Planleggingen i første planperiode er en dreining av vekstretningen. Fra å gå mot vest skal veksten i boligbygging fremover skje i tettstedet og i kransen rundt. Sentrumsutvikling har høy prioritet.

Leiren er i tidligere plan gitt betegnelsen lokalsenter. Dette har vært diskutert i planarbeidet og en ser at det er lite hensiktsmessig med ytterligere boliger lokalisert til Leiren med den sterke tilrettelegging for lokalt og regionalt næringsliv. Lokalsenteret på denne delen av byen er lagt til Sponvika, som gis anledning til utvikling som boområde. Boligarealene rundt Leiren er tatt ut. Det er

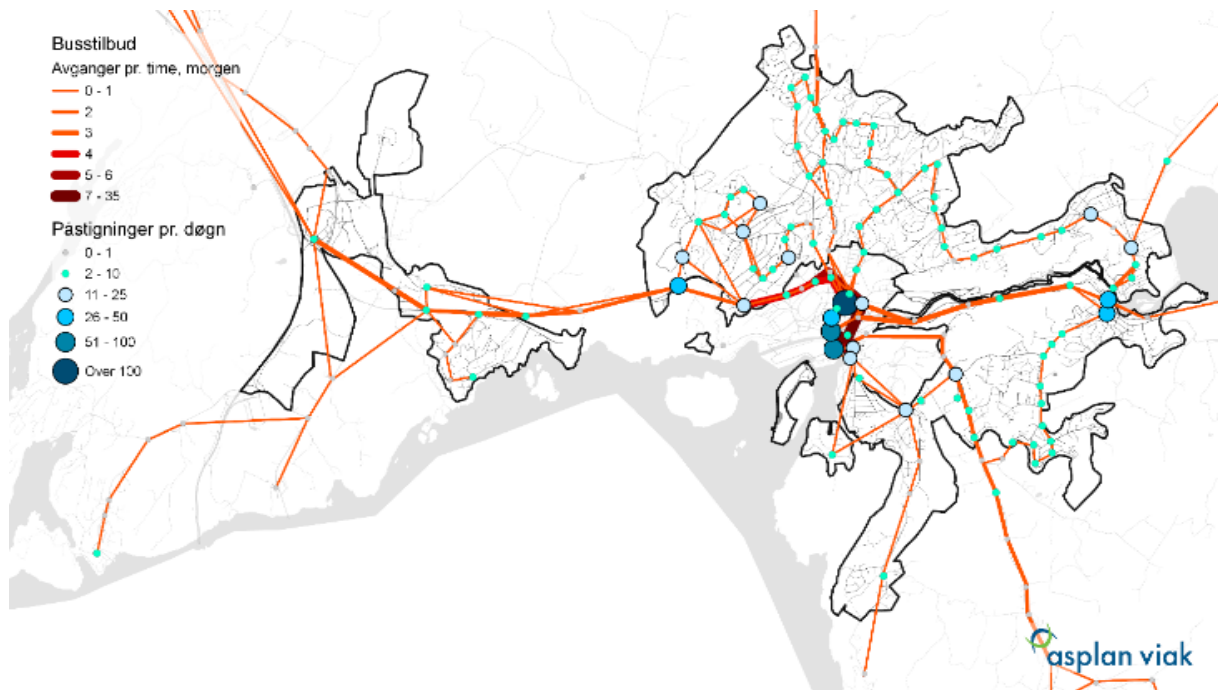
vurdert i planarbeidet om Sponvika skulle ha en bestemmelse om boplikt. Dette er forkastet i planarbeidet. Sponvika har utviklet seg fra å være helårsboende til å ha stor andel fritidsboende. Tilrettelegging for boligbygging er et virkemiddel for å opprettholde andelen helårsboende da den eldre bebyggelsen gjerne blir fritidsboliger.

Klima og miljøvennlig utvikling har stort fokus. Overgang til redusert transportbehov skjer ved å legge til rette for fortetting og utvikling av servicefunksjoner i bydelssentrene. Kommunens virkemidler ligger i tilrettelegging for gang og sykkel. Dette medfører at avstander mellom de ulike funksjonene må gjøres kortere og tilrettelegging for gode sykkelveier må følges opp av detaljplanlegging. Utviklingen av bydelssentra er i en slik sammenheng viktig. Ved tilrettelegging for mere service i nærområdet til store boligområder, vil en kunne minske behovet for transport. Utvikling av bydelssentra vil i planperioden antas å skje spesielt rundt Brødløs.



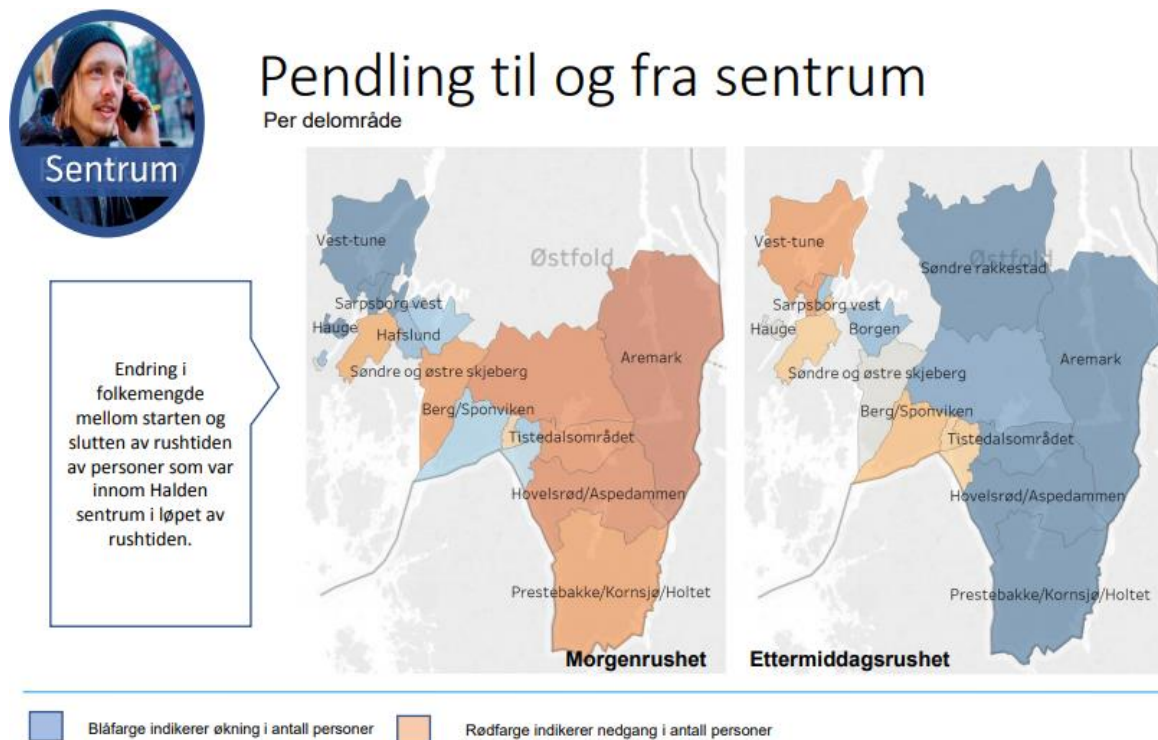
FIGUR 2 ILLUSTRASJON PÅ AVSTANDER- SENTRUM OG BYDELSSENTRA

Haldens manglende tilbud innen kollektivtransport er et hinder for en rask overgang til et mindre bilbasert samfunn.



FIGUR 3 KOLLEKTIVÅRER

Gjennom en forenklet mobilitetsanalyse har vi sett på hvordan innbyggerne beveger seg mellom ulike deler i byen og nabokommuner gjennom døgnet. Morgenrushet og ettermiddagsrushet viser at det er mye forflytting som ikke samsvarer med kollektivtilbudet. Dette samsvarer mye med plassering bolig – arbeid/utdanning. Ut fra dette kan en lese at kommunen er avhengig av å ha god infrastruktur.



FIGUR 4 PENDLINGSBEVEGELSER

Halden har en lav sysselsettingsgrad og mangler arbeidsplasser lokalt. Det vil i planperioden være søkelys på tilrettelegging av nye arealer for å skape arbeidsplasser i kommunen.

Planen gjenspeiler tilrettelegging for arealer til næringsutvikling. Det har vært stor enighet om at eksisterende næringsarealer heller ikke skal transformeres til boarealer i denne planperioden. Satsing på grønn omstilling og tilrettelegging for nye næringer (eks. batterifabrikk, massivtrefabrikk, logistikk o.l.) er prioritert høyt.

Haldens industrikompetanse anses som et fortrinn i omstilling til mere bærekraftig produksjon. Dette medfører at det er behov for større næringsarealer. Områderegulering på Svinesundplatået (Haug) er igangsatt og det foreslås innarbeidet et nytt regionalt næringsområde vest for byen hvor det er god infrastruktur. Området fra 2011 planen (Flingtorp) var avsatt til framtidig næringsområde. Dette er i ny plan forbeholdt kun for utvidelse av Halden fengsel da området består delvis av myr.

BaneNor og Jernbanedirektoratet har en pågående prosess for etablering av ny jernbaneterminal i samme område. I den sammenheng er området rundt Berg stasjon pekt ut som mulig lokalisering.

Halden har også gode byggeråstoffer som etterspørres i et regionalt marked. Dagens masseuttak vest for sentrum er i ferd med å gå tomt. I planperioden skal det finnes nye områder for masseuttak.

Disse spørsmålene skal løses i første del av planperiode. Forhold som ikke er innarbeidet i planen skal løses ved utarbeidelse av egen kommunedelplan/områdeplan som skisserer løsninger for dette vest for sentrumsområdet.

Planen legger opp til ivaretagelse av Haldens flotte kulturlandskap og jordbruksverdier. Matproduksjonen i Halden er vesentlig, og nedbygging av produktivt jordbruksareal skal reduseres og planforslaget innebærer tilbakeføring av 160 daa. jordbruksareal til LNF. Kystsonen vil også bli strengere ivaretatt og planen legger ikke opp til ytterligere nedbygging med boligområder/fritidsboligområder innenfor strandsonen. Byggegrense mot sjøen er innarbeidet i planen.

FNs bærekraftsmål:

- Mål 2 – Utrydde sult
- Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

6.3 Planlegging for perioden etter 2033

Den sterke dreiningen i utbyggingsretningen videreføres og det forventes at feltutbygginger som er påbegynt blir ferdigstilt, slik at bygging utenfor tettstedet styres etter føringene i planen. Kommuneplanen åpner for nye områder som kan utnyttes til eneboligutbygging i randsonen, men det er et mål at leiligheter og småhus skal skje som sentrumsutvikling og fortetting. Denne utbyggingen styres av rekkefølgebestemmelser.

Tilrettelegging for næringsutvikling vil fortsette lik første planperiode, men vi forventer at behovet for bruk av eksisterende næringsarealer og transformasjon av eksisterende næringer blir avklart. Det vil i denne perioden kunne åpnes for at eldre næringsarealer inni boligområdene kan bli vurdert som transformasjonsområder ved neste planrevisjon. Dette for å få økt effekt av et fortettingspotensial som ligger i disse områdene.



FNs bærekraftsmål:

- Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

6.4 Plangrep, nytt og endringer fra 2011-planen

Her følger en kortfattet beskrivelse av hva som er nytt i kommuneplanens arealdel 2021 – 2033. Dette er nærmere utredet i de respektive kapitler.

Fylkesplanen for Østfold fra 2009 og 2018 gir føringer for arealbruk som også omfatter Halden kommune, og legges til grunn. I denne kommuneplanrulleringen er langsiktig grense definert, og arealpott 4 km² for Halden og Aremark legges til grunn fram til 2050. Utviklingsretning er snudd inn mot sentrum og utviklingen av en mer kompakt by.

Planen bygger på samfunnsplanens enstemmige vedtak på arealføringer og enstemmig vedtak på planprogram for arbeidet. Senere har planforslaget blitt sjekket ut mot kommunedelplan for Klima og energi.

Det har vært en klar forutsetning for arbeidet at en skal kunne redusere behovet for å løse saker ved hjelp av dispensasjoner. Mange saker er enkle og kan løses gjennom bedre bestemmelser og retningslinjer. Det har vært gjort et stort arbeid med kart og bestemmelser for å legge til rette for dette.

Kommentarer fra overordnet myndighet har vært at det mangler klare rekkefølgebestemmelser på utbygging av nye arealer. Tidligere plan hadde kun en føring (skolekapasitet). Dette har det vist seg ikke å være nok for å styre utbyggingen. Det har medført en «skjevfordeling» i utbyggingsområder, og for stort press på Kongeveien og Risum skoler. Gjennom bedre rekkefølgebestemmelser ønsker kommunen å styre utbyggingsområdene bedre.

Det har blitt utarbeidet og bestilt en rekke utredninger av ulike temaer «[Delutredninger og rapporter - Halden kommune](#)», som grunnlag for prinsipielle avklaringer. I prosessen har det blitt lagt vekt på politiske diskusjoner om viktige grep og helhetlige samfunnsvurderinger. Dette har blitt gjort hovedsakelig i styringsgruppen i løpet av 2020/21 pga. pågående pandemi og de begrensninger man har med å invitere til større forsamlinger. Først i planfasen 2018/19 var det flere møter med kommunestyret og formannskapet.

Det er gjort mange oppdateringer og rettelser i bakgrunnsdataene i plankartet ved overgangen til et heldigitalt kart. Hensynssoner er i større grad tatt i bruk som et viktig plangrep. Byggegrense mot sjø og vassdrag er definert. Bestemmelsesområder er et nytt grep som er tatt i bruk i denne planen

Bestemmelsene er i større grad tematisk oppbygd og skal gi et bedre og mer forutsigbart grunnlag for plan- og byggesaksbehandling.

7 Viktige problemstillinger i planarbeidet

7.1 Befolkningsutvikling, planreserve og boligbehov

Siden planprogrammet ble utarbeidet har SSB kommet med oppdaterte befolkningsframskrivninger. Planarbeidet er basert på disse, og for Halden baseres framskrivningen på en modell med lav innvandring.

Samfunnsplanens befolkningsframskriving baserer seg på 2014 som referanseår. I planperioden har SSB kommet med ny framskriving (2020) og den er lagt til grunn for arbeidet. Denne viser en nedgang i befolkningsveksten og en sterkere demografisk endring enn tidligere framskrivninger. Reduksjon i veksten er nasjonal og tilskrives reduksjon i utenlands innvandring til Norge.

TABELL 3 BEFOLKNINGSFRAMSKRIVNING FORDELT PÅ ALDERSGRUPPER OG FEMÅRSPERIODER

Lav nettoinnvandring (MMML)							
ÅR	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0 år	256	264	281	299	301	289	277
1-5 år	1543	1413	1440	1524	1592	1565	1500
6-12 år	2554	2360	2148	2139	2241	2336	2324
13-15 år	1117	1143	1055	947	949	992	1037
16-19 år	1518	1568	1518	1395	1300	1320	1376
20-44 år	9508	9423	9630	9577	9314	9062	8870
45-66 år	9292	9438	9518	9527	9460	9486	9545
67-79 år	4074	4559	4585	4991	5421	5610	5462
80-89 år	1224	1444	2094	2366	2461	2703	3112
90 år eller eldre	287	294	323	442	695	770	897
SUM	31373	31906	32592	33207	33734	34133	34400

Ser en på aldersgruppene som kan forventes å utgjøre et boligbehov vil de ha en utvikling som følger:

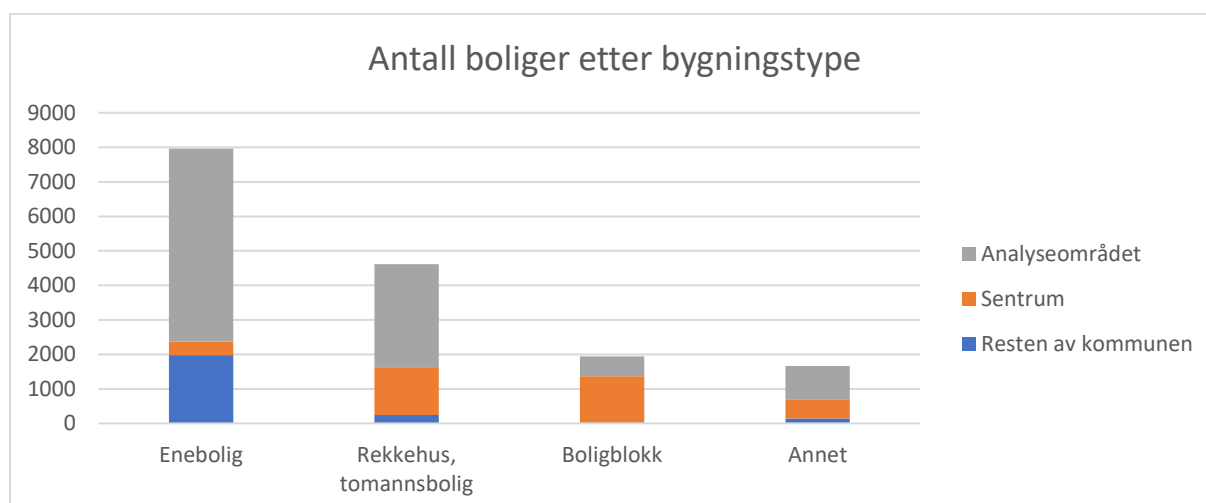
TABELL 4 ANTALL PERSONER MAN KAN FORVENTE HAR ET BOLIGBEHOV, FORDELT PÅ ALDERSGRUPPER MAN KAN FORVENTE BOLIGBEHOV

Lav nettoinnvandring (MMML)							
ÅR	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
20-44 år	9508	9423	9630	9577	9314	9062	8870
Endring i antall personer med boligbehov		-85	207	-53	-263	-252	-192

45-66 år	9292	9438	9518	9527	9460	9486	9545
Endring i antall personer med boligbehov		146	80	9	-67	26	59
67-79 år	4074	4559	4585	4991	5421	5610	5462
Endring i antall personer med boligbehov		485	26	406	430	189	-148

Boligbehovet i årene framover er kalkulert til om lag 150 boenheter i året (Kilde: Prognosesenteret). Dette tilsvarer det som har vært middelet for boligbygging i forrige planperiode. Behovet vil fordele seg likt mellom eneboliger, småhus og leiligheter. Behovet for småhus og leiligheter er større enn tidligere.

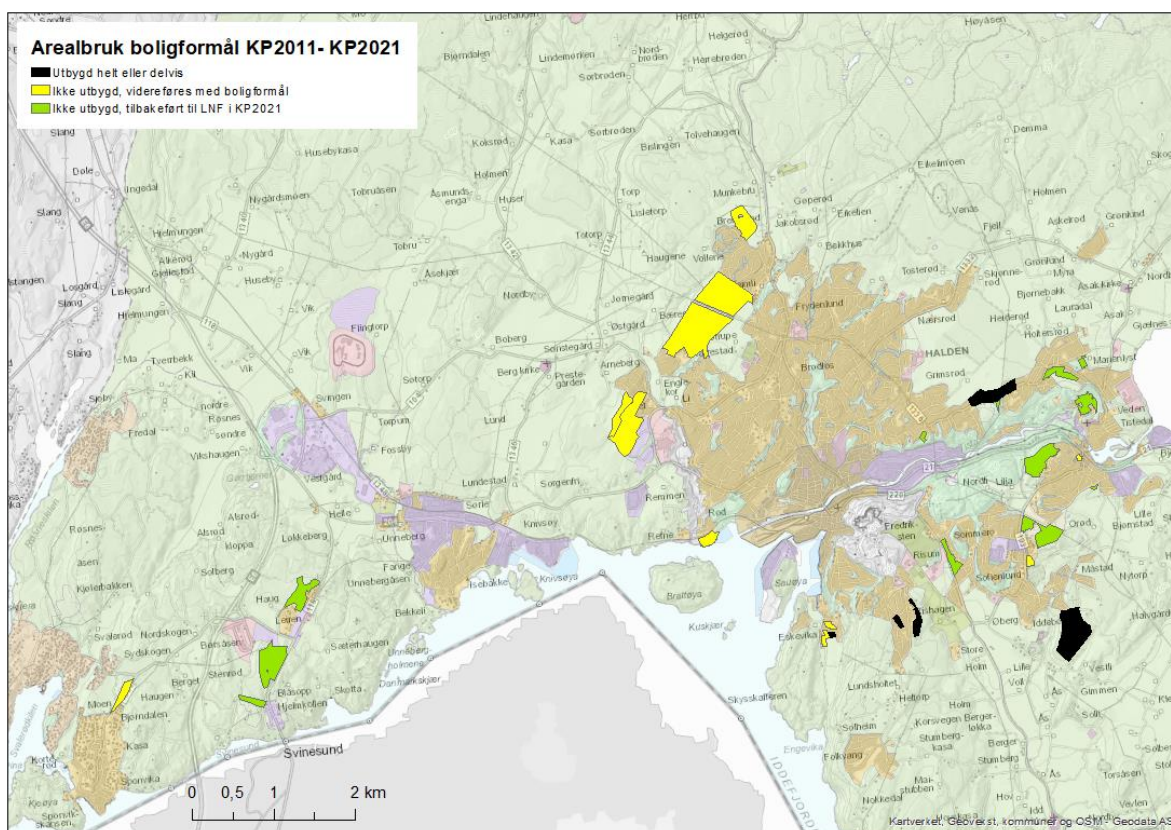
Leilighetsandelen av boligmassen er lav (22 %), og tilgangen på leiligheter i Halden har vokst svært lite siden 2006. I eneboligsegmentet har derimot tilgangen økt betydelig.



FIGUR 2 FORDELING AV BYGNINGSTYPER

Ved inngangen til planperioden foreligger det en rekke vedtatte reguleringsplaner som forventes å bli realisert den neste 10-årsperioden. Det er gjort en kartanalyse der en konservativ beregning viser at det er rom for oppføring av rundt 820 boenheter på eiendommer ferdig regulert til bolig, men som ennå ikke er utbygd jf. også notatet «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel».

Sentrumsplanen anslår et potensiale på 1000 nye boenheter innenfor sentrum. I planarbeidet er det antatt at 500 kan realiseres fram til 2030. I tillegg er det anledning til noe spredt boligbygging ved fradelte tomter i LNF-områder og utenfor tettsteds grensen. Det er dermed tilstrekkelig med boligarealer for å kunne dekke beregnet behov for flere boenheter i første planperiode.



