



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		02.05.2024

Forslag til detaljregulering for Rokkeveien 10 - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til detaljregulering for Rokkeveien 10 (Nasjonal plan-ID G-727) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart sist revidert 20.03.2024, planbestemmelser sist revidert 19.04.2024 og planbeskrivelse sist revidert 19.04.2024.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammenheng av saken:

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for at dagligvarebutikken i Rokkeveien 10 kan utvides mot nord. Utvidelsen innebærer riving av tre eneboliger i Brødløsveien 2, 2a og 2b. Som en del av tiltaket åpnes det for at det også kan være aktuelt å legge til rette for andre supplerende næringsvirksomheter i tilknytning til dagligvareforretningen. Over forretningen åpner reguleringsplanforslaget for at det kan etableres 2-3 etasjer med leiligheter. Boligparkering blir i kjeller med adkomst fra Brødløsveien. Parkering og varelevering til forretningen opprettholdes i sør som i dag, med adkomst via Brødløsveien. Gang/sykkelforbindelser langs og gjennom planområdet sikres i planen.

Planforslaget vurderes å være i hovedsak i tråd med kommuneplanen.

Hva aktualiserer saken?

Griff Arkitektur AS har på vegne av Skar Eiendom AS fremmet forslag til «Detaljregulering for Rokkeveien 10». Førstegangsbehandling av et planforslag er en lovpålagt del av planprosessen, og etter kommunens delegeringsreglement skal en slik behandling skje politisk og i hovedutvalget.

Saksopplysninger

Oppstart av dette planarbeidet ble annonsert 31.10.2019 i Halden Arbeiderblad og på kommunens



hjemmeside, samt med brev til berørte parter og offentlige myndigheter. Frist for å komme med innspill til planarbeidet var 28.11.2019. Det kom inn 10 uttalelser til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller. Det har ikke kommet varsel om innsigelser, og de faglige rådene og innspillene som har kommet er vurdert til å i hovedsak være ivaretatt i planforslaget.

Planen er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8. Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Etter bestemmelse § 2.2.3 i kommuneplanens arealdel skal det vurderes å utarbeide områderegulering før detaljregulering for områdesenter Brødløs. Området er omfattet med hensynssone H810 – krav om felles planlegging – og det er i kommuneplanbestemmelse § 10.4 krav om at skal gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Videre står det at «Felles planlegging kan være områderegulering eller eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om en overordnet planløsning og gjennomføring av felles utbygging, samt løsninger for gjennomgangstrafikken». Som retningslinje til bestemmelsen står det bl.a. at «planen skal sikre utvikling av et attraktivt og fremtidsrettet bydelssenter på Brødløs for å oppnå målet om en mer kompakt by, varierte botilbud og arbeidsplassutvikling. Planen skal sikre at fortetting skjer effektivt, men samtidig med god kvalitet». Det står også at «ved fortetting, omforming eller transformasjon skal det legges til rette for høy utnyttelse og etablering av boligbebyggelse som er i samsvar med behovene for fremtidens befolkning».

Kommunedirektøren mener at planforslaget i all hovedsak er i tråd med intensjonene og målene med utviklingen av Brødløs som bydelssenter. Siden utarbeidelse av en områderegulering av området ikke er nært forestående, ser kommunedirektøren ikke grunn til å utsette behandlingen av forslaget til detaljregulering for Rokkeveien 10 i påvente av en områdeplan. En områdeplan vil trolig, for dette delområdet, ikke resultere i vesentlig forskjellig resultat i arealbruk og utnyttingsgrad enn det som det nå legges opp til i detaljreguleringen. Kommunedirektøren har derfor vært innstilt på at det kan utarbeides en detaljreguleringsplan for dette området.

Vurderinger

Bebyggelse og arealutnyttelse

Det åpnes opp for en utvidelse av dagens forretningsareal, men begrenset oppad til totalt 3000 m². Dette er innenfor tidligere nasjonale og regionale føringer for kjøpesenter, og innenfor dagens intensjoner og føringer i fylkeskommunale og kommunale planer. Utvidelsen av areal til forretning og tjenesteyting vil kunne være med på å styrke Brødløs som et bydelssenter. Kommunedirektøren mener utvidelsen er akseptabel selv om økt (nærings-)virksomhet her vil kunne være konkurrerende med virksomheter i sentrum og være med på å trekke noe aktivitet vekk derfra.

Det åpnes for å rive tre eneboliger og etablere ny bebyggelse med vesentlig større grunnflate enn dagens forretningsbygg. Planforslaget åpner også for vesentlig høyere byggehøyder enn det dagens bebyggelse har. Bebyggelsen kan også bli høyere og få større volum enn annen omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren mener likevel at dette må være innenfor det akseptable i utviklingen av Brødløs som bydelssenter. Det er også behov for flere leiligheter i dette området, noe planforslaget legger opp til.