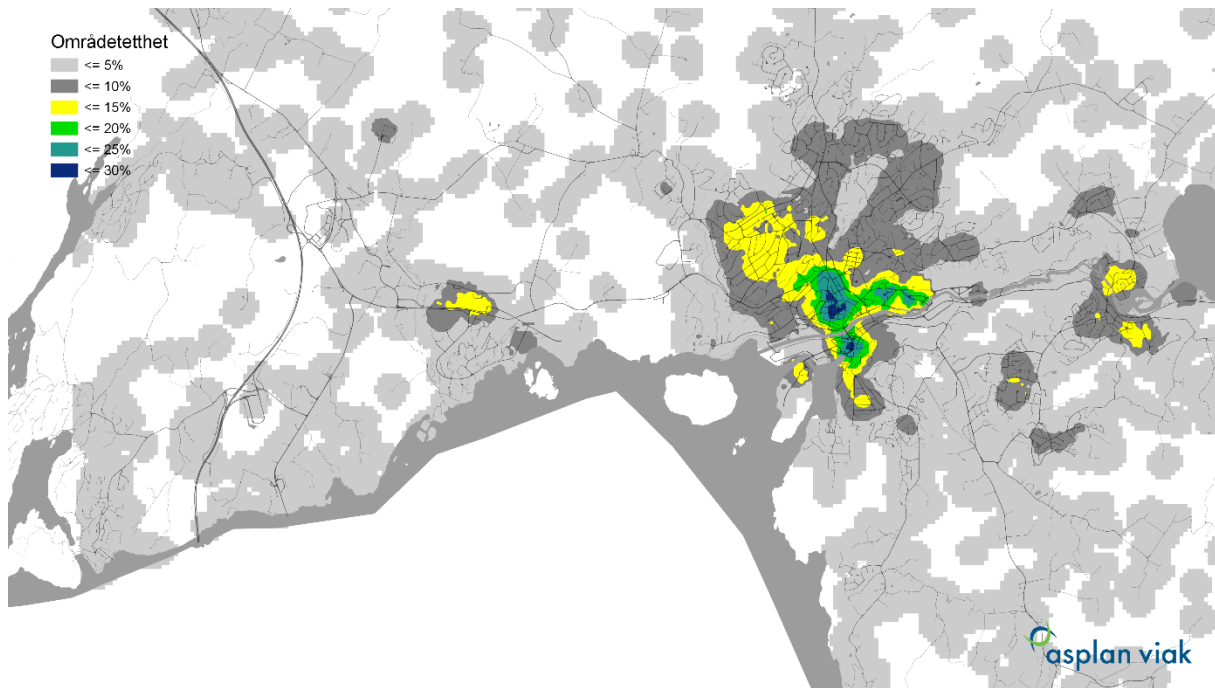
FIGUR 3 UTVIKlingen AV NYE BOLIGAREALER I PERIODEN 2011-2021

Et annet viktig aspekt er at det i Halden i større grad er en intern flytting enn at det flytter folk til kommunen utenfra.

7.2 Utvikling av en kompakt by

Overordnede myndigheter på nasjonalt og regionalt nivå har bestemt at planlegging av framtidig vekst og arealbruk skal bygge på FNs 17 bærekraftsmål. Dette medfører at arealbruken skal begrenses, og vi skal utvikle mere kompakte byer og samfunn som skal basere sine interne behov for mobilitet på gang, sykkel og kollektivtrafikk. Dette gjenspeiles i nasjonale mål for vekst i biltrafikken. Halden har ikke målsetting om nullvekst, men økningen i biltrafikk skal reduseres.

Samfunnsplanen er basert på de nasjonale og regionale føringene, og Halden skal i planperioden utvikles til en mere kompakt by. Arealplanen skal legges til rette for dette. Fylkesplanen har gitt føringer for arealbruken i årene framover til 2050. Det er gitt en arealpott på 4,0 km² for planperioder fram til 2050. Arealbehovet er beregnet ut fra forventet befolkningsøkning for samme periode. Overstiger arealbehovet denne arealpotten, vil det være mulig å revidere arealpotten.



FIGUR 7 OMRÅDETETTHET. FORHOLDET MELLOM BEBYGD AREAL OG OMGIVELSENE.

Som underlag for denne innstramming i bruk av nye arealer ble det i arbeidet laget en egen rapport for å se på fortetningsmuligheter innenfor eksisterende tettstedsgranse. I og med at Halden har mange kulturhistoriske miljøer i eksisterende bebyggelse ble det samtidig foretatt en kulturhistorisk analyse av eksisterende tettsted utenfor sentrumsplanens grenser. Dette var ikke gjort tidligere.

Det er lagt til grunn at 15 av områdene fra analysen skal ivaretas som bestemmelsesområder.

Asplan Viak har beregnet at i byområdet utenfor sentrumsplanområdet har det et potensiale for 1140 nye boenheter gjennom fortetting med småhus i småhusområder (250), transformasjon fra småhus til leilighetsbygg/ rekkehus o.l. i småhusområder (70) og transformasjon og fortetting rundt bydelssentrene Brødløs og Risum (820).

I tillegg til dette har sentrumsplanen for Halden 2017 – 2029 en målsetting om å tilrettelegge for 1000 nye boliger/boenheter i planperioden. Den peker og på et mulig større potensiale enn 1000 nye boliger. I kommuneplanen er det anslåtte potensialet for nye boenheter i sentrumsplanområdet nedjustert til om lag 500 frem til 2030. Hovedsakelig fordi boligutviklingen her går tregere enn tidligere anslått.

Mye av dette skyldes ulike problemstillinger som dukker opp i forhold til sentrumsutviklingen. Dette er forurensing, marine grunnforhold, hensyn til havnivå, flomutsatte områder, hensyn til NB områder (5 stk), fredede bygg og Fredriksten festning. Halden er en komplisert by å utvikle da mange forhold må avstemmes med hverandre. Utbygging her blir fort forsinket, og dette medfører igjen press på områder i randsonen av tettstedet.

For å oppnå en utvikling av sentrum er det satt i gang flere utviklingsprosjekter og kommunen ser innspillet på utvikling av boliger på Sauøya, som en del av denne sentrumsutviklingen.

Det siste tiåret har hovedtyngden av utbygginger har skjedd innenfor det som er gamle Idd kommunes grenser sør for festningen. Det er også i dette området det ligger mest klare byggearealer

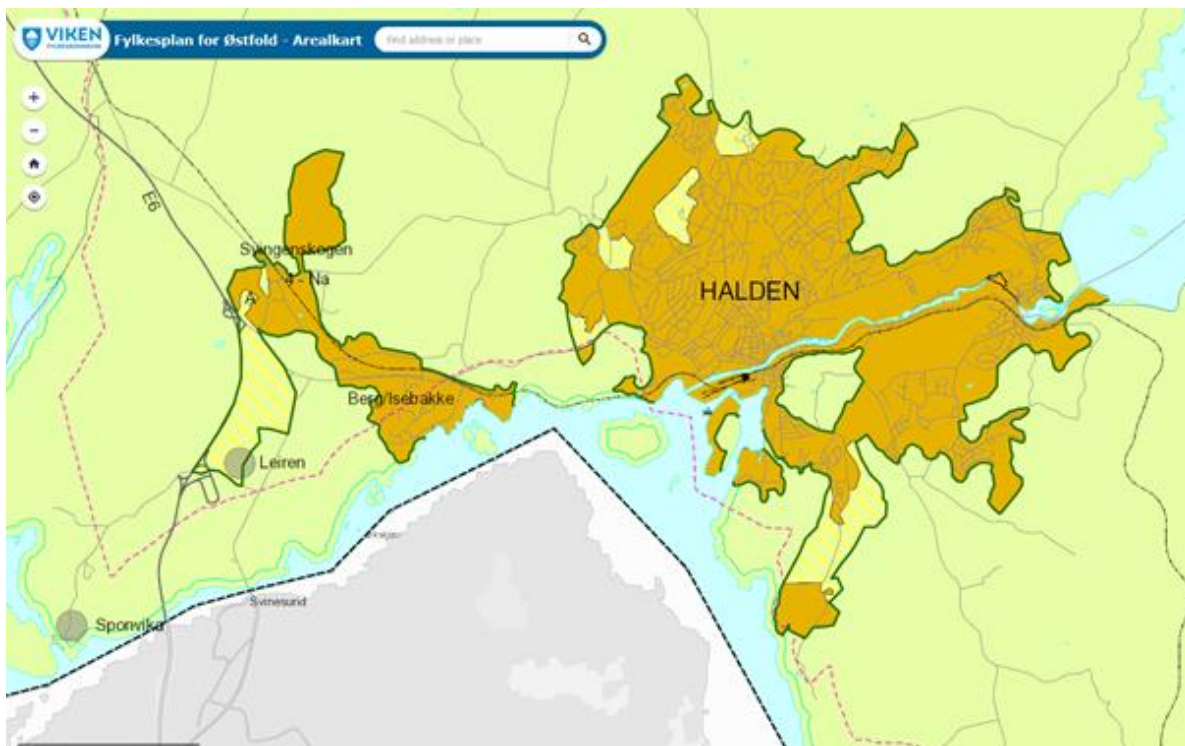
ved revisjon av arealplanen. Arealplanen legger til rette for at *det skal være en mere lik utvikling av byen både nord og sør for elva.*

- ✚ FNs bærekraftsmål:
 - Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
 - Mål 13 – Stoppe klimaendringene

7.3 Langsiktig tettstedsgrense og senterstruktur

Et grunnprinsipp for dette planarbeidet er at utbygging mot sentrum prioriteres foran bygging i randsonen. I fylkesplan for Østfold 2018 ble det definert en ytre grense for tettstedsarealet fram til 2050. Byutviklingen skal skje innenfor tettstedsgrensen, og kun arealene innenfor tettstedsgrensen inngår i arealregnskapet. Det innebærer likevel ikke at alt areal innenfor tettstedsgrensen kan bygges ut.

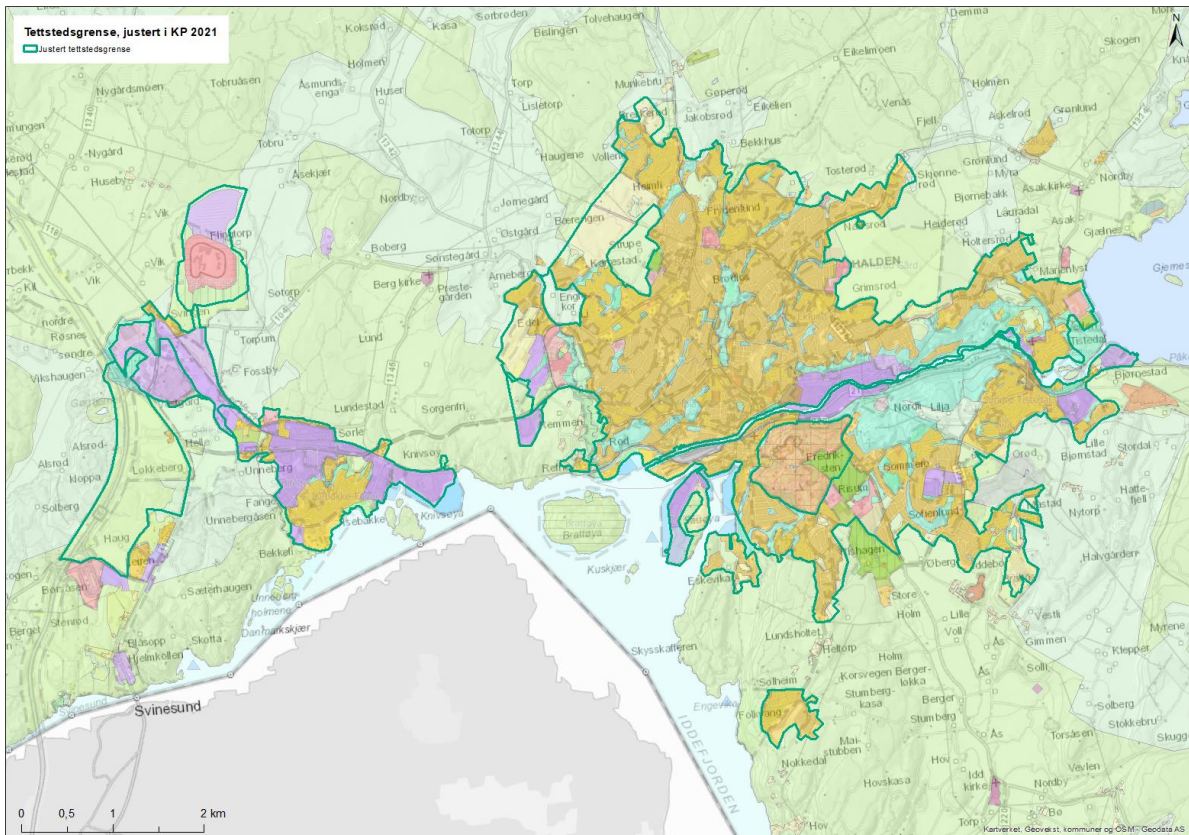
Utbyggingen innenfor tettstedsgrensen er begrenset av arealpotten som for Halden og Aremark er på maksimal 4 km² ny tettbebyggelse fram til 2050. Arealene innenfor tettstedsgrensen som ikke skal utbygges er avsatt til LNF, grønnstruktur eller liknende. Se også kapittel 9.15 om arealregnskap.



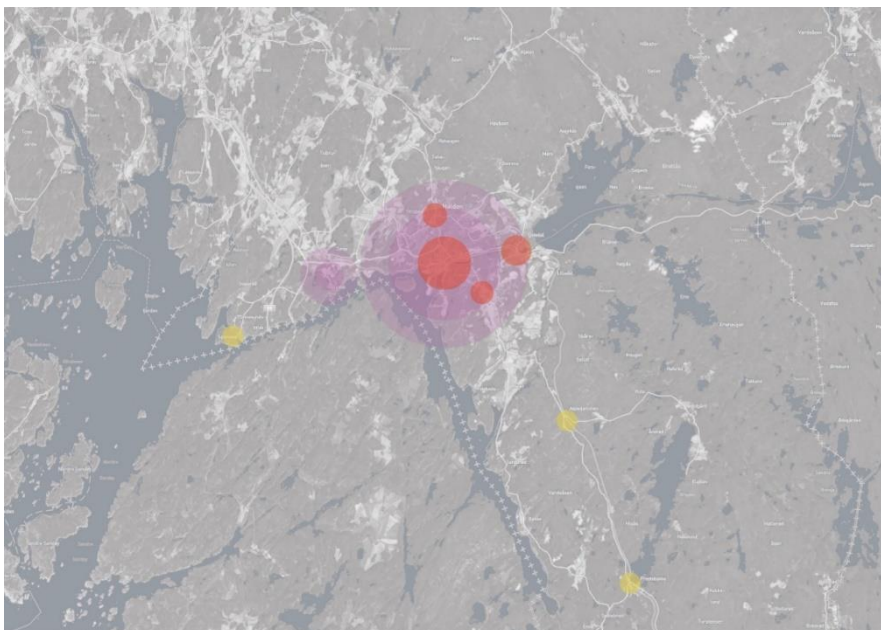
FIGUR 8 AREALKART I FYLKESPLAN FOR ØSTFOLD. KILDE: [HTTPS://VIKEN.MAPS.ARCGIS.COM/HOME/INDEX.HTML](https://viken.maps.arcgis.com/home/index.html)

I kommuneplanen 2021-2032 er tettstedsgrensa blitt justert i tråd med de lokale prioriteringene og arealbruksendringene som er gjort. Det har blitt lagt vekt på jordvern, samfunnssikkerhet, utviklingen av en kompakt by, samt tilgjengelig kapasitet på veg og skoler. Det er i tillegg gjort en mer generell justering av grensa slik at den som hovedprinsipp følger grensene for utbyggingsarealer i kommuneplanen og reguleringsplaner.

I denne sammenhengen er tettstedet definert som Halden byområde, samt Sørlifeltet og Isebakke til Svinesundsplataet. Innenfor grensen er økningen i tettstedsarealet for Halden og Aremark begrenset til maksimalt 4 km² i fylkesplanens § 1.6.2.



FIGUR 9 JUSTERT TETTSTEDSGRENSE



Utenfor tettstedsgrænse defineres Sponvika, Aspedammen og Prestebakke som lokalsenter, med rom for den utbyggingen som er nødvendig for å opprettholde levende bygder. I LNF-arealer skal utbygging primært styrke eksisterende grender. Utenfor tettstedsgrænse vektlegges jordvern og andre vernehensyn.

FIGUR 10 SENTERSTRUKTUR. BYOMRÅDER MED BYDELSSENTER, SAMT LOKALSENTER UTENFOR TETTSTEDSGRENSE

FNs bærekraftsmål:

- Mål 2 – Utrydde sult
- Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

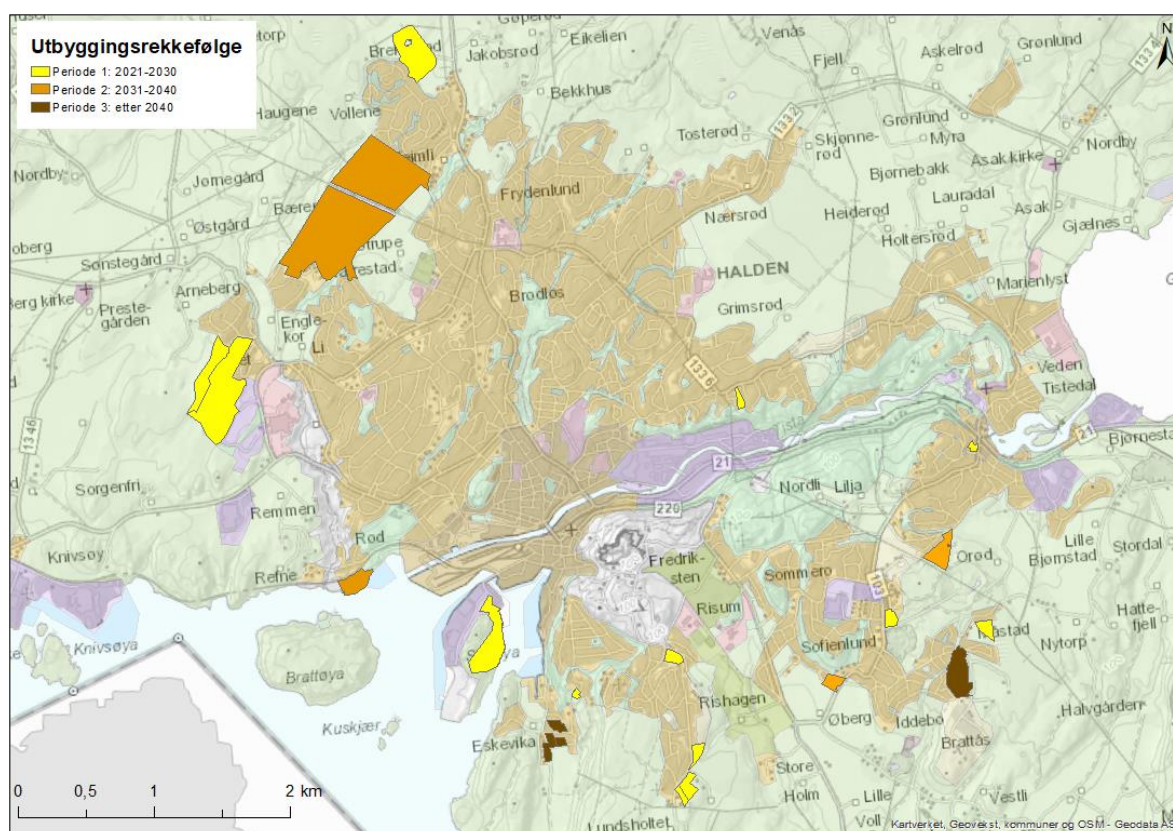
7.4 Rekkefølgebestemmelser

Halden kommune har med tidligere kommuneplaner i liten grad valgt å styre etableringsrekkefølgen av de større nye boligområdene, men i stedet latt markedet styre. Risikoen ved dette er blant annet usikkerhet i markedet, risiko i infrastrukturinvesteringer og faren for at «feil områder blir først utbygd», blant annet i forhold til fordeling av trykket på skolekapasitet mv. Man kan også bli stående med halvferdige områder eller byggeplasser over lang tid. Samtidig finnes det også gevinster ved å la markedet styre. Det gir større fleksibilitet og valgfrihet for utbyggere og konkurranse i markedet, samt større variasjon i tilbud av nye boligtomter.

Ved rullering av arealdelen ser man et behov for i større grad å styre utviklingen i etableringsrekkefølgen av nye boligfelt.

Dette med hensyn til blant annet skolekapasitet, infrastruktur (vei, vann og avløp er på plass og har kapasitet) og ønsket utvikling av ulike deler av kommunen.

De ulike boligområdene og hvilke perioder de skal bygges ut framgår av kartet nedenfor.



FIGUR 11 UTBYGGINGSREKKEFØLGE ANGITT I REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Rekkefølgebestemmelsene skal også bidra til større forutsigbarhet for utbyggere, og sikre at man får bygd ut hovedparten av feltene før man tar i bruk nye områder.

Inndelingen av de framtidige boligområdene i ulike grupper viser hvilke områder som kan bygges ut innenfor en viss tidsperiode. Felter som hører til senere tidsperioder kan ikke bygges ut før en viss andel av felter tilhørende aktuell/tidligere tidsperiode er bygget ut. Etablering av infrastruktur er kostbart, og det må legges vekt på at man får bygget ut regulerte og igangsatte felter før man starter på nye områder. Kriteriet for åpning av nye felter fra en senere tidsperiode er derfor knyttet opp til omfanget av byggetillatelser som er gitt på de allerede regulerte feltene.

For nye områder i Eskeviken er det viktig at veiforbindelsen ut til Eskeviken bedres før videre utbygging av ubebygde bebyggelsesområder.

Områdene skal utbygges i følgende rekkefølge og med hovedsakelig bygningstyper som følger av tabellen. Alle mindre områder under 10 daa kommer i første periode.

TABELL 5 UTBYGGINGSREKKEFØLGE FOR BOLIGOMRÅDER

PERIODE/GRUPPE	OMRÅDE	TYPE BEBYGGELSE	Størrelse
Gruppe 1: 2021-2025 256 daa	Grimsrødhøgda (B 11)	Småhusbebyggelse	6 daa
	Brekkerød (B14)	Eneboliger	76 daa
	Brønnhøyden (B 6)	Eneboliger	3 daa
	Tistedal (Ba44)	Leiligheter	4 daa
	Folkvang skole (B 3)	Leiligheter	10 daa
	Oreid (B25)	Småhusbebyggelse/Leiligheter	7 daa
	Remmen (B16)	Eneboliger	45 daa
	Måstad (B 8)	Eneboliger	12 daa
	Hovsveien 35-39 (B7, B10)	Eneboliger	B 7 5 daa B10 11daa
	Hovsveien (B12)		B 12 9 daa
Sauøya (B15)	Leiligheter, småhus	71 daa	
Gruppe 2: 2031-2040 579 daa	Hollenderen (Sentrumsplan)	Leiligheter	28 daa
	Strupe (B17 og B18)	Eneboliger/småhusbebyggelse	511 daa
	Øberg skole (B 13)	Leiligheter	12 daa
	Oreid (B23)		28 daa
Gruppe 3: Etter 2040 63 daa	Vold skog (B 5)	Eneboliger	49 daa

	Eskeviken (B19 og B26)	Småhusbebyggelse	14 daa
Gruppe 4: Hele perioden 80 daa	Sponvika (B1 + Utvidelse)	Eneboliger	B1 30 daa
			B 1+ 50 daa

De enkelte feltene skal bygges ut i den rekkefølge som framgår av periodiseringen. Dette innebærer at felt som hører til en senere gruppe/periode ikke skal igangsettes for regulering før det er gitt byggetillatelse på minst 75 % av tomtene på de regulerte feltene som hører til den tidligere perioden.

Den uregulerte delen av Remmen (B16) kan ikke igangsettes for utbygging før 80 % av den regulerte delen er ferdig utbygd.

Strupe (B17 og B18) skal detaljreguleres basert på en områdeplan, og utbygging skal skje trinnvis. Hovedvegssystem/adkomstveger for området skal være bygd før detaljregulering av B17 og B18.

Feltene B19 og B26 i Eskeviken kan ikke igangsettes for regulering før tilfredsstillende infrastruktur (veg, vann og avløp) til feltene er etablert.

Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder

a) Utbygging i eksisterende næringsområder

Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettets prioriteres før nye områder tas i bruk.¹

b) Flingtorp (BN1)

Området er avsatt for utvidelse av Halden fengsel/kriminalomsorgen.

c) Svingen (BN2)

Området BN2 skal ikke utbygges med næringsbebyggelse før behovet for intercity og transportterminal er avklart.

d) Brekke steinbrudd (BRU1)

Området avsatt til bebyggelse og anlegg, framtidig-råstoffutvinning, Brekke steinbrudd, kan ikke utvides før det er utarbeidet reguleringsplan med rammer for videre drift, vilkår for avvikling, samt opprydding etter avsluttet drift.

Dersom transporten etter utvidelsen skal foregå fra Bakke brygge, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan for utskipningshavn før reguleringsplan for utvidelse av uttak på Brekke kan vedtas.

Retningslinjer for utbygging av næringsarealer:

Prioriteringen av næringsområder må ta hensyn til planlagt virksomhet og kapasiteten i de eksisterende næringsområdene.

7.5 Fortetting og transformasjon

På bakgrunn av overordnede føringer for kommunal planlegging samt planprogrammet er det sett på mulighetene for fortetting og transformasjon.

¹ Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1.

De viktigste fordelene med fortetting er generelt knyttet til redusert transportbehov, øke bysentrums attraktivitet som møtested (inkl. handel og næringsliv), økt bredde og variasjon i botilbudet, redusert energiforbruk i bygg, redusert forbruk av dyrket mark og andre arealressurser, redusert ressursforbruk for drift og utbygging av infrastruktur og mer effektivt og større tjenestetilbud i nærmiljøet. Samtidig er det knyttet en del utfordringer ved fortetting. Disse er i hovedsak knyttet til: Nedbygging av grønnstruktur som er viktig for leke-, rekreasjons- og landskapsopplevelse, økt trafikkbelastning lokalt, redusert bokvalitet (eks. solforhold, tap av utsikt, mer innkikk), samt støy. Fortettingspolitikk kan føre til konsekvenser for husholdningsøkonomien (Borgersen og Kivedal, Boligmarkedsutviklingen i Østfold (HIØ 2019)). I dette ligger at dersom det bygges en større andel boliger sentrumsnært som er dyrere, kan det utfordre privatøkonomien for husholdninger med lavere inntekter.

Samfunnsdelen til kommuneplanen har som mål at fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse. Som svar på de mange utfordringene knyttet til fortetting, foreslås «fortetting med kvalitet» som en overordnet strategi både fra nasjonalt og regionalt hold. Dette innebærer at ønsket om høy arealutnyttelse også må veies mot andre hensyn, blant annet tilgang til tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer, at det er lys og luft mellom bygninger, ivaretagelse av kulturhistoriske miljøer og mulighet for sosiale møteplasser. Dette påvirker hvor høyt man kan bygge og hva man tillater av utnyttelsesgrad i ulike områder ut fra lokale forhold.

Byområdet har mange steder preg av hageby med variert vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet. Det er tatt inn retningslinjer som skal ivareta dette.

Ved rullering av kommuneplanen har man derfor hatt søkelys på stedstilpasset fortetting for å oppnå god bokvalitet og for å bygge på dagens områdekvaliteter og stedstilpasset arkitektur. Et resultat av dette er at man har valgt å ha en differensiering av tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) eller bruksareal (BRA), møne- og gesimshøyde og størrelse på uthus, henholdsvis innenfor tettsteds grensen og utenfor, jf. kap.8.9.2. Videre er det ved fortetting viktig å ivareta de spesielt verdifulle kulturmiljøene og den historiske bebyggelsen som Halden er spesielt rik på. Gjennom å avsette bestemmelsesområder der man ikke ønsker fortetting ønsker man å forhindre at man bygger ned verdifulle kulturmiljøer med blant annet høye arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av ensartet struktur eller at de er typiske for sin tid.

FNs bærekraftsmål:

- Mål 3 – God helse og livskvalitet
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

7.5.1 Utvikling av bydelssentra

I planperioden vil det bli sterkt søkelys på byområdet da det er her den største befolkningsveksten kommer. I henhold til samfunnsdelen er det et mål at Brødløs, Risum og Tistedalen skal videreutvikles som bydelssentra innenfor tettsteds grensen. Brødløs og Risum er i vekst og utvikling og har på grunn av samling av handel, skoler, servicefunksjoner gode utviklingsmuligheter for å bli sterke bydelssentra. Dette er i tråd med nasjonale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det er lagt vekt på at utbyggingsområder skal planlegges med tanke på at fremtidens transportløsninger skal kunne ivaretas. Spesielt skal gang og sykkel prioriteres i planleggingen.

Brødløs



FIGUR 12 RØD STREK VISER AVGRENSNING AV OMRÅDET FOR HENSYSSONE FOR FELLES PLANLEGGING PÅ BRØDLØS.

Brødløs er et av områdene der det skal tilrettelegges for utvikling som bydelssenter. Innenfor området har man allerede mange ulike både offentlige og private virksomheter. Stort sett er området utbygd. Men det finnes større arealer hvor det i dag er næringsvirksomhet, og hvor det på sikt kan tenkes å bli en omforming til flere boliger og annen type næring. Brødløs er et område som består av boligområder, offentlige funksjoner som skoler og barnehager, handel, men også næringsområder med mange arbeidsplasser.

Det er ønskelig å ha strategier for hvordan denne type områder omformes, slik at framtidig utvikling bygger opp om de politiske målsettingene for arealforvaltningen. Med bakgrunn i dette er det avgrenset et område der det er avsatt en hensynssone med krav om felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller annet kommunalt plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring. Som et

minimum skal det lages et planprogram som avklarer strategier og videre planprosess. Kartet nedenfor viser grense for området som avsettes med hensynssone for felles planlegging.

Felles planlegging skal sikre utvikling av et attraktivt og framtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte boligtilbud og arbeidsplassutvikling. Videre skal planleggingen sikre at foretting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet.

- ✚ FNs bærekraftsmål:
 - Mål 3 – God helse og livskvalitet
 - Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
 - Mål 13 – Stoppe klimaendringene

7.6 Arealregnskap

I fylkesplan for Østfold 2018 er ny utbygging innenfor tettsteds grensen i Halden og Aremark begrenset til maksimalt 4 km² (§ 1.6.2) fram til 2050. Arealberegningen er knyttet direkte til befolkningsveksten, og kan justeres opp hvis Halden i framtida får flere innbyggere enn det som er lagt til grunn.

Halden kommune og Østfold fylkeskommune har i fellesskap utarbeidet en beregning av nå-status, før kommuneplanrulleringen. Rapportene «Arealregnskap Halden kommune 21. august 2018», «Status arealer pr august 2018» samt kartberegninger gir dette utgangspunktet før oppstart av kommuneplanrulleringen:

TABELL 6 AREALREGNSKAP, DISPONERING AV AREALPOTT FØR OPPSTART AV RULLERING AREALDEL

Beskrivelse av areal før oppstart av kommuneplanens arealdel 2021-2033	Km ²
Eksisterende tettstedsareal pr 2016	15,1
Areal mellom tettstedsgrænse og tettsted pr 2016, disponert til utbygging i KPA 2011	3,16
Næringsareal mellom gammel og ny E6, jf. mekling av KPA 2011	0,38
Arealbruk OP3 Vadet, N13 Nexans og N14 Fresenius Kabi	0,06
SUM	18,7
Maksimalt tettstedsareal i 2050, jf arealpott Halden og Aremark i fylkesplan 2018	19,1
Areal tilgjengelig for nytt utbyggingsformål jf. arealpott før rullering av kommuneplanens arealdel 2021-2033	0,4

I denne rulleringen har utbyggingsarealer innenfor tettstedsgrænsen på til sammen 406 daa (0,4 km²) blitt tilbakeført til landbruks-, natur og friluftsmål eller grønnstruktur.

I forbindelse med planarbeidet har det kommet signaler på at det er manglende større arealer for næringsutvikling. Flere har pekt på mulighet for et større næringsareal i området sør for Tobroåsen. Dette har en strategisk plassering i forhold til planlagt etablering av jernbaneterminal ved Berg stasjon og tilknytning til E6. Det vil være behov for å kunne avsette store arealer. Batterifabrikk vil kreve 1000 da. Dette kan det tilrettelegges for. Ved en slik utvikling av området vil arealpotten bli fullt ut utnyttet.

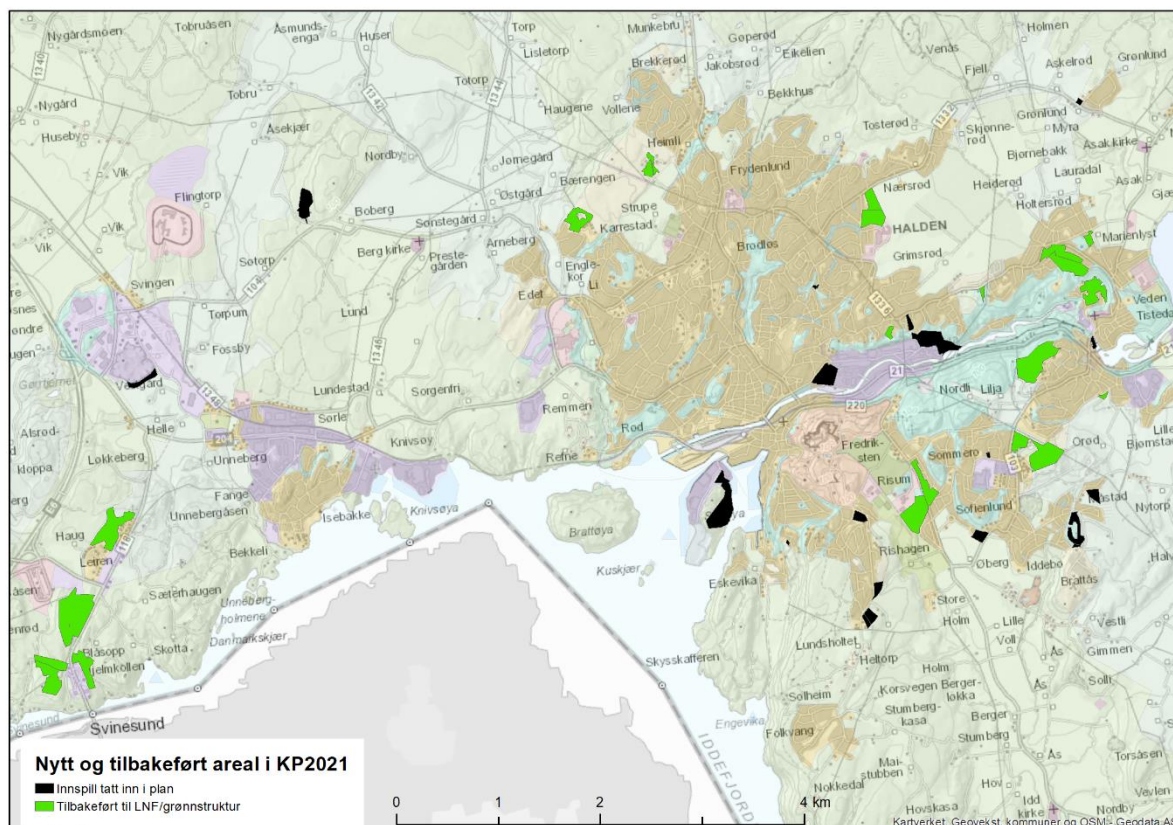
Tilbakeføring av utbyggingsarealer til LNF og grønnstruktur er i noen områder begrunnet med jordvern og samfunnsikkerhet, i andre områder av en helhetlig vurdering av hensiktsmessig bystruktur og kapasitet på vei og skoler.

Nytt utbyggingsareal innenfor tettstedsgrænsen er på 241 daa (0,24 km²). Samtidig er 460 daa tidligere utbyggingsareal tilbakeført til LNF/grønnstruktur. Utbyggingsareal innenfor tettstedet er dermed redusert med totalt ca 219 daa (0,22 km²), sammenlignet med kommuneplanens arealdel fra 2011.

TABELL 7 NYE UTBYGGINGSAREALER INNENFOR TETTSTEDSGRENSEN, OG TILBAKEFØRTE AREALER.

Områdenavn	Innspill inn		Tilbakeført	
	ID i KP 2021	daa	ID i KP 2011	daa
Vold skog, Brattås nord	B4, B 5	49	B10	8
Brønnhøydåsen 3	B 6	3	B31	4
Hovsveien 37-39	B 7	5	B30	6
Måstad	B 8	12	B28	3
Hovsveien 37	B 10	14	B24	34
Grimsrødhøgda	B 11	6		
Hovsveien 35-37	B 12	10	OP2	58
Sauøya	B15	71	B18	33
Svingen	BRU 4	14	OP1	32

Saugbrugs nordøst	BN 6	54	BA1	21
SUM		241	B15	82
			B13	85
			B11	42
			B6, B7	54
			SUM	460



FIGUR 13 KART OVER INNSPILL VEDTATT INN OG UTBYGGINGSAREALER TILBAKEFØRT I BYOMRÅDET.

Notatet «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel» beskriver mange av de vesentlige hensynene boligutviklingen skal ivareta. Fortetting, skolekapasitet, sosioøkonomisk profil og jordvern er noen av hensynene som er balansert i dette planarbeidet.

Arealregnskapet beregnes etter en egen metode, og tar inn flere faktorer enn kommuneplanens arealformål. Det er ikke gjort et nytt fullstendig arealregnskap da dette skal baseres på disponert areal og ikke framtidig areal. Utvekslingen av arealer tilsier likevel at kommuneplanens arealdel 2021-2033 har disponert opp mot 3,4 av de 4 km² fylkesplanen setter som maksimal ramme for Halden og Aremarks vekst innenfor tettsteds grensen, fram til 2050.

TABELL 8 AREALREGNSKAP, DISPONERING JF. AREALPOTT I VEDTATT AREALDEL 2021-2033.

Beskrivelse av areal etter vedtak av kommuneplanens arealdel 2021-2033	Km ²
Areal disponert til utbyggingsformål jf. arealpott	3,4
Areal tilgjengelig for framtidig nytt utbyggingsformål jf. arealpott	0,6

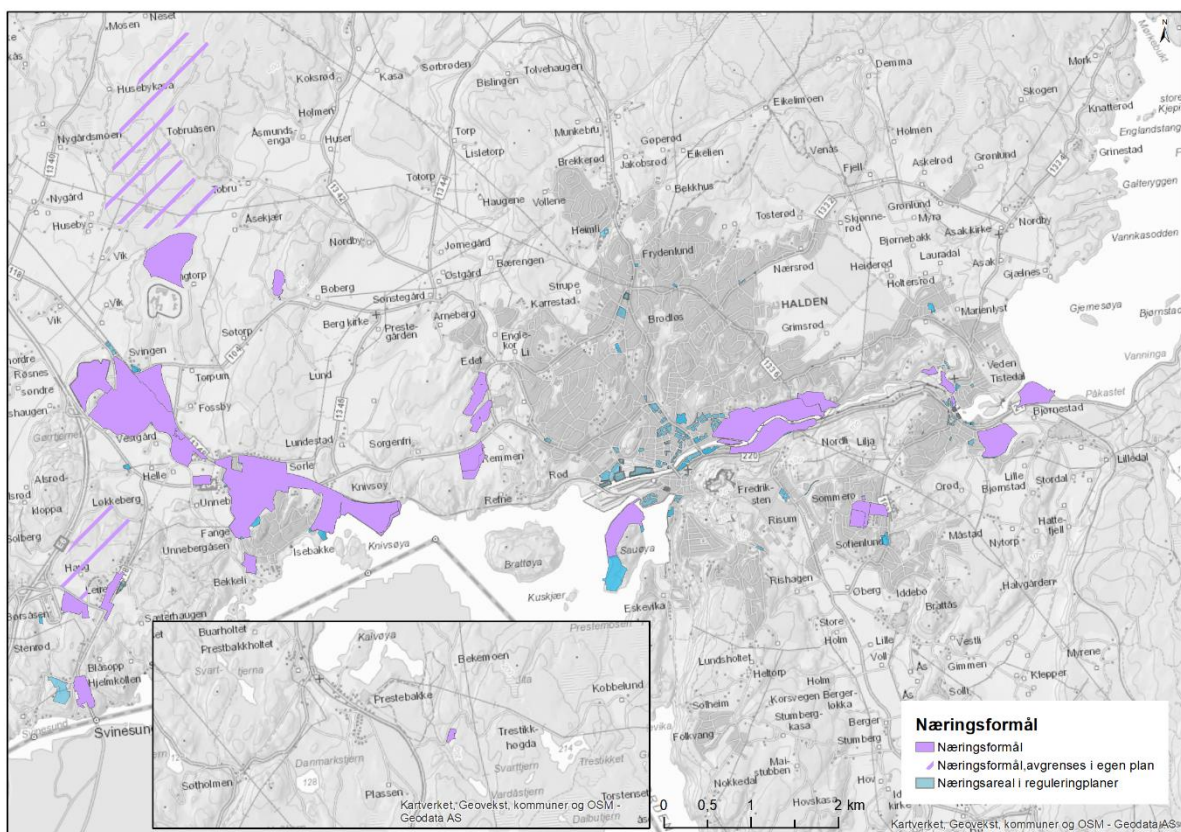
Som tidligere nevnt vil utvikling av næringsarealer ved Tobroåsen beslaglegge den ledige arealpotten.

Regnskap for arealer utenfor tettstedet, og fordelt på arealformål, er vist i kapittel 6.16.

7.7 Tilrettelegging for næringsområder

Halden ligger innenfor i et felles bo- og arbeidsmarked i Søndre Viken. Næringslivet ser etter de beste forutsetningene for drift og dette er ofte uavhengig av kommunegrenser. Kampen om å tiltrekke seg arbeidsplasser og kompetanse står derfor mellom ulike regioner. Kommunene i Søndre Viken har inngått en forpliktende samarbeidsavtale for å styrke næringsutviklingsarbeidet i regionen. Hovedmålet i samarbeidsavtalen er å utvikle Søndre Viken til en av de mest attraktive og konkurransedyktige næringsdestinasjonene i Osloregionen.

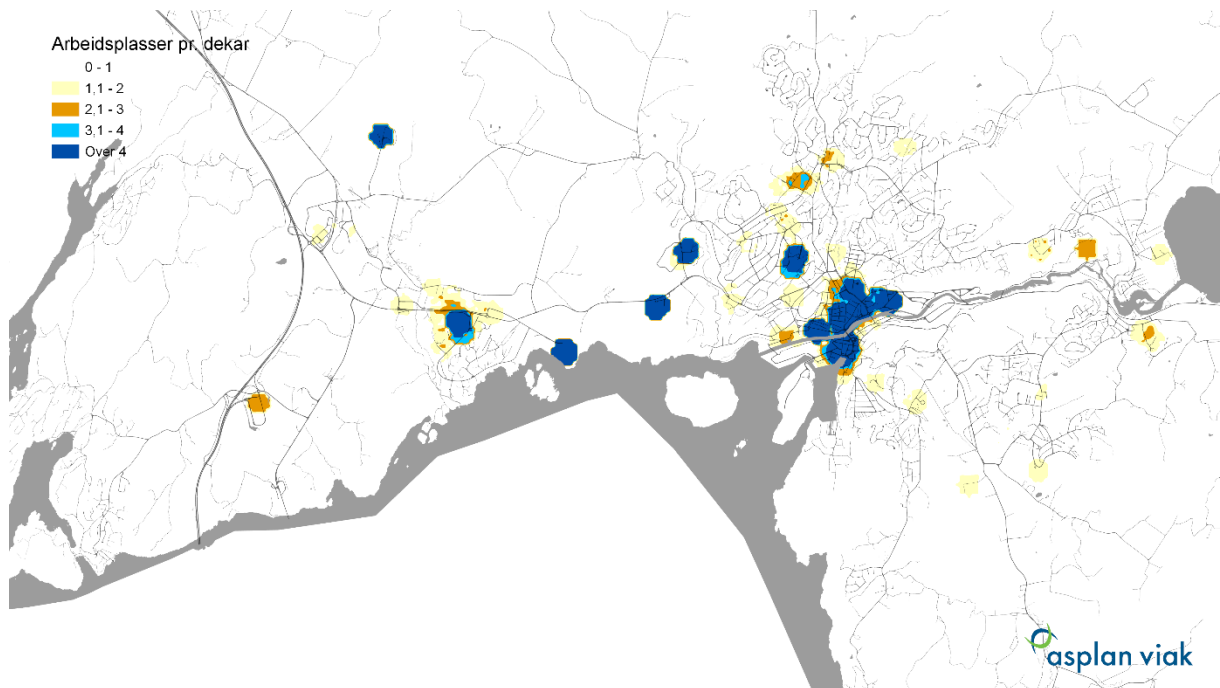
Haldens klare fortrinn i dette samarbeidet er industrikompetanse, kunnskapsarbeidsplasser og innovasjonsevne. Nærhet til Sverige og EU med gode kommunikasjonsmuligheter er en styrke som bør utnyttes.



FIGUR 14 NÆRINGSAREALER I KOMMUNEPLANEN.

Fra samfunnsplanen er det å tilrettelegge for næringsaktivitet gitt høyest prioritet. Dette er fulgt opp i arbeidet med kommuneplan. Muligheten for innspill har vært mulig helt til innspurten av kommuneplanprosessen. Kommunen har et sterkt ønske om at det skal være mulig å kunne tilrettelegge arealer for næringslivsetableringer. Dette har medført at det er besluttet at det i denne planperioden ikke skal omdisponeres eksisterende næringsområder til eks. boligformål. Næringsområdene er fordelt etter gammel struktur og de nye områdene som tilrettelegges blir lokalisert vest for sentrum (Ut mot E6-korridoren).

Virksomheter med mange arbeidsplasser og/eller besøk på relativt lite areal bør etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet), lokaliseres i de mest sentrale områdene i Halden, og helst i sentrum. Sentrum er godt tilgjengelig for befolkningen, og er et transportknutepunkt hvor buss, sykkelruter og tog møtes. Overgangen til et samfunn som er mindre avhengig av bilen krever at arbeidsplasser lokaliseres på steder som er tilgjengelige for mange også uten bil.



FIGUR 15 ARBEIDSPASSER PR DAA I BYOMRÅDET

Fylkesplanen «Østfold mot 2050» vedtatt i 2018 har to regionale planbestemmelser. Disse er sterke føringer for arealutviklingen. Regional planbestemmelse for lokalisering av handel: *Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene.*

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer er i fylkesplanen lagt til Svinesundparken. Utvikling av dette området er noe begrenset da store deler i løpet av forrige planperiode ble disponert til industri og samferdselsrelaterte næringer.

Det er behov for å løse dette og kommunen ser Isebakkeområdet som et alternativ for plasskrevende varer. Dette området har hatt en utvikling mere mot publikumsrettede virksomheter enn produksjonsbedrifter. Veiløsninger/kryssløsninger i området er et problem og må løses i planperioden.

Nytt areal for regionale virksomheter er under regulering på Haug-området (Svinesundplataået). Dette vil bli tatt i bruk i planperioden. Behovet for arealer til nye virksomheter som vil ha regional betydning, skal som hovedsak lokaliseres vest for byen og nær E6-korridoren.

Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter:

Ny lokalisering av arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter skal legges til sentrum i byer og tettsteder, herunder:

- *Statlige og fylkeskommunale virksomheter.*
- *Kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, f.eks. sentraladministrasjon, NAV, idretts- og kulturanlegg*

I tråd med nasjonale og regionale føringer er ABC-prinsippet lagt til grunn i kommuneplanen.

Kartet (Figur 14) viser hvordan næringsområdene er lokalisert. Intensjonen i arealplanen er å støtte opp under målene om arbeidsplassutvikling i sentrumsplanområdet. I alle nye reguleringsplaner som omfatter næring, forretninger og tjenesteyting, er det et overordnet mål at utviklingen i resten av kommunen ikke skal komme på bekostning av sentrumsutviklingen.

Halden har fire store industrivirksomheter (Norske Skog, Nexans, Fresenius Kabi og VPK packaging - Peterson) Dette er virksomheter som er bygd opp med stor infrastruktur og produksjonstilpassede bygninger. Tilrettelegging for at disse virksomhetene kan utvikle seg og tilpasse seg en miljø- og bærekraftig framtid, har høy prioritet. Når Nexans nå satser milliardbeløp på nye produksjonslinjer og flere arbeidsplasser skjer dette innenfor regulert industriområde. Tilrettelegging for sikring av farled blir vesentlig bidrag for å sikre denne bedriftens konkurransekraft framover. For Norske skog er utfordringen at deler av industriområdet ikke har grunnforhold som egner seg for tung industrivirksomhet. Det er heller ikke ønskelig at dette legges opp mot bysentrum og arealer som skal dekommisjoneres. Utviklingen av bedriften videre avhenger av gode grunnforhold (fjellgrunn), nærhet til PM6 og masseproduksjonsanlegget. I kommuneplanarbeidet er utvidelsesretningen for slikt anlegg vurdert mot øst på fabrikkområdet. Negativ naturvirkning er satt opp mot muligheten for utvikling og framtidige arbeidsplasser. Fresenius Kabi er vurdert til å ha nok areal for utvidelse på regulert område, samme for nyetablerte VPK packaging som ligger i Svinesundsparken.

Nedlegging av IFEs atomreaktor medfører behov for dekommisjonering av anlegget. Dette er en prosess som er igangsatt, men det er ennå for tidlig å forutsi behov for arealdisponeringer som følge av et slikt arbeid. Norsk Nukleær Dekommisjonering (NND) er etablert for å gjennomføre denne prosessen, og det vil i planperioden bli lagt fram konkretiseringer av mulige arealbehov. Kan dette ikke skje innenfor eksisterende regulerte/disponerte arealer, må ny arealbruk tas som regulering/kommunedelplanprosess. Halden kommune har som klar forutsetning at det skal tilrettelegges for NNDs framtidige behov. NND har antydnet behov for sin virksomhet opp mot 400 da.

Kommuneplanen har tatt hensyn til at det er avsatt område til regionalt næringsareal på Haug (Svinesundplatået). Imidlertid ser kommunen behov for at det blir tilrettelagt for større næringsarealer som retter seg mot større regionale etableringer. Områder som har pekt seg ut til dette er nord for Halden fengsel opp mot Tobroåsen. Dette er et område hvor det er få konflikter med landbruk, natur- og miljøhensyn. Området har mindre kulturminner enn lengre mot vest, og det vil være enkelt å knytte til infrastruktur som vei, el og VA. Planinitiativ for slik tilrettelegging vil bli initiert i planperioden.



FNs bærekraftsmål:

- Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst

7.8 Ivaretagelse av Haldens landbruks-, natur- og kulturmiljø

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023», vedtatt ved Kgl. Res. 14. mai 2019, gis det i kap. 2.3 føringer for en aktiv forvaltning av natur- og kulturminneverdier. Norge har store natur-, friluftslivs-, landskaps- og kulturminneverdier som det er viktig å ta vare på, i tråd med nasjonale og internasjonale mål.

Dette gjelder også for Halden kommune. Arealendringer er, ifølge de nasjonale forventningene, den viktigste påvirkningsfaktor for truet natur i Norge. Likeledes er arealendringer og endret bruk noen av de viktigste påvirkningsfaktorer for kulturminner og kulturmiljøer.

I samfunnsdelen er det et mål å legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier. Jordvernet skal stå sterkt i arealplanleggingen. Naturlandskap, biologisk mangfold, dyrka mark og naturverdier ivaretas i all planlegging og sikres som verdier for hele befolkningen. Det skal også sikres god utvikling av distriktene og lokalsentrene. Det er tatt ut flere områder for å oppnå dette målet.

Utvikling av bolig- og næringsområder må med bakgrunn i dette sees i sammenheng med ivaretagelse av natur- og kulturhistoriske landskap og -miljøer, skog- og jordbruksarealer, friluftsliv og landskaphensyn. Langsiktig arealplanlegging skal bidra til å sikre disse verdiene, og legge til rette for bærekraftig utvikling. Disse interessene gir også verdier for befolkningen og bidrar til Halden kommunes attraktivitet.

Noen av arealene som er avsatt til framtidig boligområder i kommuneplanen fra 2011, samt innspill til nye boligområder, berører viktige friluftslivsområder samt jordbruks- og skogbruksarealer og kulturlandskap. Ved rulleringen av kommuneplanen er det lagt vekt på å ivareta disse. Dels ved at del av framtidig utbyggingsområde (Oreid) er tilbakeført til LNF-område, og dels ved rekkefølgebestemmelser som skal bidra til at et stort og svært viktig friluftslivsområde (Bærengen-Grønli) ikke nedbygges før det er et reelt behov for dette området.

Videre er det registrert flere viktige kulturmiljøer og kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Halden, jf. Riksantikvarens register KULA og NB-registeret. I tilknytning til fylkesplanen for Østfold er det også utarbeidet temakart for regionalt viktige kulturmiljøer og kulturminner. Hensynssoner for kulturlandskap og -miljøer er oppdaterte i henhold til nasjonale og regionale registreringer.

Når det gjelder ivaretagelse av naturmangfold, er det fastsatt en rekke nye bestemmelser som skal sikre både utvalgte naturtyper og andre viktige områder for biologisk mangfold (kantsoner, grøntstrukturer) mv.

7.9 Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft

Planrevisjonen har hatt FNs bærekraftsmål som bakteppe for de valg som er gjort. Tidligere plan la til rette for en disponering av tilgjengelig arealpott innenfor nye utbyggingsområder i randsonen, mens denne planen i større grad baserer seg på tilrettelegging for boligutvikling i sentrum og fortetting i eksisterende bebygde områder. Fortettingsstrategien er ett av virkemidlene for å nå målene i samfunnsdelen om å legge til rette for boligutvikling og befolkningsvekst på en bærekraftig måte. Dette må følges opp i videre detaljplanlegging.

Utviklingsretningen er også endret. Tidligere var denne mot vest, og den peker nå mot tettstedet. Flere byggeområder med avstand til sentrum/bydelsentrum er tatt ut av planen fordi de ikke bygger opp under denne utviklingsretningen og heller ikke bærekraftsmålene.

Demografiske endringer som kommer i årene framover, vil medføre behov for andre boligtyper og størrelse på bolig. Planen legger opp til at andelen småhus og leiligheter skal lokaliseres inn mot sentrum. Nye boområder i randsonen vil være prioritert for eneboliger.

Halden har ikke hatt klare bydelsentrum som har hatt godt utbygd offentlig og privat tjenesteyting ut over Tistedalen. Planen legger opp til at det i årene framover vil bli prioritert tiltak som bygger opp under å skape bydelsentrum slik Brødløs har utviklet seg til. Dette er i tråd med føringene i samfunnsplanen. Dette bygger opp om en mere bærekraftig planlegging.

I planarbeidet har den økonomiske bærekraften vært vurdert og lagt til grunn for planarbeidet. Kostnadene ved å bygge i sentrum overstiger de som ligger i utvikling av nye områder i randsonen. Planen legger opp til satsing på utvikling i sentrum. Det å legge fortettingsstrategien til grunn fullt ut vil kunne medføre at det ikke blir bygd nok boliger ut fra et beregnet årlig boligbehov på grunn av kostnadsnivået. Denne endringen i strategi må skje over noen år.

Det er i arbeidet med planforslaget sett på sosioøkonomiske forhold og hvordan disse kan spille inn på utvikling av boligmarkedet i Halden. Det er behov for at det tilrettelegges for sosial boligbygging framover. Dette bør skje både i sentrum og fortettingsområdene, men også i nye boligområder. Bruk av husbankens virkemidler og boligbyggelagsmodellen er viktig i den sammenhengen. Tiltak som «Leie før Eie» kan være gode modeller for å oppnå målene i den boligsosiale planen. Ved regulering av nye områder bør dette være diskutert og vurdert behovet av.

FNs bærekraftsmål:

- Mål 3 – God helse og livskvalitet
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene

7.10 Konsekvensutredning

Som vedlegg til planbeskrivelsen følger en konsekvensutredning av planforslaget (se vedlegg x) . Utredningen er laget iht. planprogrammet, vedtatt i kommunestyret 01.11.18. Utredningen viser hvilke viktige miljø- og samfunnsinteresser som berøres av de foreslåtte tiltakene. Den beskriver virkningene på disse verdiene for alle nye områder for utbygging og ved vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder. Både justeringer av arealbruksgrenser, det enkelte utbyggingsforslag, samlet virkning av hvert arealformål og samlet virkning av hvert utredningsteam er vurdert.

Kap. 3.1 i konsekvensutredningen gir en vurdering av planforslagets samlede virkninger for miljø- og samfunnstema. Under følger en kort oppsummering for enkelte av temaene:

Naturmangfold

Samlet sett påvirker de nye byggeområdene i liten grad naturområder med spesielle verdier. Områdene med størst konflikt mht. naturverdier er Sauøya (B15) og Saugbrugs nordøst (BN6). Sauøya omfatter sammen med Brattøya eneste registrerte sikre hekkelokalitet i Østfold av sterkt truet ugleart. En utbygging ved Saugbrugs (BN6) vil gi et betydelig inngrep i edellauvskogsområdet i Tistedalen.

Det er tatt inn ulike bestemmelser som i større grad enn tidligere skal ivareta naturmangfold og grøntområder i byområdet, blant annet at store karakteristiske trær bør bevares og at sammenhengende grøntdrag skal ivaretas og styrkes. Videre er det gitt egen bestemmelse om at utvalgte og viktige naturtyper gis særskilte hensyn ved planlegging og lokalisering av tiltak.

Friluftsliv og grønnstruktur

Et fåtall av de nye utbyggingsområdene berører områder kartlagt som viktige eller svært viktige friluftsområder, og samlet sett vurderes konsekvensene for friluftsjnteresser- og grønnstruktur å være små. Unntak fra dette er særlig områdene Sauøya (B15) og Saugbrugs nordøst (BN6).

Kulturminner, kulturmiljø, kulturlandskap.

Samlet sett vurderes de nye byggeområdene i liten grad å gi negative konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø eller kulturlandskap. Det er laget bestemmelser som skal sikre viktig kulturmiljø ved fortetting.

Jordvern

Nye utbyggingsarealer berører totalt 21 daa dyrka mark og 50 daa dyrkbar mark. Noen områder som i kommuneplan 2011 lå som byggeområder er omgjort til LNF-formål eller grønnstruktur. Med tilbakeføringen tar man ut områder som omfatter 200 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark og som var planlagt nedbygd. Totalt øker sikret dyrket og dyrkbar mark med 190 daa sett i forhold til gjeldende plan.

Folkehelse

Alle de nye utbyggingsområdene vurderes å ha potensiale til å bli gode bomiljøer i seg selv, men fremmer pga. sin lokalisering i ulik grad folkehelse ved naturlig gange i dagliglivet. De fleste områdene ligger innenfor akseptabel gangavstand til skole. Dette er imidlertid ikke tilfelle for området Svalerødmyra (B14) i Sponvika. Også området Måstad (B8) har relativt lang vei til barneskole. For flere av områdene er det noe lang avstand til lokalbutikk/annen tjenesteyting.

Alle områdene har lekeplasser/ lekeområder og nærturterreng i gangavstand, eller planbestemmelsene sikrer etablering av nye lekeplasser ved behov. Lekeplasser fungerer også som sosial møteplass for foreldre og barn og har en viktig funksjon som nettverksbygger.

Nye boligområder har ikke kjent luftforurensnings- eller grunnforurensnings-problematikk som kan føre til helseskade. Noen områder ligger delvis i gul støysone langs vei eller ved næringsbebyggelse. Støyforholdene må utredes nærmere og kan legge restriksjoner på f.eks. plassering av bebyggelse. God tilgang til nærfriluftsområder er også et viktig folkehelseiltak. Påvirkning på friluftslivsinteresser framgår av avsnittet om friluftsliv og grønnstruktur ovenfor.

En styrking av områdesenterne vil også bidra til flere møtepunkter og enklere tilgang til nødvendig service i hverdagen.

7.10.1 Arealmålene i kommuneplanens samfunnsdel

Arealmålene i samfunnsdelen anses i stor grad å være oppfylt, jf. konsekvensutredningens kap. 4.2.

7.10.1.1 Kompakt by med et variert boligtilbud

Planforslaget gir en mer kompakt by. Ut fra arealregnskapet tilbakeføres dobbelt så mye areal i byområdet, som det som tas inn som nye utbyggingsområder.

Det legges til rette for variasjon, med sikte på å øke andelen leiligheter og småhus ut fra forventet befolkningsutvikling og behovene i tilknytning til denne. Samtidig legges det ut områder for utbygging med eneboliger i randsonen med bakgrunn i etterspørselen.

Det er lagt inn flere nye boligområder, selv om behovet for boligarealer i første planperiode (12 år) er dekket opp. Hensikten er å gi et variert og godt tilbud av tomter til innbyggere og tilflyttere. De sosioøkonomiske forholdene har også vært vektlagt. Når planforslaget (inkludert tidligere arealer/planreserve) innebærer stor tilgang på nye tomter kan dette samtidig påvirke sentrumsutvikling og fortettingsmulighetene negativt. Det er samtidig tatt ut vel 400 daa. boligareal fra kommuneplanen av 2011, hvilket bidrar i positiv retning til å legge til rette for fortetting og utvikling av flere leiligheter i sentrum. Dette er områder som i stor grad ligger utenfor tettsteds grensa og dermed forsterker virkningen av å bygge en mer kompakt by.

Utlegging av nye boligområder i områder som ikke er bebygd i dag innebærer også økt nedbygging av arealer som kan komme i konflikt med målet om reduserte klimagassutslipp, ivaretagelse av biologisk mangfold og friluftslivsinteresser.

7.10.1.2 Arbeidsplasser

Næringsarealer omdisponeres ikke. Det legges til rette for ny industriutvikling ved Saugbrugs og Tobroåsen som gir muligheter for nye arbeidsplasser.

7.10.1.3 Jord- og skogbruksverdier

I planforslaget tilbakeføres ca. 400 daa til LNF. Det legges til rette for levende bygder ved at man utvikler områdesentre og lokalsentre, samt gir mulighet for noe spredt bebyggelse i LNF-spredt boligområder.

7.10.1.4 Kultur, natur og friluftsliv

Det er lagt inn mange hensynssoner og bestemmelsesområder som styrker ivaretagelsen av verdier innenfor disse temaene. Nye utbyggingsområder berører i liten grad områder med store natur-, friluftsliv- eller kulturhistoriske verdier.

7.10.1.5 Sosial bærekraft

Styrking av områdesentrene, ivaretagelse og styrking av grøntområder, samt flere av de ovennevnte grepene vil også bidra til økt sosial bærekraft.

For nærmere beskrivelser og ytterligere vurderinger av planforslagets konsekvenser vises det til konsekvensutredningen i sin helhet, se vedlegg 3.

7.11 Planens tilrettelegging for fokusområdene barn og unge, aldersvennlig samfunn og universell utforming

Planen er basert på vekst i befolkningen og den demografiske endringen som skjer i planperioden. Dette viser seg tydelig i dreining mot en styrking av sentrum som et boområde med

servicefunksjoner og arbeidsplasser. Det vektlegges at leiligheter og småhusbebyggelse skal plasseres innenfor eksisterende tettsted og at nye boområder med eneboliger blir lokalisert til randsonen. Sentrumsplanen legger stor vekt på gode lekearealer og «nærfriluftsliv». Dette følges aktivt opp gjennom konkrete tilretteleggingstiltak.

Bestemmelsene legger opp til at nye boområder skal ivareta tidligere friluftsliv, ha gode møteplasser og et utbyggingsvolum (BYA) som medfører at det er mulig å tilrettelegge for lek på egen grunn. Nye boområder skal legge til rette for gang og sykkel og trygge skoleveier.

Tettstedsområdet er gjennomgått med tanke på dagens grøntstruktur. Det er ikke lagt opp til at dagens grøntstruktur skal nedbygges, og nye tiltak i denne er ikke tatt inn. Det er foretatt en registrering av friluftslivet og nye boligområder skal tilpasses dette. Det skal etableres mulige passasjer slik at det er god adgang til etablerte stisystemer.

Kravene til livsløpsboliger og tilrettelegging for et liv vi vet gir endringer i alle livets faser, er en forutsetning for gode bomiljøer. Bestemmelsene og planen legger opp til dette.

Haldens kvaliteter som «grønn by» med gode nærmiljøer skal ivaretas i videre utvikling.

8 Planbeskrivelse

I dette kapittelet beskrives de viktigste endringene i kommunekart og -bestemmelser mer detaljert. Beskrivelsen er tematisk og følger i hovedsak strukturen i planbestemmelsene.

8.1 Generelt

Det har vært behov for å foreta en fullstendig gjennomgang og omstrukturering av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2011. Bestemmelser som framgår av plan- og bygningsloven eller forskrifter gitt med hjemmel i loven, ugyldige saksbehandlingskrav o.l. er fjernet. Bestemmelsene er systematisert tematisk og dels etter strukturen i loven. I revideringen av bestemmelsene er det lagt vekt på å forenkle og tydeliggjøre disse. Videre har det vært nødvendig å innarbeide mer detaljerte bestemmelser med bakgrunn i erfaringer med bruk av gjeldende bestemmelser i saksbehandlingen av plan- og byggesaker. Økt fokus og krav til klimatilpasning, miljø og samfunnssikkerhet innebærer at det også har vært behov for å utarbeide nye, eller endrede bestemmelser.

8.2 Generelt om plankartet

Fra denne rulleringen er plankartet blitt heldigitalt. For å få til denne endringen var det nødvendig å gjøre flere nye grep. Ved oppstart av rulleringen ble alle kartflater sjekket og rettet i tråd med nasjonal standard. Riktig koding etter SOSI-standard er en forutsetning for at kartet kan gjøres tilgjengelig for andre i nasjonale baser.

Et heldigitalt kart gir mange nye muligheter, en av dem er at kartet kan sees i langt større detalj enn tidligere, sammen med flere andre kartdata. For å unngå utilsiktet konflikt på grunn av kommuneplankartets grove skala, er avgrensingen mellom boligformål og LNF-formål gjennomgått. Der kommuneplanens avgrensing er åpenbart utilsiktet og forskjellene store, er grensen justert så den samsvarer bedre med reguleringsplangrenser eller eiendomsgrenser, vist i notat «forslag til mindre kartjusteringer, kommuneplanens arealdel Halden».

Der kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplan ved motstrid mellom bestemmelser, er arealformålet enkelte steder generalisert i kommuneplan for å sikre nødvendig samsvar.

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal sikre helhetlig arealforvaltning der interesser sees i sammenheng. Mange sektorlover legger hovedtyngden av prosess- og beslutningskompetanse i plansystemet. Plan- og bygningsloven er derfor miljøforvaltningens viktigste lov, og stadig viktigere også for å ivareta samfunnssikkerhet. På bakgrunn av dette er hensynssoner i større grad tatt i bruk som verktøy for å ivareta ulike miljø- og samfunnshensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta som sektorovergripende lov, og for å effektivisere saksbehandlingen. Bestemmelsesområder kulturmiljø er et annet nytt grep i denne planen, som viser områder med egne bestemmelser i tillegg til arealformålet.

I tillegg til planverket skal Halden kommunes valgte offentlig kartgrunnlag (DOK) alltid brukes i saker etter plan- og bygningsloven. DOK ble etablert i 2015 og er et system for geografiske offentlige data som jevnlig oppdateres. Krav om tilgang og bruk av det offentlige kartgrunnlaget er regulert av kart- og planforskriftens kapittel 2.

8.3 Arealplanens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter. De kan ikke brukes som selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Kommunedelplan for sentrum vedtatt 9.3.2017 gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus.

Reguleringsplaner utdyper kommuneplanens arealdel ved at de gir mer detaljerte føringer for arealbruken. Reguleringsplaner kan deles i to hovedkategorier:

- *Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen ved motstrid*
Vedlegg 1 til planbestemmelsene angir reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut. Dette innebærer at i disse områdene skal bestemmelsene i reguleringsplanene legges til grunn ved motstrid med kommuneplanens bestemmelser. Der reguleringsplanen er taus gjelder kommuneplanen.
- *Reguleringsplaner der kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid*
Når reguleringsplaner angir arealformål og/eller har bestemmelser som ikke samsvarer med kommuneplanen, gjelder kommuneplanens bestemmelser og/eller arealformål foran reguleringsplanen.

I tillegg angir kommuneplanen forslag til eldre reguleringsplaner som er utdatert og bør oppheves. I etterkant av at kommuneplanen er vedtatt, anbefales det at det blir igangsatt og varslet oppheving av disse reguleringsplanene. Halden har ikke opphevet eldre reguleringsplaner tidligere, men vil med dette legge til rette for å redusere konflikter rundt saksbehandling i områder med utdaterte planer.

Ved rullering av kommuneplanen er det fastsatt egen byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart. Den gjelder også for regulerte områder der byggegrense ikke framgår av reguleringsplanen, jf. også nærmere beskrivelse i kap. 8.7.

For områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

8.4 Krav om reguleringsplan

Bestemmelsene i § 2.2 angir hvilke typer tiltak som utløser krav om reguleringsplan. De angitte tiltakene skal forstås som en tolkning av pbl. § 12-1, tredje ledd, eller en eksemplifisering, og skal ligge innenfor rammen av lovens bestemmelse. For å ha mulighet til å kunne unnta tiltak som ikke er spesifisert i § 2.2.1 om plankrav, er det gitt en unntaksbestemmelse i § 2.2.2. Her heter det at unntatt fra plankrav er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, og der det etter kommunens skjønn åpenbart ikke er nødvendig å stille krav om reguleringsplan. Også denne bestemmelsen skal tolkes innenfor lovens rammer, jf. pbl. § 12-1.

Terskelen for når plankrav inntre er videreført på tilsvarende nivå som i kommuneplanen fra 2011 for henholdsvis boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, nærings- og forretningsbebyggelse, offentlig/privat tjenesteyting, samt bygge- og anleggstiltak for landbruksformål.

Når det gjelder plankrav for boligbebyggelse, er det presisert at plankrav inntre generelt der det etter kommunens skjønn ligger til rette for etablering av 4 eller flere boenheter eller eiendommer med mulighet for 4 eller flere nye boenheter, jf. § 2.2., pkt. 5 og 6. Dette innebærer at ved søknader om opprettelse av nye eiendommer eller nye boenheter i områder der potensialet for etablering av 4 eller flere nye boenheter, kan kommunen kreve reguleringsplan. Hensikten er å forhindre at utbygging i et område skjer bitvis uten regulering, der det samlet sett kan etableres flere nye boenheter, og hvor det er viktig å få belyst de samlede konsekvenser for omgivelser og samfunn.

For områder som er definert som kulturhistorisk viktige, jf. kap. 6.6. i planbeskrivelsen, er det plankrav for fortetting. Dette gjelder også i boligområder der arealformålet er endret fra LNF til bebyggelse og anlegg, jf. § 2.2.1, pkt. 8. Det er generelt ikke ønskelig med fradeling og fortetting i denne type områder. For områder med verdifulle kulturmiljøer er det satt plankrav av hensyn til ivaretagelse av disse områdenes enhetlige karakter og arkitektur, struktur, grøntarealer mv. Når det gjelder de eksisterende boligeiendommene som har endret formål fra LNF til bebyggelse og anlegg, så ligger disse i spredtbygde områder. Hensikten er å forenkle byggesaksbehandlingen for disse, men ikke å åpne for fradeling og/eller opprettelse av nye boenheter i strid med ønsket om en mer kompakt by og målsettinger om reduserte klimagassutslipp mv.

8.5 Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Planbestemmelsene inneholder krav til klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet. Det omfatter både forhold som skal utredes og avklares ved utarbeidelse av reguleringsplaner, jf. § 2.3 og generelle bestemmelser i kap. 6. Det har vært søkelys på å ha hjemmel til å stille krav også til byggesaker der tiltaket for eksempel er lokalisert i flomutsatte områder eller at virkningen av tiltaket på annen måte kan innebære risiko.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap gir råd til kommunene om hvordan havnivå og stormflo skal håndteres i planleggingsarbeid. Ut fra beregninger for sikkerhetsklasse 3 med klimapåslag vil havnivået ligge på 228 cm for Halden. Det er anbefalt å runde av til nærmeste 10 cm ved bruk i planlegging. I tillegg til stigning i havnivå er det vist at områdene rundt nedre del av Tista synker med opptil 2 cm per år, jf. kartdata fra NGU. Kravet til plassering av ny bebyggelse i flomutsatte områder langs sjøen og nedre del av vassdragene er med bakgrunn i dette hevet ved at kotehøyde gulv skal være minimum 2,5 m.o.h. Byggemetoden må sikre at kotehøyden forblir på 2,5 m.o.h. Det er laget nye bestemmelser for å ta hensyn til at deler av sentrum synker.

I områder under marin grense stilles det krav om at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder om sikkerhet fra NVE. Områdestabiliteten skal være dokumentert før tiltak igangsettes.

Med økende nedbør og nedbørintensitet som følge av klimaendringer er det viktig med tydelige bestemmelser og retningslinjer om håndtering av overvann. Ved revidering av planbestemmelsene er det tatt inn flere krav til overvannshåndtering.

Klimatilpasning, miljø og samfunnssikkerhet er også ivaretatt gjennom blant annet hensynssoner, se kap. 8.8.

Naturmangfold

Ved rullering av kommuneplanen er det tatt inn flere virkemidler for å ivareta hensynet til naturmangfold. Det er blant annet tatt inn bestemmelser om ivaretagelse av sammenhengende grøntdrag, store og karakteristiske trær og kantvegetasjon langs elver og bekker. Videre er det gitt bestemmelser som skal sikre utvalgte og viktige naturtyper, jf. § 6.7 i bestemmelsene. I retningslinjene er «viktige naturtyper» definert ut fra kategoriene i Naturbasen. Hule eiker og slåttemarker som er definert som utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven bør i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av ulike tiltak. Planrevisjonen har lagt vekt på at grønne strukturer i byområdet er opprettholdt. Boligfortetting skal skje på bebygd grunn og ikke arealer avsatt til grønstruktur eller lek/fritid.

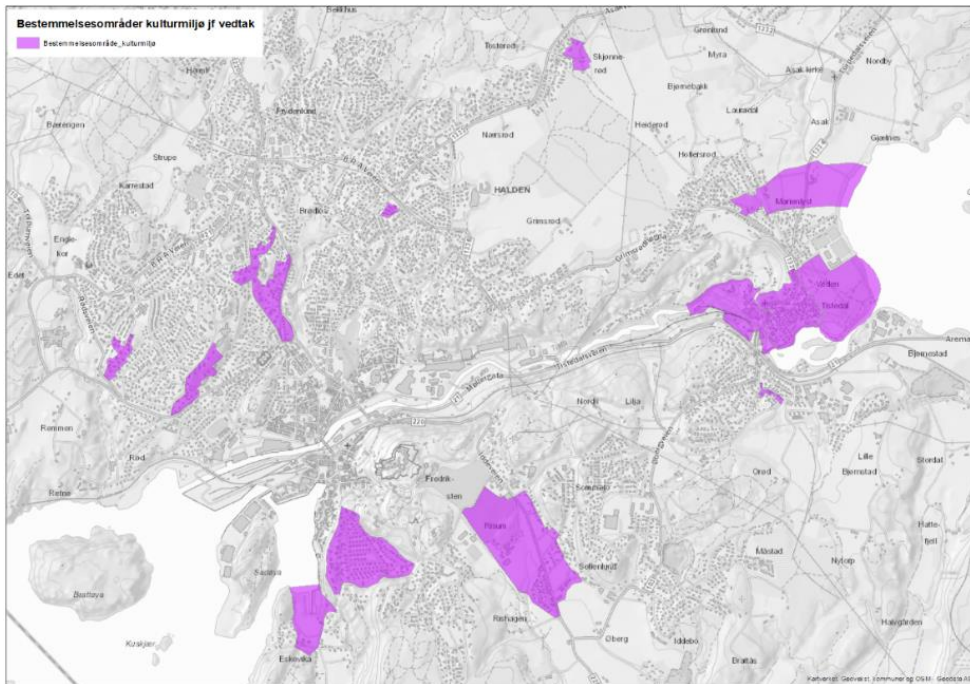
8.6 Verdifulle kulturmiljøer og – landskap

Generelle bestemmelser om ivaretagelse av verdifulle kulturmiljøer og – landskap er videreført fra kommuneplanen fra 2011. I denne planen ivaretas verdifulle kulturmiljøer og –landskap gjennom hensynssoner for kulturmiljø og kulturlandskap, og som bestemmelsesområder kulturmiljø. Det er i tillegg utformet generelle bestemmelser for ivaretagelse av kulturminner og –miljøer som ikke har formelt vern.

I tillegg har Halden kommune i forbindelse med kommuneplanarbeidet fått utarbeidet en rapport av Asplan Viak om verdifulle kulturmiljøer og fortettingsstrategier.

Med bakgrunn i rapporten fra Asplan Viak (2019) er et utvalg av områdene tatt inn som bestemmelsesområder med egne bestemmelser, jf. § 5.3.2. Dette er områder som har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller fordi de er typiske for sin tid. Mange av verdi 1-områdene fra rapporten er tatt inn, samt at forterrenget til festningen og et litt utvidet område ved Stangeberget er tatt inn. Et par av områdene er endret noe i avgrensning i forhold til anbefalingene i rapporten.

De områdene som er gitt egne bestemmelser er:



FIGUR 17 BESTEMMELSESOMRÅDER KULTURMILJØER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL.

For disse områdene fastsettes bestemmelser som skal sikre at det ikke oppføres nye boenheter som forringer de verdifulle kulturmiljøene. Det er heller ikke tillatt å rive bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for tidsperioden de ble oppført. Det er gitt anledning til å komplettere den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter, under forutsetning at bebyggelsen tilpasses miljøet. Der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område. Til grunn for vurderingene i saksbehandlingen vil blant annet de faglige anbefalingene fra Asplan Viaks rapport utgjøre et kunnskapsgrunnlag.

Kommunen kan stille krav om utarbeidelse av reguleringsplan dersom fortetting skal skje i kulturhistorisk viktige områder.

8.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhørende landområder

Arealbruken i strandsonen skal vurderes i et langsiktig perspektiv, og ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen har derfor et særskilt vern, jf. også pbl. § 1-8 som omhandler forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

I den regionale kystsoneplanen for Østfold er det gitt retningslinjer for forvaltning av kystområdene. Målsettingen i planen er at «*All bebyggelse med tilhørende infrastruktur må tilpasses natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. All byggevirksomhet, herunder tilbygg og standardheving, må skje innenfor rammene av SPR for strandsonen. I 100-metersbeltet skal byggeforbudet i loven håndheves strengt, også for tiltak på eksisterende eiendommer. Inngrep og bygningsmessige tiltak utenfor tettsteder skal i minst mulig grad være synlige fra sjøen. Tiltakene må vurderes i landskapsammenheng, og være avklart i arealplaner på grunnlag av landskapsvurderinger*».

I arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel har Halden kommunen videreført strandsonегrensen i henhold til SPR, og fastsatt byggegrense i 100-metersbeltet og bestemmelser og retningslinjer for dispensasjonssøknader i tråd med føringer fra kystsoneplanen. Eldre reguleringsplaner er gjennomgått med tanke på om de skal gjelde foran eller bak ny kommuneplan, og det er spesielt vurdert med tanke på SPR og byggegrense mot sjø.

Byggegrense mot sjø og vassdrag

Forbudet mot andre tiltak enn fasadeendringer i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 (2), gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 (3). For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitt tiltak mv. ikke skal være tillatt.

I kommuneplanens § 8.1.2 er det gitt bestemmelser om hvilke tiltak som er tillatt mellom sjøen/vassdrag og byggegrensen. Dette omfatter fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt og nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, forutsatt at visse vilkår er oppfylt. Tiltakene vil kunne være søknadspliktige, jf. pbl. kap. 20, men vil ikke kreve dispensasjon fra bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet.

Haldenvassdraget og Enningdalsvassdraget er vernede vassdrag som omfattes av bestemmelsene i forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Ved rullering av kommuneplanen har man lagt til grunn at det skal være 100-metersbelte langs Haldenvassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget - med tilhørende nedbørsfelt. Langs øvrige vassdrag er byggegrensen på 30 meter, så fremt det ikke er fastsatt annen byggegrense i arealkartet, jf. også vurderingene nedenfor. Definisjon av vassdrag er etter vannressurslovens § 2, inkludert elver og bekker slik de er vist i elvenett i NVE atlas, basert på elvenettverksdatabasen ELVIS.

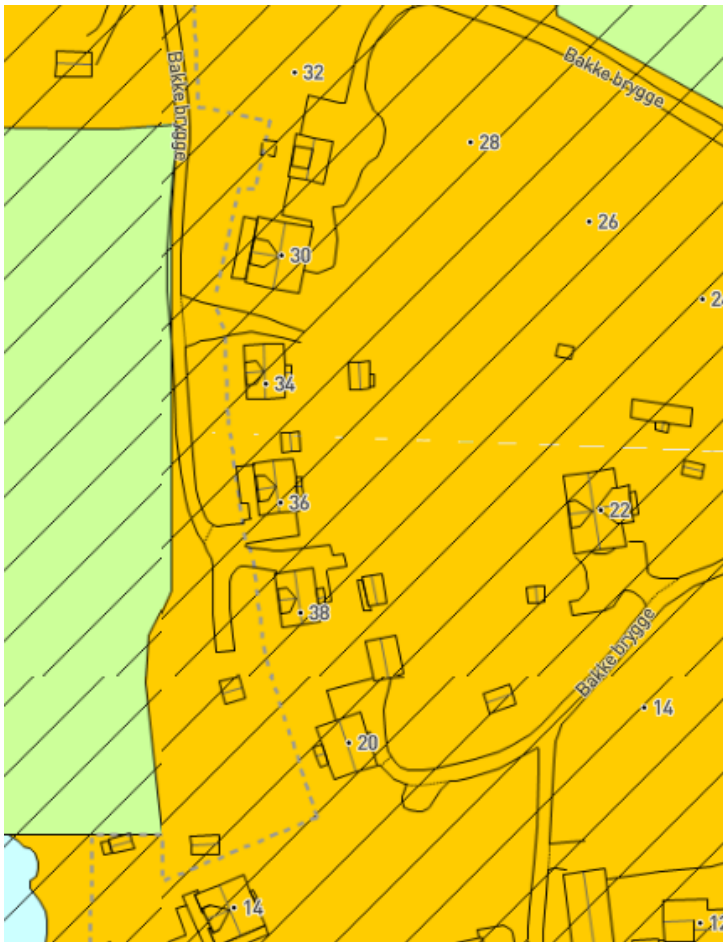
I 2003 ble det utarbeidd en forpliktende forvaltningsplan for Iddebekken, som alternativ til vern etter naturvernloven. I denne forvaltningsplanen er det presisert at for å bevare landskapets kvalitet er det viktig at arealene ikke omdisponeres til boligområder eller næringsområder til andre næringer enn landbruk. Det skal i utgangspunktet ikke forekomme utbygging som ikke er knyttet til stedbundet næring. Arealformål for områdene er LNF. Kommuneplanen legger forvaltningsplanen til grunn for forvaltning av Iddebekken.

Hensyn langs Iddebekken er ikke omtalt spesielt i kart eller bestemmelser. I tillegg til føringene i forvaltningsplanen er de gjennom bestemmelsene 30 meter byggegrense. I likhet med andre vassdrag er de omfattet av hensynssone flom. Store deler av vassdraget omfattes også av hensynssone landskap/kulturmiljø.

Halden kommune har en del regulerte områder for boliger og fritidsboliger langs sjøen, Iddefjorden og vassdragene. Reguleringsplanene inneholder ikke egen byggegrense mot sjø, og tiltak innenfor 100-metersbeltet har derfor vært behandlet som dispensasjonssaker.

Ved rullering av kommuneplanen har man sett et behov for å forenkle byggesaksbehandlingen for disse områdene ved at man legger en egen byggegrense mot sjø og vassdrag i regulerte områder. For å sikre friluftslivsinteressene og allmennhetens tilgang til strandsonen er det lagt inn en byggegrense ca. 5 meter foran fasadelivet på hovedbygningene. Byggegrensen er likevel trukket slik at den skal være hensiktsmessig på kartet, uten for mange detaljer. Med bakgrunn i denne endringen vil tiltak

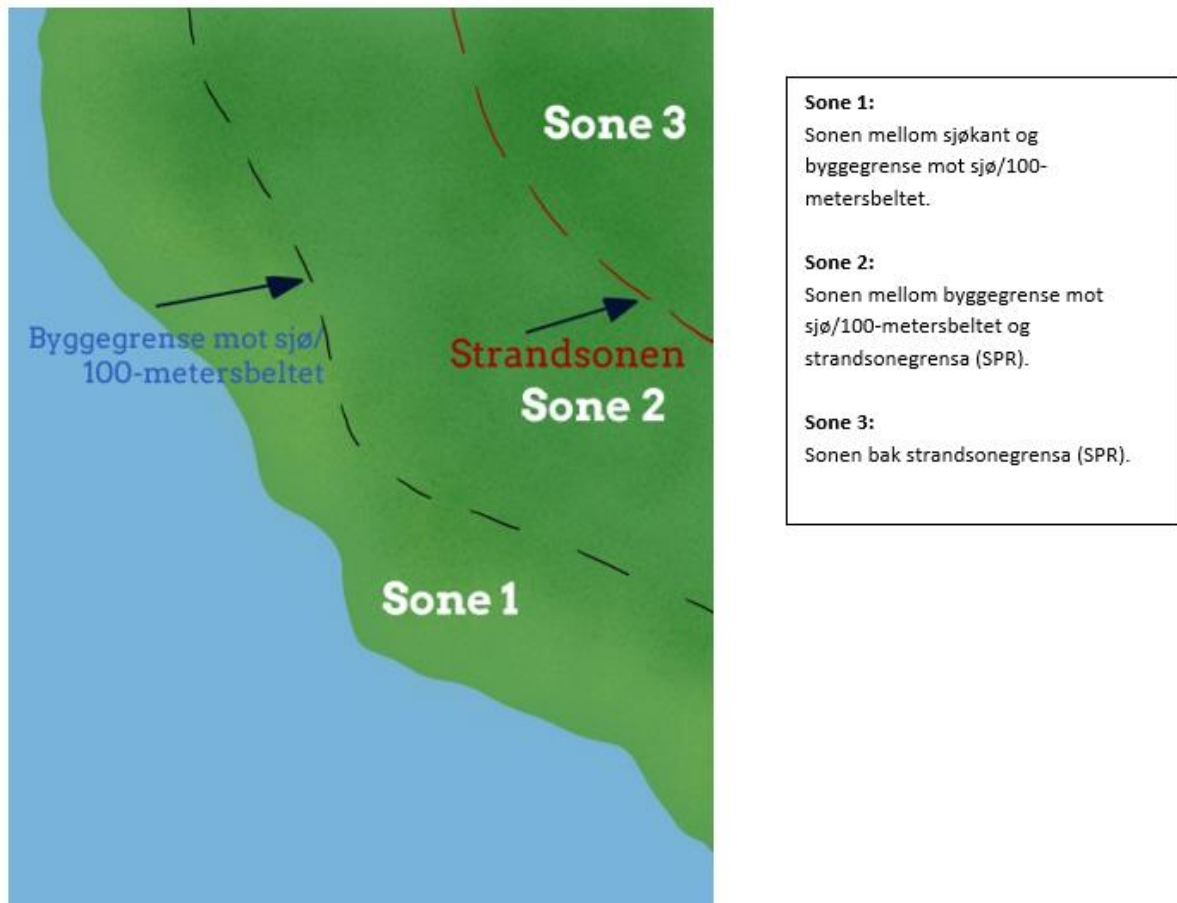
ikke kreve dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet så lenge det skal gjennomføres i sonen som ligger utenfor byggegrensen som er avmerket på kartet. Figuren nedenfor viser et eksempel på denne type byggegrense:



FIGUR 18 EKSEMPEL PÅ BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG VED IDDEFJORDEN (BAKKE BRYGGE).

Strandsonegrense

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR, tidligere RPR-O) har som formål å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er fastsatt et virkeområde for Oslofjordregionen som Halden kommune er en del av, og strandsonegrensa framgår som egen grense i arealplankartet. Retningslinjene for Oslofjordregionen gjelder også for sjøområder og for områder bak 100-metersbeltet. De statlige planretningslinjene utdypet loven og gjelder derfor i tillegg til kommuneplanbestemmelsene for tiltak langs sjøen og innenfor strandsonegrensa. Langs sjøen vil det derfor være tre ulike soner med differensierte bestemmelser; innenfor byggegrensa mot sjø, mellom byggegrensa og strandsonegrensa (i hht. SPR) og bak strandsonegrensa, jf. også figur 9 nedenfor.



FIGUR 19 ILLUSTRASJON FOR STRANDSONE OG BYGGEGRENSE MOT SJØ/VASSDRAG.

Sone 3 samsvarer i hovedsak med LNF hvis det ikke er avsatte formål til bebyggelse i en eller annen form.

Om retningslinjer for dispensasjon langs sjø og vassdrag

Ved rullering av kommuneplanen er det lagt vekt på å utarbeide tydelige retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker i 100-metersbeltet og innenfor virkeområdet for SPR. Retningslinjene er blant annet basert på kystsoneplanen for Østfold (2014). Ved dispensasjonsbehandling er eksponering, landskapsvirkning, tilgangen til strandsonen og hensyn til friluftsliv, kulturminner, naturmangfold og jordbruk spesielt viktig å vurdere.

8.8 Hensynssoner

Hensynssoner viser spesielle hensyn som skal ivaretas ved planer og tiltak, uavhengig av arealformålet. Hensynssoner kan være aktsomhetsområder for f.eks. ras og skred, eller de kan vise områder som er båndlagt etter annet lovverk, f.eks. naturreservater. Bestemmelser eller retningslinjer som gjelder for den enkelte hensynssone angir spesielle vilkår eller restriksjoner som må vurderes ved saksbehandlingen for å ivareta de aktuelle hensynene.

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det gjort en vurdering av hvilke temaer som skal vises som hensynssoner, og hvilke bestemmelser eller retningslinjer som skal gjelde for disse. Det er tatt inn flere nye hensynssoner i kommuneplanen for å ivareta viktige verdier og interesser, og for å forhindre skader og ulemper som følge av for eksempel ras og skred.

Kunnskapsgrunnlag og vurderinger er nærmere beskrevet i notatet «Hensynssoner i kommuneplanens arealdel».

Når det gjelder hensynssone med krav om felles planlegging, framgår beskrivelsen av kap. 7.5.

8.8.1 Sikrings-, støy- og faresoner

I kommuneplanen fra 2011 er det fastsatt hensynssoner for nedslagsfelt drikkevann (H110), ras- og skredfare (H310), høyspenningsanlegg (H370) og annen fare (H390). Disse hensynssonene blir videreført i ny kommuneplan, men avgrensningen endres noe for nedslagsfelt drikkevann (H110) og ras- og skredfare (H310). I tillegg tas det inn en hensynssone for flomfare (H320).

Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Hensynssonen for nedslagsfelt drikkevann er endret, slik at hele nedbørsfeltet til Femsjøen omfattes av sonen. Formålet er å ivareta hensynet til drikkevannskilden og muligheten til å vurdere påvirkning fra alle tiltak som mulig kan føre til forurensning.

Ras- og skredfare (H310)

I forbindelse med kommuneplanarbeidet har Norges geologiske institutt (NGI) utarbeidet aktsomhetskart for jordskred og kvikkleireskred innenfor nedbørsfeltene til Remmenbekken og Schultzebekken, jf. rapport Sikkerhet og Risiko langs bekke drag Halden. Hensynssonen for ras- og skredfare er endret ut fra oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Hensynssonene omfatter fare for jordskred, kvikkleireskred og steinsprang. Det er definert to faresoner for skred, henholdsvis faresone 1 som omhandler flere skredtyper, mens faresone 2 kun omhandler fare for kvikkleireskred.

Følgende datagrunnlag er lagt til grunn for avgrensning av hensynssone i kommuneplanens arealdel:

Type 1 Faresone ras- og skredfare (H310)

- Remmen- og Schultzebekken inkludert nedbørsfelt: Aktsomhetskart jordskred (NGI)
- Resten av kommunen: Jord- og flomskred aktsomhetsområde (NVE atlas)
- Hele kommunen: Steinsprang aktsomhetsområde (NVE atlas)

Type 2 Faresone ras- og skredfare (H310)

- Faresone kvikkleire i gjeldende kommuneplan videreføres. Nasjonal registrering av mulig fareområde for store kvikkleireskred legges til grunn som tidligere.

Når det gjelder fare for kvikkleireskred, skal dette primært ivaretas gjennom de generelle bestemmelsene i kommuneplanen og byggeteknisk forskrift (TEK17). Årsaken er at store deler av kommunen ligger under marin grense og dermed kan inneholde kvikkleire. NGIs anbefaler en samlet vurdering av kvikkleireskred for hele kommunen, men foreløpig er bare deler av kommunen undersøkt. I planbestemmelsene er det gitt krav til ivaretagelse av hensyn til ras- og skredfare ved plan- og byggesaker, jf. § 2.3 (Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid) og kap. 6 (Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet).

Flomfare (H320)

Med bakgrunn i klimaendringer og større risiko for mer nedbør og flom, er det lagt inn hensynssone flomfare med tilhørende bestemmelser i arealkartet.

NGI har i forbindelse med kommuneplanarbeidet utarbeidet et farekart for flom innenfor nedbørsfeltene til Remmenbekken og Schultzebekken. Dette er lagt til grunn for avgrensning av hensynssone flom innenfor disse to nedbørsfeltene.

Haldenvassdraget er et regulert vassdrag, og regulanten kan gjøre tiltak som påvirker en mulig flomsituasjon. For strekningen mellom Svanedammen og Iddefjorden har Multiconsult utarbeidet et kart som viser hvilke områder som kan bli oversvømt ved såkalt dimensjonerende flom/tusenårsflom (Q_{dim}) til grunn. For strekningen Svanedammen-Iddefjorden legges Q_{dim} til grunn for hensynssonen. Det planlegges endringer av reguleringen ved Svanedammen, men i kommuneplanen legges dagens situasjon til grunn.

For Haldenvassdraget oppstrøms for Svanedammen til kommunegrensa i nord, inkludert Femsjøen og øvrige vassdrag i kommunen, legges NVEs aktsomhetskart for flom til grunn for hensynssone.

For områdene langs fjorden er datagrunnlaget «Se havnivå» for 200-årsflom i 2050 lagt til grunn.

Hensynet til flomfare blir i tillegg ivaretatt gjennom bestemmelsene i § 6.2 (stormflo, flom og skred), § 6.3 (Håndtering av overvann) samt krav til utredninger i forbindelse med reguleringsplanarbeid (§ 2.3.5).

Faresone høyspenningsanlegg og høyspentkabler

Bestemmelsen til faresone høyspenningsanlegg og høyspentkabler er oppdatert med byggegrense på 23 meter fra senter av ledningen.

Faresone – Annen fare Halden reaktor

Bestemmelsen om faresone for Halden reaktor er videreført fra kommuneplanen av 2011.

8.8.2 Sone med særlig angitte hensyn (friluftsliv, landskap, bevaring kulturmiljø)

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det i tillegg til eksisterende hensynssoner lagt inn hensynssone for friluftsliv, og det er gjort endringer i hensyn landskap og bevaring av kulturmiljø, jf. tabellen nedenfor.

TABELL 10. OVERSIKT OVER ENDRINGER I HENSYNSSONER VED RULLERING AV KOMMUNEPLANEN.

Hensynssone	Kode	Ny	Endret avgrensning	Kilde
Hensyn friluftsliv	H530	X		Friluftslivsregistrering.
Hensyn landskap	H550		X	Fylkesplanen for Østfold
Bevaring kulturmiljø	H570		X	Fylkesplanen, KULA, NB-områder, noen lokalt viktige kulturmiljøer.

Når det gjelder hensynssone friluftsliv, har man valgt å ta utgangspunkt i den kommunale friluftslivskartleggingen jf. Naturbase og gjort et utvalg. Utvelgelsen er også basert på at hensynssonen legges inn for områder som brukes av mange, og der arealformålet i kommuneplanen er LNF.

TABELL 11 OVERSIKT OVER HENSYNSSONER FRILUFTSLIV (H530)

Område
Ertemarka inkludert Ormtjern, Kruseter og vannflata på Store Erte
Høyås- og Venåsmarka
Røssnessåsen
Kjeøya inkludert Pina, Sponvikskansen og Grønnbukt
Strupeskoen - Brekkerød
Holmen i Svalerødkilen

De regionalt viktige kulturlandskapene er lagt inn med hensynssone H550 landskap, og oppdatert i samsvar med fylkesplanens avgrensning. I fylkesplanen er det også definert «Viktige motorveilandskap» langs E6. Disse er lagt inn med hensynssone landskap.

For øvrig er det gjort noen endringer i hensynssone H550 landskap og H570 bevaring kulturmiljø for enkelte områder for at retningslinjene skal være bedre tilpasset de verdiene som skal ivaretas i området. I Hensynssone kulturmiljø er områder avgrenset i KULA (kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), og NB! (nasjonale interesser i by) og kulturmiljø i fylkesplan for Østfold er tatt inn. Enkelte steder er grensene justert i tråd med registreringer i Askeladden, og enkelte områder som lå inn i kommuneplan 2011 er tatt ut siden kilde til registreringen ikke har blitt funnet. Dette er nærmere beskrevet i rapporten *Hensynssoner – bakgrunn og utvelgelse*.

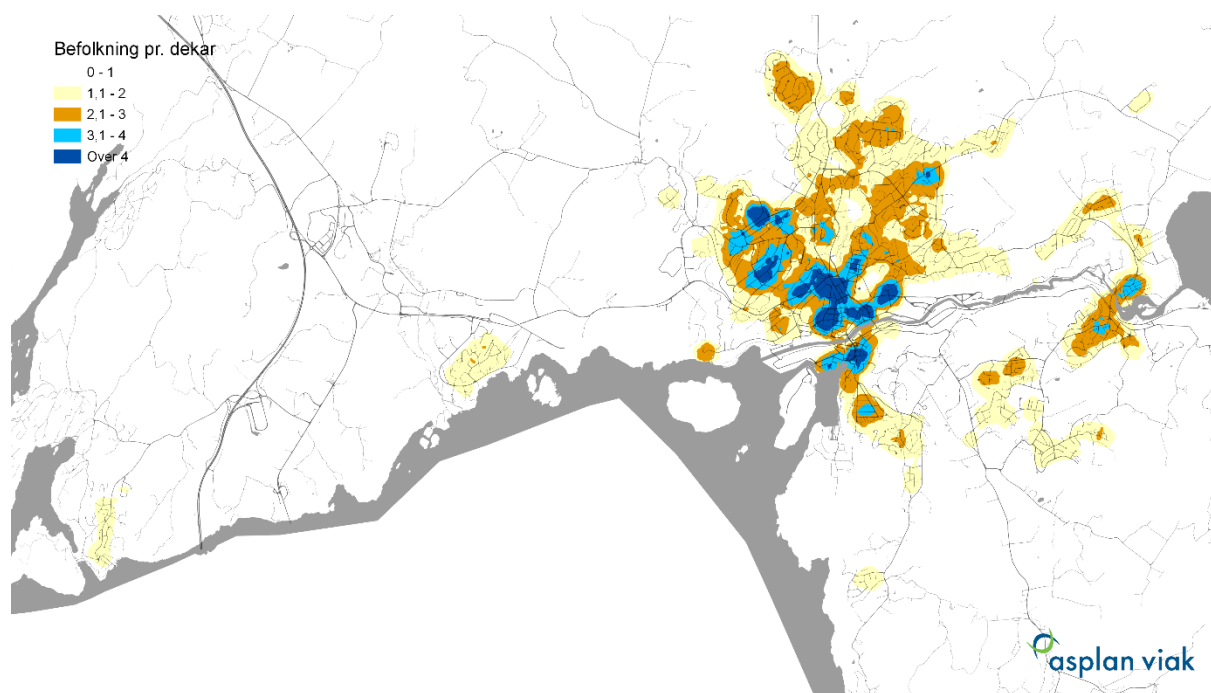
8.8.3 Båndleggingssoner

Båndleggingssonen for eventuelt dobbeltspor for jernbanen er ikke videreført fra 2011-planen. Det vises til avklaringer med Jernbaneverket.

For øvrig er bestemmelser om båndleggingssoner for områder som er vernet etter naturvernloven/naturmangfoldloven oppdatert, og plankartet er oppdatert med nye og foreslåtte verneområder.

8.9 Boligbebyggelse

For å nå målsettingen om en kompakt by må framtidige boligområder i hovedsak ligge innenfor tettsteds grensen. Det er tilrettelagt for en mer balansert utvikling nord og sør for Tista. Halden kommune har en boligreserve fra 2011-planen med potensial for ca. 800 boenheter på tomter som er regulert til bolig, men som ennå ikke er utbygd. Areal avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2011 som ikke er detaljregulert og utviklet, utgjør ca. 1200 daa. Utenfor tettsteds grensen ligger det omkring 120 fradelte tomter. Dette har vært utgangspunktet ved vurdering av omfang og lokalisering av nye boligområder.



FIGUR 20 BEFOLKNING PR DAA I BYOMRÅDET

8.9.1 Planreserve og boligarealer fra tidligere kommuneplaner

Halden kommune har god tilgang på arealer som kan bygges ut til boligformål og som ligger inne fra tidligere kommuneplaner. Ved rulleringen av kommuneplanens arealdel er det beholdt en rekke byggeområder for boligbebyggelse hvor det ikke er igangsatt regulering, eller som ikke er detaljregulert. Totalt utgjør disse områdene ca. 780 daa som er overført til 2021 planen. Tabellen nedenfor gir en oversikt over disse.

TABELL 12 BOLIGOMRÅDER SOM VAR AVSATT TIL «FRAMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE» I KOMMUNEPLANEN AV 2011 OG SOM IKKE ER DETALJREGULERT ELLER IGANGSATT. AREALENE ER VIDEREFØRT I NY PLAN.

Planområde (KPL- 2011*)	Planområde (KPL 2021)	Areal (daa)	Planformål	Område
B1	B15	30	Boligbebyggelse- framtidig	Sponvikveien
B5	B16	45	Boligbebyggelse- framtidig	Område vest for Englekør
B6	B17	301	Boligbebyggelse- framtidig	Bærengen
B7	B18	210	Boligbebyggelse- framtidig	Brekkerød
B8	I sentrums plan	28	Boligbebyggelse- framtidig	Hollenderen – kommunalt areal
B12	B21	4	Boligbebyggelse- framtidig	Tistedal
B32	B14	76	Boligbebyggelse- framtidig	Brekkerød nord, kommunal andel ca 8 daa
SUM		654		

TABELL 13 POTENSIALE FOR NYE BOENHETER INNENFOR OMRÅDER SOM ER REGULERTE OG UNDER UTVIKLING, PR NOVEMBER 2020.

Arealer	Enebolig tomter	m2 arealer for tett bebyggelse, med over 30% BYA	Antall boenheter med 300 m2 arealgrense	Kommentar
Remmen	47	45 786	153	
Sollihøgda	7	-	0	
Grimsrødhøgda	6	14 873	50	
Grinda	0	16 500	55	
Oreid	0	10 200	34	
Brattås	6	29 263	98	
Brattskott	0	13 000	43	
Hovsveien	0	13 000	43	I reg.plan angitt 60 enheter.
Eskeviken	1	13 657	46	
SUM	67	156 279	521	

I tillegg skal tomter som er fradelte etter 2003 fortsatt kunne bebygges. Dette omfatter 11 tomter i LNF-områder og ca. 110 tomter som ligger i områder med arealformål bebyggelse og anlegg, og som ligger utenfor tettsteds grensen (Fagerholdt, Ystehede, Bakke Prestebakke o.l.). Framgår av LNF dokumentet.

8.9.2 Områder med ny spredt bebyggelse

I Halden er det utbygging av boligfelt/-områder utenfor tettsteds grensen som i særlig grad har bidratt til spredt utbygging de seneste tiårene. Utbygging av enkeltboliger i landbruk-, natur-, og friluftsområdene (LNF-områdene) har hatt et begrenset omfang (8-10 boliger per planperiode).

Halden kommune har et ønske om å opprettholde levende bygder gjennom en begrenset spredt utbygging i utkantstrøk av kommunen for å ivareta sosiale nettverk i eksisterende grender og nabolag. I henhold til vedtatt planprogram skal arealplanen gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-områder, jf. også kap. 7.5.

Fylkeskommunens retningslinjer og arealplanens vedtatte planprogram er lagt til grunn for foreslåtte områder for spredt utbygging i kommunen. I den siste 20 årsperioden er det bygd omkring 30 nye spredte boliger i LNF-områdene. Kommunens handlingsrom på maksimalt 90 boliger utenfor tettsteds grensen skal omfatte all boligbebyggelse. Unntaket er «vedlikeholdsutbygging» innenfor lokalsentra. I Halden er det definert lokalsentra i Sponvika, Aspedammen og Prestebakke. Regulerte boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder utenfor tettsted grensen og lokalsentra skal regnes med i rammen på 90 boliger.

8.9.3 Vurdering av nye områder

Alle private innspill om nye utbyggingsområder for bolig er sammenfattet og vurdert blant annet ut fra samfunnsdelens mål, kriterier i konsekvensutredningene og notatet «Om boligutbygging i kommuneplanens arealdel». I tillegg til arealer som allerede er avklart i tidligere kommuneplan, er følgende nye arealer foreslått for boligformål i Halden i kommuneplanperioden:

TABELL 14 NYE BOLIGOMRÅDER I KOMMUNEPLANEN.

Områdenavn	Areal i daa.	Nytt arealformål	Tidl. Arealformål
B41 Svalsrødveien 22	2	Boligbebyggelse	Grønnstruktur
B1 Asakveien 201	3	Boligbebyggelse	LNF
B3 Folkvang skole	10	Boligbebyggelse Kommer i tillegg til nåværende formål.	Offentlig eller privat tjenesteyting
B4, B5 Vold skog, Brattås nord	49	Boligbebyggelse	LNF
B6 Brønnhøydåsen 3	3	Boligbebyggelse	LNF
B7 Hovsveien	6	Boligbebyggelse	LNF
B8 Måstad	12	Boligbebyggelse	LNF
B10 Hovsveien 37	14	Boligbebyggelse	LNF
B11 Grimsrødhøgda	6	Boligbebyggelse	Grønnstruktur
B12 Hovsveien 35-37	10	Boligbebyggelse	LNF
B13 Øberg skole	12	Boligbebyggelse Kommer i tillegg til nåværende formål.	Offentlig eller privat tjenesteyting
B15 Sauøya	71	Boligbebyggelse	LNF/næring
B14 Svalerødmyra	54	Boligbebyggelse	LNF

Det er samtidig tatt ut arealer (Eks, Leiren, Svinesundsbrua, Korpås ..) som var avsatt til boligformål, men som ikke er regulert og utbygd. Disse arealene endrer arealformål fra bebyggelse og anlegg til LNF eller grønnstruktur.

I Halden er det over 7980 (78 %) eneboliger og vel 2250 (22 %) leiligheter (2020). I dag består omtrent halvparten av kommunens husholdninger av aleneboende. Ut fra forventede endringer i befolkningen med økende andel eldre, er det behov for flere leiligheter og småhus. For å bygge opp under sentrumsplanens ambisjoner om 1000 nye boenheter i sentrum, skal utbyggingen i felt ut mot tettsteds grensen for en større del bestå av eneboliger. Den største gruppen som vil etterspørre boliger framover vil være eldre og eller aleneboende. Det er ønskelig at disse har et boligtilbud i sentrum. Tilrettelegging for familieboliger med større uteareal bør skje i randsonen.

8.9.4 God kvalitet i boligområdene

Det skal sikres god kvalitet i boligområdene og et godt oppvekstmiljø for barn og unges. Tillatt grad av utnytting i kommuneplanens bestemmelser skal bygge opp under at det settes av tilstrekkelig med uteoppholdsarealer, også på bakkenivå, for å legge til rette for lek og aktiviteter. Ved fradeling og fortetting i allerede bebygde områder har en erfaring med at tomtene får krevende arrondering og dårlige muligheter for uteoppholdsarealer. Videre har de sentrumsnære områdene i Halden ofte en utfordrende topografi med bratte tomter, og det blir gjerne dårlig utnyttbare utearealer. Utnyttelsesgraden (bebygd areal (BYA)) innenfor tettsteds grensen er derfor satt til 30 %, mens utenfor tettsteds grensen er den satt til 35 % BYA.

Bygging i bratt terreng gir særlige utfordringer med hensyn til terrenginngrep, adkomst, universell utforming, fare for steinsprang og ras, overvannshåndtering mv. Det er derfor lagt inn en

retningslinje om at det ikke bør etableres boligbebyggelse i terreng som er brattere enn 1:4. Retningslinjen er særlig viktig med tanke på klimatilpasning.

8.9.5 Fritidsbebyggelse

I Halden er det avsatt mange arealer til fritidsbebyggelse som videreføres fra tidligere kommuneplan. Langs sjøen er de i hovedsak lokalisert ved Røsneskilen, Svalerødkilen og i området fra Hovelsrød til Skottene og Osdalen. I innlandet er det arealer i nærheten av Aspedammen, Prestebakke, Bokerød, Skogskroken og vest for søndre Enningdalen. De fleste arealene er utbygd, med unntak av områdene som ble avsatt som framtidige i kommuneplan 2011. Ingen av arealene avsatt som framtidige ble bygd ut i planperioden.

Det er foretatt endringer i arealformål fra «LNF/LNF spredt bolig» til «bebyggelse og anlegg – underformål fritidsbebyggelse» for tre arealer knyttet til Grefsrød gård, Nybøle gård og Holt gård. Ved Grefsrød gård foreligger det allerede fradelte eiendommer, i tillegg er det lagt til et areal for en utvidelse sydøst for eksisterende hytteområde (totalt ca. 36 daa). Ved Nybøle gård er det avsatt et areal på ca. 6 daa til fritidsbebyggelse. Ved Holt gård gjelder endringen av arealformål fra LNF et område med eksisterende fritidsbebyggelse, et ubebygde punkt feste samt en mindre utvidelse av arealet med hyttebebyggelse (totalt 38 daa.).

For alle områder skal det tas hensyn til bl.a. kulturminner, landskapsbilde og natur- og friluftshensyn ved plan- og byggesaksbehandling.

8.10 Fritids- og turistformål

Videreførte arealer til fritids- og turistformål er lokalisert ved Bokerød, Prestebakke, Bakke, Ystehede og Asak. I denne planen er formålet i tillegg lagt inn på enkelte områder for å bekrefte eksisterende bruk.

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er det tatt inn to nye arealer med arealformål fritids- og turistformål. Dette gjelder Brekke sluser og Bråtorp camping. Brekke sluser er et areal på 80 daa. som avsettes til næringsvirksomhet knyttet til klatrepark/Via ferrata. Området får et kombinert formål (fritids- og turistformål/bebyggelse og anlegg underformål andre typer bebyggelse og anlegg) for å sikre at kraftproduksjonen også er i tråd med arealformål.

Ved Bråtorp camping endres arealformålet fra LNF spredt boligbebyggelse til fritids- og turistformål (12 daa). Deler av området benyttes til campingplass og utleiehytter i dag.

Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene. Dette innebærer at de tiltakene og virksomhet som er lovlig etablert per i dag ikke utløser plankrav, men utvidelse av virksomhetene/tiltakene kan, avhengig av tiltakenes virkning på miljø og samfunn, innebære at det kreves regulering.

8.11 Næringsarealer og masseforvaltning

8.11.1 Næringsarealer

I planarbeidet har det vært en viktig føring at tilrettelegging for næringsutvikling skulle ha høy prioritet. Dette har medført at det ikke er eller omdisponert næringsarealer til boligformål. Imidlertid

har to næringsarealer rundt brofestet på Gamle Svinesundsbru blitt tilbakeført til LNF. Disse har det ikke vært interesse for å utvikle.

Et areal ved Åsekjær (vel 31 daa.) endrer arealformål fra LNF til næringsbebyggelse. Området er utbygd og har vært benyttet til komposteringsanlegg, mens tiltenkt bruk nå er transport og logistikk. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene. Dette innebærer at de tiltak og virksomhet som er lovlig etablert per i dag ikke utløser plankrav, men en utvidelse av virksomheten/tiltakene kan, avhengig av tiltakenes virkning på miljø og samfunn, innebære at det kreves regulering.

Det er avsatt et næringsareal ved Leiren/Haug. Innenfor dette arealet kan det inntil 380 daa. bygges ut med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av næringsarealet skal framgå av reguleringsplan. Det forutsettes at næringsarealet i minst mulig grad skal beslaglegge dyrket mark.

I Tistedal sentrum endres 3,8 daa. fra sentrumsformål til næringsformål. Dette gjelder et areal mellom Georg Feydts gate og utløpet av Femsjøen.

Ved Saugbrugs er det lagt inn endring i arealformål fra grøntstruktur til næringsbebyggelse – på et framtidig areal (54 daa.) for å tilrettelegge for industrivirksomhet ved Norske Skog Saugbrugs. Området ligger på nordsiden av Skåningsfoss.

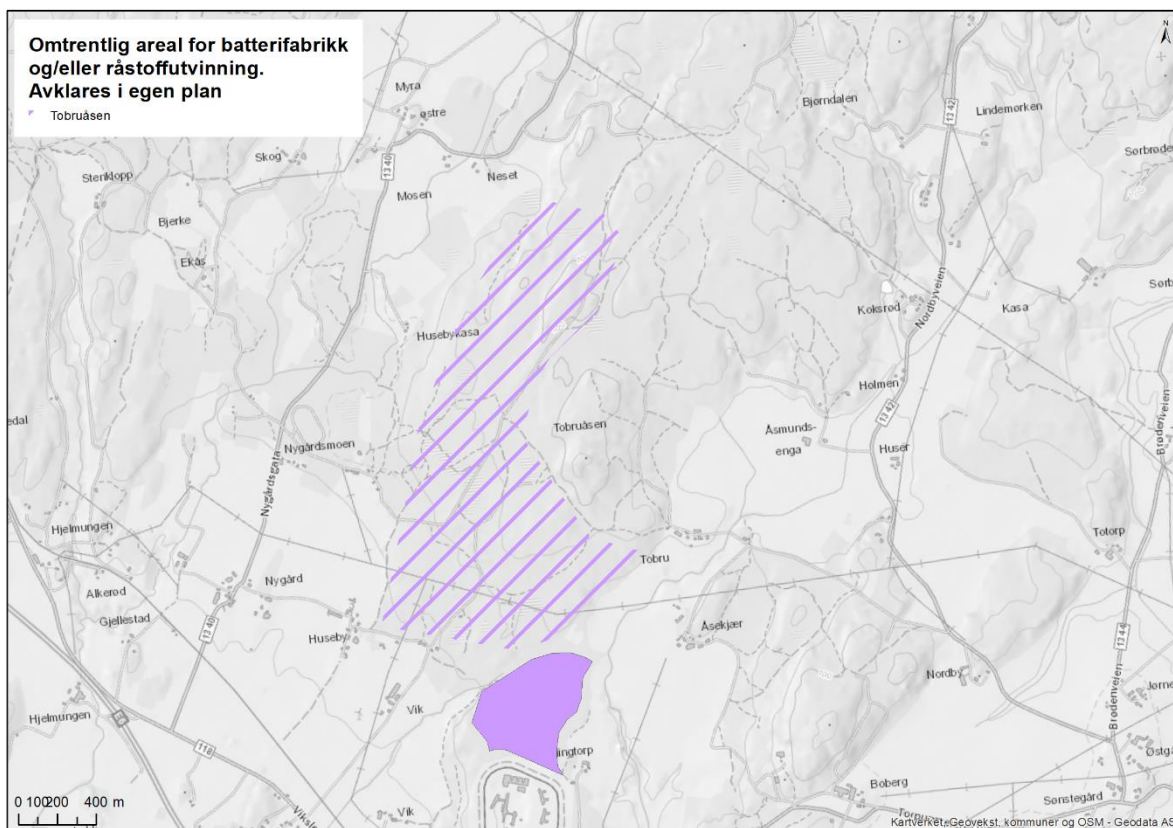
I tillegg har et mindre areal (1,6 daa.) endret arealformål fra bebyggelse og anlegg til næring på Sommerro.

I forbindelse med forespørsel om å etablere en større batterifabrikk i Norge har det blitt sett på muligheter i Halden. I den forbindelse har en avdekket mangel på arealer for større næringsetableringer. Med bakgrunn i at Halden har et stort underskudd på arbeidsplasser, er det et sterkt ønske om at det skal være tilrettelagt for slik etablering i Halden. Gjennom en arealanalyse har en sett seg ut områder som ligger nær E6 og en eventuell framtidig jernbaneterminal på Berg. I denne sammenhengen peker områder nord for Halden fengsel opp mot Tobroåsen seg ut som en gunstig lokalisering. Dette gir muligheter for nærhet til dagens terminal på Berg og en evt. framtidig jernbaneterminal i området. Likeledes kan det ved enkle grep etableres veiforbindelse ned til Fv. 104 og dermed sikre planfri krysning av jernbane og nærhet til E6. Området ligger også utenfor regionalt viktige hensynsoner og kan skjermes fra Vikslettas – 'Viking landskap'.

En etablering forutsetter at det gjøres kommunedelplan eller områdeplan i tråd med plan og bygningsloven. Det må foretas konsekvensutredning av planforslaget ved planutarbeidelse.

Arealet er også spilt inn som mulig framtidig råstoffuttak (jf. påfølgende kapittel) som erstatning for masseuttaket på Svingen, som vil gå tomt tidligere enn forventet. Dette er ikke å regne som en arealkonflikt, da eventuelt masseuttak i Tobroåsen vil basere seg på transport til Svingen, for videre bearbeidelse og salg. Eventuelt masseuttak må derfor sees på som en nødvendig forberedelse av grunnen for mulig lokalisering av næringsvirksomhet. Uttak vil kunne skje raskt, da foredling, mellomlagring og salg vil kunne skje på Svingen.

Lokalisering skal skje innenfor dette området:



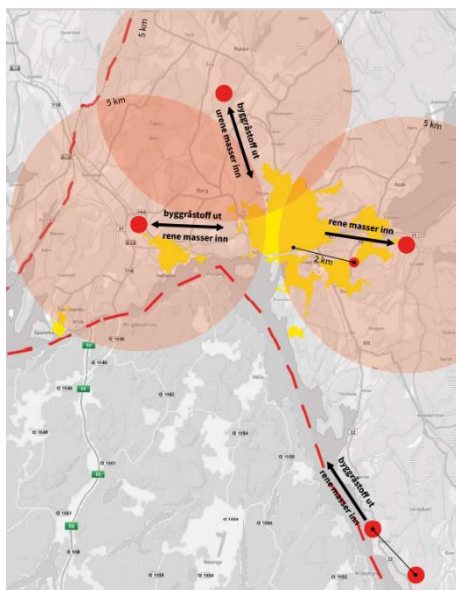
FIGUR 21 OMTRENTLIG AVGRENSING AV AREAL TIL BATTERIFABRIKK/RÅSTOFFUTVINNING

8.11.2 Masseuttak og massedeponier

Mineraluttak er regulert av konsesjon etter mineralloven, planavklaring etter plan- og bygningsloven, oftest reguleringsplan, og bestemmelser i eller vedtak etter forurensningsloven. I kommuneplanen er det viktig at arealformålet sikrer forutsigbarhet for drift. Massedeponier er regulert av planavklaring etter plan- og bygningsloven og bestemmelser i eller vedtak i forurensningsloven.

Siden rulling av kommuneplanen i 2011 har det vært et ønske å få på plass en utredning om deponi og massebehovet i plansammenheng.

Arealene avsatt til råstoffutvinning på Korset, Klepper, Skriverøya og Brekke videreføres fra kommuneplan 2011. Uttaket på Svingen er i kommuneplan vist med næringsformål.

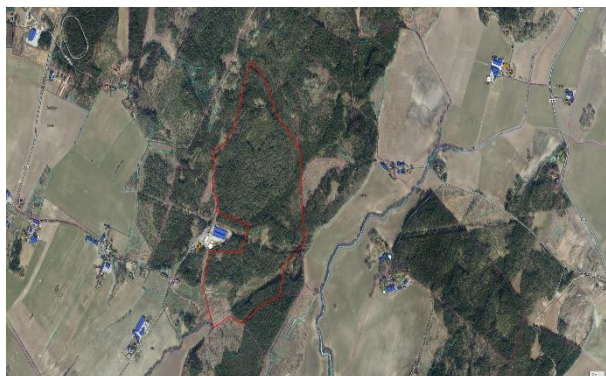


FIGUR 22 STRUKTUR RÅSTOFFUTVINNING OG DEPONI

er eneste godkjente mottak av forurensede masser i kommunen. Tilrettelegging og utvidelser skal tas gjennom regulering av anleggene.

Skriverøya er et masseuttak for høykvalitets Iddefjordsgranitt og det er lagt til rette for at dette kan drives etter de konsesjonsbetingelsene som er gitt. Det er et klart mål at det fortsatt skal kunne være masseuttak som viderefører den rike stenhoggerhistorien Halden har.

Da rapporten ble laget, var anslaget på massebehovet og reservene nord-vest for sentrum beregnet til å holde i 8 – 10 år med mulig forlengelse med 4 – 5 år. Underveis i planarbeidet har det vist seg at uttak har vært og er forventet høyere enn anslaget fra 2018. Dette medfører at det innenfor en planhorisont frem til 2033 er behov for å finne nye områder som kan dekke behovet for framtidig byggeråstoff. Det er svært viktig for eksisterende drift av asfalt- og betongindustri, samt byggenæring at dette kommer på plass før 2033.



I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en egen rapport om masser og deponier. Denne rapporten er utarbeidet i samarbeid med bransjen. Det har kommet flere innspill på deponier og masseuttak. Rapporten konkluderer med at det er ønskelig at det finnes uttak og deponier lokalisert sør, nord-øst og nord-vest for sentrum- Dette for å minske transportbehovet internt i kommunen og spesielt gjennom sentrum.

For rene masser er massedeponiene på Store-Bjørnstad og Svingen pekt ut til å ha kapasitet som organiserte massedeponier, og det er lagt opp til at disse blir de sentrale massedeponiene for rene masser.

Norske Skog sitt massedeponi for rene masser på Øberg vil bli opprettholdt for bedriftens behov.

Når det gjelder mottak av forurensede masser, blir kommunens anlegg på Rokke lagt til rette for utvidelse. Dette

Det er pekt på flere mulige undersøkelsesområder for å kartlegge steinkvalitet, men dette vil ta noe tid og det kan ikke løses i perioden før kommuneplanen er endelig utarbeidet. Områdene det pekes på og undersøkes er Bjørndalen nord og sør, samt opp mot Tobroåsen. Det er et mål å løse behovet for masseuttak nord-vest for sentrum i planperioden frem til 2033. Planavklaring gjøres gjennom reguleringsarbeider når undersøkelsesområdene er kartlagt.

TABELL 15 FORSLAG TIL OMRÅDER OG AVKLARINGER MASSEUTTAK/DEPONIER.

Område	Type deponi	Merknad	Krav til regulering	Andre vilkår	Bruk
Store - Bjørnstad	Massedepo- rene masser	Arealavgrensing må gjøres	Krav - skal reguleres		Lokalt
Øberg deponi NS	Massedepo- rene masser	Arealavgrensing må gjøres	Krever ny- regulering		Lokalt
Svingen Pukkverk	Massedepo- og Masseuttak	Utvidelse av eksisterende anlegg	Utvidelse krever regulering.	Mottak for rene masser starter før utvidelse.	Regionalt masseuttak/Lokalt deponi
Brække	Masseuttak		Utvidelse krever regulering	Utskiping fra Bakke brygge skal reguleres før reguleringsplan for utvidelse kan vedtas	Nasjonalt og internasjonalt masseuttak
Rokke avfallsanlegg	Masseuttak og deponi	Utvidelse av eksisterende anlegg	Utvidelse krever regulering		Lokalt masseuttak
Skriverøya	Masseuttak	Ingen endring			Nasjonalt og internasjonalt

8.12 Transport og samferdselsstrukturer

Gang- og sykkelveger er prioritert i kommuneplanen. Det skal tilrettelegges for gang-/sykkelveg i Sponvika og på strekningen Asakåsen-Prestegårdsveien. Mellom Klepper og Idd kirke kan det opparbeides gang-/sykkelveg langsmed en gammel vegtrasé/sti. Videre er det i planbestemmelsene stilt krav om at løsninger for gående og syklende skal sikres etablert ved regulering av nye boligområder.

Det bør finnes en ny veiløsning til Solli Gravlund slik at dette gravstedet kan brukes av langt flere.

De store samfunnsstrukturene ligger fast, det vil si at det ikke er lagt inn noen framtidige områder for endringer av jernbane og vegsystem i plankartet.

Omkjøringsveien fra Berg til Rokke som ligger inne som båndleggingssone i kommuneplanen fra 2011 er tatt ut. Forslaget til avlastningsvei fra Berg skal løses i forbindelse med utbygging av boligområder nord for Strupe. Målet med denne er å avløse trafikken i BRA-veien som i dag kjører ut på riksvei 204. Denne veien vil også fungere som adkomstvei til framtidige boligområder.

Av andre større veiprojekter er tunnel fra Vaterland mot Risum som en forlengelse av strekningen Snippen/Vaterland, er et mål å få på plass i planperioden. Denne er viktig for å avlaste trafikken i og rundt Elvegata. Dette vil sikre et bedre bomiljø i en av byens eldste gater. Utvikling av Fredriksten som en nasjonal kulturarena vil kreve bedre trafikkløsninger. Dette gir også mulighet til å finne en god sykkelveiløsning ved bruk av eksisterende vei. Dette tiltaket ligger inne i Sentrumsplanen og er prioritert i regional trafikkplan.

Intercity-planleggingen til BaneNor er satt ut i tid. Kommuneplanen forutsetter at traseen følger eksisterende linje inn til og gjennom byen. Endringer og utbygging må tas som en egen kommunedelplan. Halden stasjon er kommunens kollektivknutepunkt for overgang mellom ulike kollektivtilbud/taxi. Behovet for bedre tilrettelegging for kollektivknutepunkt på nordsiden av Tista

bør tas opp i planperioden, og sees i sammenheng med etablering av skolesenter og offentlige servicetilbud.

BaneNor/Jernbanedirektoratet har under utredning en mulig etablering av en større terminal i området rundt Berg stasjon/Haldenterminalen. Større etablering av terminal utenfor regulert område blir å ta som egen kommunedelplan. Etablering på regulerte områder blir gjort som detaljregulering. Kommunen er interessert i en slik etablering og ønsker å legge til rette til det på udisponerte arealer rundt Berg stasjon. Området kan på sikt bli utviklet på en slik måte at boligbebyggelse mellom Haldenterminalen og Berg Idrettsanlegg kan vurderes som framtidig næringsareal.

Farleden er opprettholdt uendret i planen. Arbeidet med utbedring av farled mellom havna og Singlefjorden har høy prioritet. Når utredningsarbeidet på tilrettelegging av farleden foreligger, vil det bli avklart hvilket plannivå tiltak vil kreve. Halden kommune vil bidra til at slik planlegging starter raskt etter at utredning foreligger.

I Sponvika er havna tatt inn med arealformål «Bebyggelse og anlegg» underformål «2040 Havn». Formålet er å sikre framkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy, spesielt med tanke på at havna er viktig i beredskapssammenheng. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en delrapport om havn i Sponvika.

Under siste del av planarbeidet har det kommet innspill fra svenske interesser på etablering av en ny høyhastighets jernbanestrekning fra Uddevalla gjennom Bohuslän over til Østfold for å ende opp i Oslo. Planleggingen har økt sin aktualitet i og med at et lignende prosjekt mellom Oslo og Stockholm har blitt lansert og har fått stor tilslutning.

Et lignende konsept mellom Gøteborg og Oslo må løses med en kommunedelplan i samarbeid med nabokommunene. Traseen for høyhastighets jernbane må plasseres slik at det kan bli en direkte kobling til eksisterende jernbanespor. Stasjon bør legges til tettstedet.

8.13 Grønnstruktur

Det er ikke gjort noen arealmessige endringer i eksisterende grønnstruktur som ligger i kommuneplanen fra 2011. Videre er det lagt inn nye grønnstrukturarealer for enkelte av områder som har endret arealformål fra boligformål til grønnstruktur.

I planprosessen har det vært diskutert å avsette hensynssone for ivaretagelse av grøntstrukturer, men disse hensynene anses ivaretatt gjennom bestemmelsene til arealformålet.

8.14 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealene med LNF-formål er i hovedsak en videreføring av eksisterende LNF-områder fra arealplanen fra 2011. I disse områdene er det kun tillatt med tiltak som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

I kommuneplanen fra 2011 var det gitt få bestemmelser knyttet til områder med LNF-formål. Spesielt for boligtomter som ligger i LNF har dette medført behov for dispensasjoner for mindre tiltak på bebygde eiendom. I planarbeidet har det vært fokus på å gå igjennom både bestemmelser,

retningslinjer og avgrensning av LNFR-områder for blant annet spredt bolig-, fritids- og næringsområder, for å forenkle saksbehandlingen og få en mer hensiktsmessig plan der man kan gjøre mindre endringer på eksisterende boliger, uten å søke dispensasjon.

Det er utarbeidet nye og detaljerte retningslinjer for å behandle søknader om dispensasjon fra arealformålet. Disse skal gi forutsigbarhet og likebehandling ved dispensasjonsbehandling.

8.14.1 LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB) - med bestemmelser for eksisterende bebyggelse

Flere områder som i tidligere kommuneplaner var definert som «generelle» LNF-områder er nå definert som LNF-B (jf. pbl. § 11-7, pkt. 5 b) med bestemmelser om eksisterende boligbebyggelse. Disse LNF-områdene er avgrenset som arealene LSB 100 - 133 på plankartet. Her tillates det tiltak som gjelder utvikling av eksisterende bygningsmasse, det vil si påbygg/tilbygg, nye uthus, i tillegg til gjenoppføring av bebyggelse etter brann/skade, jf. § 9.5.1.

8.14.2 LNF-områder for spredt boligbebyggelse - med bestemmelser for ny bebyggelse

Halden kommune har et ønske om å opprettholde levende bygder gjennom en begrenset spredt utbygging i utkantstrøk av kommunen, for å ivareta sosiale nettverk i eksisterende grender og nabolag. I henhold til vedtatt planprogram skal arealplanen gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNF-områder.

Det er foreslått følgende utvidelser og begrensninger med utgangspunkt i områdene for spredt boligbebyggelse i arealplanen fra 2011:

1. Nytt område for spredt boligbygging i Rokke (Nygårdsgata/Rokkeveien/Nordbyveien) er lagt inn i planen.
2. Området Bunes/Håkenby er utvidet til å omfatte området rundt den gamle grendeskolen på Rød.
3. Enningdalen er utvidet med et område fra Søtholmen til Lia.
4. Området Bokerød er utvidet med Skjeggerød.
5. Områdene på Hov og Fagerholt er fjernet som områder for ny spredt boligbebyggelse.
6. Området Ryggerød/Kjøldegården/Fjeld er fjernet som områder for ny spredt boligbebyggelse.

Områdene med arealformål LNF-B er gjennomgått og justert slik at de i minst mulig grad omfatter dyrket mark. I bestemmelsene er det også angitt at tiltak ikke skal komme i konflikt med jordvernet. Utover endringene beskrevet over er områdene fra forrige kommuneplan for spredt boligbebyggelse videreført.

Kommunen ønsker å videreføre LNF-område med mulighet for oppføring av ny bebyggelse i Enningdalen til tross for at området «Enningdalen sør» er i konflikt med hensynssone landskap. Begrunnelsen for dette er at det er et sterkt ønske om å opprettholde og videreføre bosettingen i Enningdalen. Eksisterende bebyggelse er lokalisert til kulturlandskapet og det vil være et brudd med eksisterende bosettingsstruktur å lokalisere bebyggelsen i felt eller utenfor kulturlandskapet. Det er

definert bestemmelser som skal sikre at utvidelse av eksisterende og ny bebyggelse ikke skal forringe hensynssonen.

Nærmere begrunnelse og kart framgår av delrapporten om LNF-områder.

Områdene LSB 1 - 26 i arealkartet er avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse. Totalt kan det gis tillatelse til inntil 22 nye boenheter i disse områdene i planperioden. Det tillates oppføring og fradeling av hhv. boenheter og boligeiendommer, men det skal maksimalt fradeles én boenhet per tomt. Omfanget av den spredd boligbebyggelsen for LNF-B-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

TABELL 16 ANTALL BOENHETER TILLATT OPPFØRT I PLANPERIODEN:

Berg/Rokke	Bunes/Håkenby/Rød	Enningdalen	Holtegrenda	Aspedammen	Prestebakke/Buer/Paulsbo/Kornsjø	Ør	SUM
LSB 1,2,3,4,5	LSB 6,7	LSB 20, 21, 22, 23	LSB 15, 16	LSB 14	LSB 10, 11, 12, 13,17, 18, 19, 24, 25, 26	LSB 8, 9	
3	3	5	2	3	3	3	22

8.14.3 LNF – Spredd næring

Arealformålet LNF-spredd næring er ikke benyttet i Halden kommunes arealplan tidligere. I planforslaget er det lagt inn to områder med dette arealformålet. I disse områdene er det ønskelig å legge til rette for noe næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag ut over det som dekkes av plan- og bygningslovens landbruksbegrep. Det er lagt inn bestemmelser om at Kamperhaug gård kan tilrettelegge for «Inn på tunet»-virksomhet, mens Stegerød kan benyttes til næringsvirksomhet knyttet til bo- og jobbtillbud til unge voksne. I begge områder forutsettes det at utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

Totalt utgjør areal for LNF-spredd næring 33 daa.

8.14.4 LNF – Spredd fritidsbebyggelse

I kommuneplanen fra 2011 ligger hytteområde på Nestangen (Ringnes hytteområde) inne som område for nåværende spredd fritidsbebyggelse. Dette området videreføres som LNF-spredd fritidsbebyggelse. I tillegg ligger det inne et ca. 250 daa stort område på Aspedammen som framtidig område for spredd fritidsbebyggelse. I området på Aspedammen har det ikke vært interesse for å bygge hytter i planperioden. Området er dermed tilbakeført til LNF.

Det er foreslått et nytt område for ny spredd fritidsbebyggelse ved Berby-Glenne. Her skal reguleringsplan foreligge før utbygging.

Nærmere begrunnelser framgår av delrapporten om LNF-områder.

8.15 Sum endret arealbruk

De aller fleste av kommunens 642 km² videreføres uendret fra forrige kommuneplan. I denne rulleringen tilbakeføres ca 970 daa utbyggingsareal til LNF eller grønnstruktur.

Et mål for rulleringen har vært at plankartet skal bli mer i tråd med faktisk situasjon i terrenget, at feil skal rettes opp og det skal gjøres forenklinger. Mange av formålsendringene som er gjort er en formalisering av flere tiårs faktiske bruk. Det gjelder blant annet all omdisponering til formål «andre typer bebyggelse og anlegg», deler av fritids- og turistformålet og næringsbebyggelsen samt småbåthavn, havn og farled.

For å redusere behovet for dispensasjonsbehandling ved mindre endringer på bolighus, har man valgt å gi boligformål til eksisterende boliger som ligger i klynger på minst 5 boligeiendommer. For disse eiendommene er det krav til reguleringsplan ved opprettelse av nye eiendommer og fra første nye boenhet.

Andre arealbruksendringer er fra et utbyggingsformål til et annet, for eksempel fra offentlig eller privat tjenesteyting til boligbebyggelse. For noen formål er de nye arealene i hovedsak ubebygde i dag, eksempelvis mange av de større boligarealene.

TABELL 17 AREALBRUKSENDRINGER

Endring	daa
Tilbakeføring fra utbyggingsformål til LNF/grønnstruktur	970
Endring fra et utbyggingsformål til et annet utbyggingsformål	64
Rettelser, formalisering av faktisk arealbruk gjennom flere tiår	283
Formalisering av boligstatus til eksisterende klynger av minst fem boliger	504
Nytt utbyggingsareal	562

Fordelt på utbyggingsformål omdisponeres mest areal til boligformål, deretter følger andre typer bebyggelse og anlegg. Disse er i hovedsak tidligere råstoffuttak som i dag brukes til massedeponi, men som likevel har ligget med LNF-formål i tidligere kommuneplaner. Videre er det satt av et stort areal til utvidelse av Brække steinbrudd, som er en ressurs av internasjonal og nasjonal betydning.

TABELL 18 ENDRING I UTBYGGINGSFORMÅL

Arealformål	daa
Sum boligbebyggelse ny (innspill)	253
Sum boligbebyggelse, eksisterende boliger i klynger med plankrav fra første boenhet	504
Sum fritidsbebyggelse ny	82
Sum sentrumsformål ny	36
Sum fritids- og turistformål ny	5
Sum råstoffutvinning ny	180
Sum næringsbebyggelse ny	94
Sum andre typer bebyggelse og anlegg	171
Sum kombinert bebyggelse og anlegg	80
Sum veg ny	2
Sum småbåthavn, havn, farled ny	6

Når det gjelder endringer i grønnsstruktur og LNF er 970 daa som tidligere lå med utbyggingsformål tilbakeført til LNF eller grønnsstruktur. Videre er det gjort noen endringer som følge av innspill, omkring 379 daa nytt areal. Hoveddelen av dette er et areal på 285 til fritidsbebyggelse på Glenne, Berby. Samtidig er et areal på 258 daa til spredt fritidsbebyggelse ved Aspedammen tilbakeført til LNF.

TABELL 19 ENDRINGER I FORMÅLENE LNF OG GRØNNSTRUKTUR PÅ BAKGRUNN AV INNSPILL TIL PLAN

Formål	daa
Sum grønnsstruktur ny (innspill)	14,8
Sum LNF spredt bolig ny (innspill. Mer i LNF-dok)	46,3
Sum LNF spredt fritid ny (innspill)	284,7
Sum LNF spredt næring ny (innspill)	33,4

For å redusere behovet for dispensasjonsbehandling ved mindre endringer på eksisterende spredt beliggende bolighus, er det avsatt en del områder til LNF spredt boligbebyggelse – eksisterende boligbebyggelse. Her tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, men ikke ny boligbebyggelse.

For å bygge opp om levende bygder er det avsatt arealer til LNF spredt boligbebyggelse der oppføring og fradeling av nye boenheter/boligeiendommer kan tillates. Det er avsatt enkelte nye områder, mens andre er tilbakeført til LNF. I alle områdene for LNF spredt boligbebyggelse, ny, er avgrensingen justert slik at den i minst mulig grad omfatter dyrket mark. Det har vært et mål å unngå ny bebyggelse i strandsonen og på arealer hvor det er viktige hensyn som skal ivaretas.

I kommuneplanrulleringen er det gjort mange rettelser i kartet for å formalisere den faktiske arealbruken, og sikre samsvar med reguleringsplaner. Mange av disse rettelsene påvirker LNF-formålet.

TABELL 20 RETTELSE OG FORMALISERING AV FAKTISK BRUK SOM GIR OMDISPONERING AV LNF I PLANKARTET.

Arealer	Årsak til endring	Omtrentlig areal daa
Veden	Endret fra LNF til grønnsstruktur for å samsvare m RP	188
Ystehede	Endret fra LNF til grønnsstruktur for å samsvar m RP	355
Rokke renovasjonsanlegg	KP viste mindre areal for renovasjon enn RP	120
Klepper grustak/deponi	KP viste mindre areal for uttak enn RP	33
Store Bjørnstad deponi	Formålet endret fra LNF til Andre typer bebyggelse og anlegg (deponi) i tråd med faktisk bruk	115
Klynger av minst 5 eksisterende boliger	Formålet endret fra LNF til bolig, i tråd med faktisk bruk	504
	SUM	1315

Endringene i LNF-formål er altså en kombinasjon av flere prosesser. For det første innspill til nye områder til enten spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse eller spredt næringsbebyggelse.

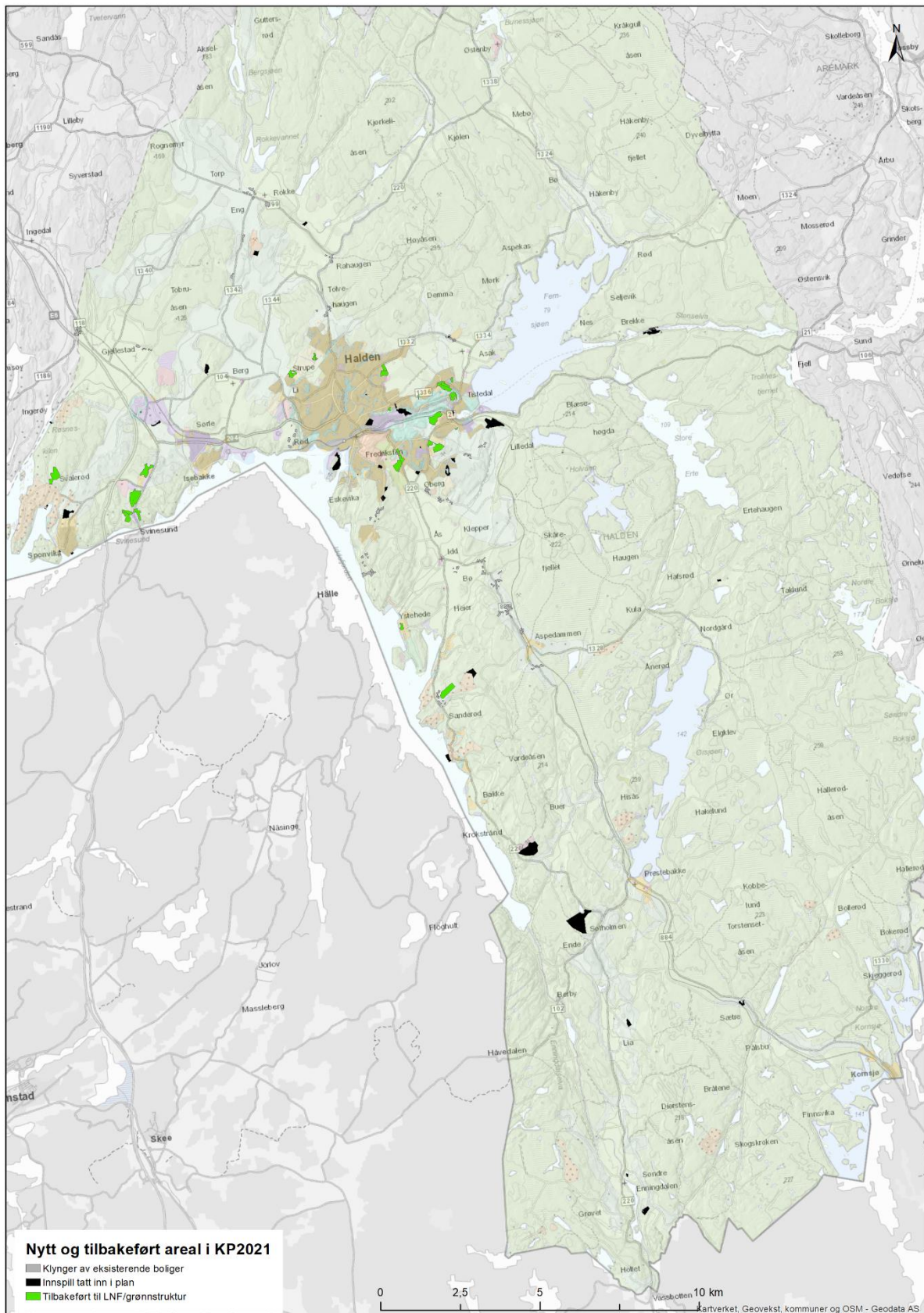
Videre er det gjort rettelser for i tråd med gjeldende reguleringsplaner og faktisk bruk. LNF er omdisponert til boligformål, og utbyggingsarealer fra tidligere plan er i denne rulleringen tilbakeført til LNF eller grønnstruktur.

Til sammen gir viser alle disse endringene at det i denne kommuneplanrulleringen har blitt avsatt større arealer til spredt bebyggelse. Den største økningen til 41 km² er til LNF spredt boligbebyggelse med bestemmelser for eksisterende bebyggelse, der fradeling og ny boligbebyggelse krever regulering. Arealene for spredt boligbebyggelse der ny boligbebyggelse tillates er redusert med 13 km². Det har vært en liten økning i det totale arealet til spredt fritids- og spredt næringsbebyggelse.

TABELL 21 ENDRINGER INNENFOR LNF FRA KOMMUNEPLAN 2011 TIL KOMMUNEPLAN 2021

Arealformål	KP 2011 daa	KP 2021 daa	Differanse KP 2011 til KP 2021 daa
LNF (L) 5100	530 518	502 966	-27 552
LNF spredt boligbebyggelse (LSB) - ny bebyggelse kan tillates 5210	32 059	18 395	-13 664
LNF spredt boligbebyggelse (LSB) - eksisterende boliger 5210		40 031	40 031
LNF spredt fritidsbebyggelse (LSF) 5220	490	507	17
LNF spredt næringsbebyggelse (LSN) 5230		33	33
LNF samlet	563 067	561 932	-1 135
Omdisponering av LNF som er rettelser/bekrefter faktisk bruk			1 315

I kommuneplanen er det lagt inn flere arealer båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven, det omfatter blant annet utvidelse av massedeponi og –uttak på Rokke, areal for mulig næring og/eller masseuttak på Tobroåsen og ny brannstasjon. Dersom disse blir regulert i løpet av båndleggingsperioden, vil disse arealbruksendringene komme i tillegg til de som er listet opp i tabell 14.



FIGUR 23 ENDRINGER I AREALFORMÅL. KARTET VISER IKKE ENDRINGER MELLOM LNF OG LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

8.16 Jordvern

Bevaring av dyrket mark er en forutsetning for å sikre matforsyningen i landet både på kort og lang sikt. Formålet med jordvern er å sikre grunnlaget for matproduksjon for fremtidige generasjoner, ivareta kulturlandskapet og å ha en beredskapsmessig sikkerhet hvor lokal matproduksjon kan være viktig.

Jordloven og plan- og bygningsloven regulerer kommunenes forvaltning av jordbruksarealene. Regjeringens nasjonale jordvernstrategi ble behandlet av Stortinget den 08.12.2015 og fastsatte et mål om at den årlige omdisponeringa av dyrka mark må være under 4000 dekar. I Fylkesplan for Østfold 2018 er jordvern en av flere hensyn som tettsteds grense og arealpott er ment å ivareta. Det er i tillegg formulert egne jordvernmål, som har blitt fulgt opp i planarbeidet. Vern av dyrket mark er en føring i kommuneplanens samfunnsdel.

Kostra-tall viser at Halden kommune har omdisponert 17 daa. i gjennomsnitt per år de siste 10 årene. Omdisponeringen gjelder både dyrka og dyrkbar jord etter plan- og bygningsloven og jordloven.

Dyrka og dyrkbar jord har samme lovmessige vern i jordlova. Datasettet Dyrkbar jord er en videreføring fra eldre markslagskart, DMK, og oppdateres årlig basert på AR5. Dyrkbar jord omfatter arealer som i dag ikke er fulldyrka, men som fra et agronomisk perspektiv kan bli fulldyrka jord etter kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Arealene kan være underlagt andre restriksjoner, som forbud mot nydyrking av myr, som gjør at de ikke vil være aktuelle å dyrke opp. For å finne reelt nydyrkingsareal må data sees mot andre relevante kilder og hensyn. Arealberegningene som er gjort under legger til grunn datasettene AR5, og Dyrkbar jord, begge levert av NIBIO. Her er «dyrket mark» definert som det som er jordbruksareal jf AR5, det vil si fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Jordvern har vært høyt prioritert i planarbeidet. Mange områder som i kommuneplan fra 2011 var angitt til utbygging, er i denne rulleringen tilbakeført til LNF eller grønnstruktur. Totalt er 955 daa tilbakeført til LNF eller grønnstruktur, 460 av disse ligger i eller inntil byområdet. Denne tilbakeføringen medfører at 254 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark som var avsatt til utbygging, likevel ikke vil bli bygget ned.

Totalt 726 daa som lå inne som framtidig boligareal i kommuneplan fra 2011, er videreført med samme formål i kommuneplan 2021-2033. Innenfor de videreførte boligarealene som foreløpig ikke er utbygd, er 93 daa i dag dyrket mark, 196 daa er dyrkbar mark.

Nye utbyggingsarealer i denne kommuneplanrulleringen berører totalt 43 daa dyrket mark.

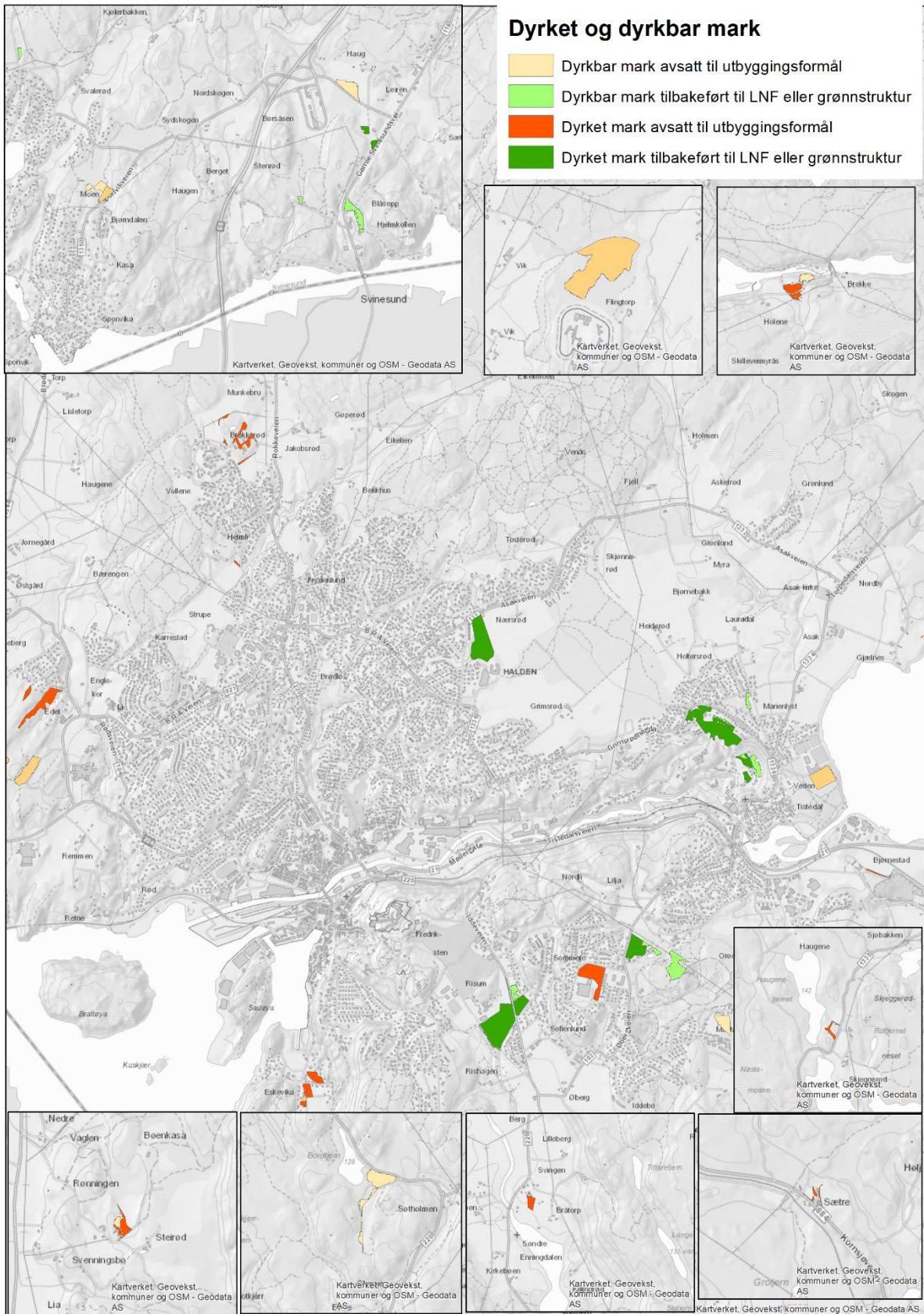
TABELL 22 **ANTALL DEKAR DYRKET OG DYRKBAR MARK SOM BERØRES AV UTBYGGINGSAREALER/AREALER TILBAKEFØRT TIL LNF/GRØNNSTRUKTUR. GRUNNLAGSDATA: NIBIO**

	Dyrket mark daa	Dyrkbar mark daa
Framtidige areal videreført fra 2011 som ikke er utbygd	93	196
Nye utbyggingsarealer i kommuneplan 2021-2033	43	68
Sum innenfor utbyggingsarealer	136	264
Sum innenfor tilbakeførte arealer	254	61

Dersom både videreførte og nye utbyggingsarealer blir maksimalt utnyttet i tråd med kommuneplanen, kan det medføre nedbygging av inntil 136 daa dyrket mark og 264 daa dyrkbar mark fram til 2050. Det gir gjennomsnittlig 4,5 daa nedbygging av dyrket mark pr år. Hvis også dyrkbar mark inkluderes vil gjennomsnittlig årlig nedbygging være på 13,3 daa.

For å ivareta jordvernet skal det i framtidig regulering og utbygging av disse områdene sikres at dyrket og dyrkbar mark ikke nedbygges.

I denne kommuneplanrulleringen er 200 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark som i 2011-planen hadde utbyggingsformål, blitt tilbakeført til LNF-formål. Gjennom grepene som gjøres i kommuneplan 2021-2033 halverer Halden kommune sin planlagte nedbygging av dyrket mark.



FIGUR 24 DYRKET OG DYRKBAR MARK SOM BERØRES AV UTBYGGINGSFORMÅL I KOMMUNEPLANEN

8.17 Arealbruk 2011-2021

I dette kapitlet beskrives bruken av arealene som i kommuneplan 2011-2023 ble avsatt som framtidige. Det er gjort andre beregninger for tettstadsområdet, basert på en annen metode, i kapittel 7.6 om arealregnskap.

Vurdering av om arealet er tatt i bruk eller ikke, er satt ved om byggetillatelse er gitt i området. Årsaken er at mange områder er regulerte og kan ha vært det i lang tid.

I kommuneplanens arealdel 2011-2023 var 1820 daa avsatt til framtidig boligareal. Dette kommer i tillegg til eksisterende boligformål. Av disse er 345 daa regulert og helt eller delvis tatt i bruk og bebygd i tiårsperioden. 892 daa er ikke tatt i bruk, og videreføres med boligformål i kommuneplan 2021-2033. Flere av disse arealene er regulerte, men bygging har ikke startet. I tillegg til de 946 daa som videreføres som boligformål, er det ca. 581 daa boligareal som ikke er tatt i bruk, og som i kommuneplan 2021-2033 tilbakeføres til LNF/grønnstruktur.

TABELL 23 FRAMTIDIGE BOLIGAREALER I KOMMUNEPLAN 2011

Framtidige boligarealer i KP 2011	daa
Totalt framtidig boligareal i KP 2011	1820
Tatt i bruk, regulert og helt eller delvis bebygd	345
Ikke tatt i bruk, videreført i KP 2021-2033	892
Ikke tatt i bruk, tilbakeført til LNF/grønnstruktur i KP 2021-2033	581

I 2011 ble 308 daa avsatt som framtidig areal for fritidsbebyggelse, i tillegg til arealene for eksisterende fritidsboliger. Av disse er det gitt tillatelse til VA for eksisterende fritidsboliger i arealet F1, for øvrig er det ikke igangsatt bygging i noen av arealene. 104 daa er videreført med formål fritidsbolig i kommuneplan 2021-2033, ingen av dem er regulerte. 183 daa er tilbakeført til LNF.

TABELL 24 FRAMTIDIG AREAL AVSATT TIL FRITIDSBOLIG I KOMMUNEPLAN 2011

Framtidig areal til fritidsbolig i KP 2011	daa
Totalt framtidig fritidsboligareal i KP 2011	308
Tatt i bruk, regulert og helt eller delvis bebygd	21
Ikke tatt i bruk, videreført i KP 2021-2033	104
Ikke tatt i bruk, tilbakeført til LNF/grønnstruktur i KP 2021-2033	183

577 daa var i kommuneplan 2011 avsatt til framtidig næringsformål, i tillegg til de eksisterende næringsarealene. Blant disse er 126 daa tatt helt eller delvis i bruk, planert eller bebygd. 372 daa er ikke tatt i bruk men videreføres i arealdelen 2021-2033. De fleste næringsarealene er regulerte. 79 daa næringsareal er tilbakeført til LNF.

TABELL 25 FRAMTIDIGE NÆRINGSAREALER I KP 2011

Framtidige næringsarealer i KP 2011	daa
Totalt framtidig næringsareal i KP 2011	577
Tatt i bruk, regulert og helt eller delvis bebygd	126
Ikke tatt i bruk, videreført i KP 2021-2033	372
Ikke tatt i bruk, tilbakeført til LNF/grønnstruktur i KP 2021-2033	79

Blant øvrige arealer som i kommuneplan 2011 var definert som framtidige, er ingen utbygd, med mulig unntak av OP3, Vadet.

9 ROS-analyse av kommuneplanen

I tilknytning til arbeidet med planforslaget er det utarbeidet en ROS-analyse for nye utbyggingsområder. Temaene som er utredet er flom/erosjon/ekstremnedbør, havstigning, ras/skred/steinsprang, forurensning, trafikkfare, sårbare objekter/kritisk infrastruktur, brannhendelser, hendelser ved Halden-reaktoren og annen fare. Risiko- og sårbarhetsanalysen framkommer av kap. 5 og 8 i «Samlet KU».

Av de temaene som er utredet, er det i hovedsak støy og grunnforhold som for noen av utbyggingsområdene gir «middels eller usikker negativ konsekvens». Det er i forslaget til planforslaget gitt tydelige utredningskrav og bestemmelser for reguleringsplaner og byggesaker for ulike miljø- og samfunnssikkerhetsmessige forhold, deriblant støy og sikker byggegrunn.

Utbyggingsområdene anses ikke å medføre betydelig risiko og sårbarhet for uønskede konsekvenser, men de påpekte forholdene må utredes og ivaretas i reguleringsplanarbeid og i den enkelte byggesak.

10 Konsekvensvurdering av kommuneplanen

Samlet konsekvensutredning for kommuneplanen ligger som Vedlegg 3 «Samlet KU». I denne ligger alle enkeltutredninger og oversikt over når de ulike områdene ble vurdert.

Vedlegg:

Plankart

Bestemmelser

Samlet KU med ROS

Oversikt over rettsvirkning reguleringsplaner (ligger som vedlegg i bestemmelsesdokumentet)