Barn og unge - uteoppholdsarealer

Det er stilt krav om etablering av minst 50 m² uteoppholdsareal per boenhet, samt regulert inn etablering av lekeplass (BLK) på 356 m² i tillegg til arealer med grønnstruktur (GBG) i nord av

planområdet. Ved etablering av mer enn 25 boenheter skal det i tillegg sikres et bidrag til opprusting av kvartalslekeplassen på Watvedtveien, eksempelvis med ett større eller to mindre lekeapparater samt piknikbord med faste benker. Lekeplassen i Watvedtveien ligger ca. 330 meter fra planområdet. Kommunedirektøren mener dette samlet sett kan gi en akseptabel løsning for barn og unge da det ikke er mulig å finne tilstrekkelig areal til å innfri kravene i kommuneplanens arealdel (§ 4.1.2) om minimum 1,5 daa til kvartalslekeplass dersom det skal etableres mer enn 25 boenheter.

Atkomst og parkering

Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse til planforslaget. Det er vurdert at den foreslåtte utbyggingen vil få marginal effekt på trafiksikkerheten. Det er også vurdert at med de grepene som foreslås i planen, ved at avkjørsler trekkes noe vekk fra krysset med BRA-veien og at gang- og sykkelforbindelser gjennom området opprettholdes eller forsterkes, så skal trafiksikkerheten være tilfredsstillende og kapasiteten i krysset med BRA-veien skal være god.

Parkering for forretningsvirksomhetene er tenkt løst ved å videreføre dagens parkeringsplass. Det er i tillegg gitt bestemmelser om at det skal etablering av parkeringskjeller for beboerparkering, men at denne p-kjelleren også kan være åpen for parkering for virksomhet knyttet til forretninger og tjenesteyting.

Støy

Området er utsatt for støy fra veitrafikk fra både Rokkeveien (fv. 220) og BRA-veien (fv. 921). Det vil også kunne være noe støy fra Brødløsveien, selv om det i denne sammenhengen er et relativt lite bidrag sammenliknet med støy fra fylkesveiene. Det er utarbeidet en egen støyutredning til planen. Støyutredningen viser at det vil være rød støysone ($L_{den} > 65$ dB) i øst langs Rokkeveien (fv. 220) og gul støysone ($L_{den} > 55$ dB) på store deler av utbyggingsområdet ellers. Det må derfor gjøres støydempende tiltak for å kunne oppnå tilfredsstillende støyforhold, både utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på uteoppholdsarealer. Ved å utnytte bygningskroppen til støyskjerming og med etablering av tett rekkverk på tak ut mot veier og parkeringsplassen, så kan det oppnås tilfredsstillende støyforhold. Det må imidlertid stilles krav om gjennomgående leiligheter og at minst ett soverom skal ligge på stille side for å sikre akseptabel bokvalitet for hver enkelt boenhet. Inntil 10 % av leilighetene kan få kun dempet fasade, dvs. at de må ha innglasset veranda e.l. for å få akseptable støynivå på fasade. Disse leilighetene vil imidlertid bli kompensert ved at de vender mot sør og får gode utsiktsforhold. Kommunedirektøren anser derfor at den samlede løsningen ift. støy på fasade og uteoppholdsareal vil være innenfor det akseptable.

Støyutredningen viser at lekeplassen BLK vil få akseptable støyforhold med den planlagte utbyggingen.

Grunnforhold

Området ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire og det er derfor utarbeidet egen geoteknisk rapport for planen. Denne viser at det er påvist kvikkleire nordvest for planområdet og at utløpsområde ved et kvikkleireskred kan berøre planområdet. Dette er vist ved hensynssone i plankartet og det er tatt inn bestemmelser i planen om sikringstiltak og dokumentasjon av sikkerhet mot skred ved byggesøknad. Kommunedirektøren mener derfor at hensynet til sikker byggegrunn skal være ivaretatt, i tråd med NVE sin veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet et eget overvannsnotat for planområdet som beregner dimensjonerende vannmengder/avrenning av overvann ved 25-årsregn. Det er videre laget en overvannsplan som viser løsning for hvordan overvannet skal håndteres ved infiltrasjon og ev. fordrøyning og påslipp til kommunalt overvannsnett. Det er gitt bestemmelse om at påslipp til kommunalt nett ikke skal være mer enn 15 l/sek per hektar.

Kommunedirektøren mener at fremlagte forslag til løsning for overvann i all hovedsak er i tråd med kommunens overvannsveileder og at utbyggingen ikke vil legge opp til vesentlig økt belastning på kommunalt overvannsnett.

Naturmangfold

Foreslåtte utbygging vurderes til ikke å ha særlige negative konsekvenser for de artene som er registrert i området (div. fugler), jf. Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken sitt Artskart. Det er ikke registrert sjeldne eller sårbare naturtyper innenfor eller i nærheten av planområdet og som vil bli negativt berørt av planforslaget. Kommunedirektøren anser derfor at naturmangfoldlovens bestemmelser §§ 8-12 er ivaretatt i planforslaget, jf. naturmangfoldloven § 7. Se for øvrig planbeskrivelsen kap. 6.6.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Området kan legges til rette for alternativ utbygging, både i arealbruk og utbyggingsvolum. Området er støyutsatt, og det kan stilles spørsmål om det bør aksepteres mange nye boenheter slik planforslaget nå åpner opp for. Det åpnes også for et relativt stort volum og høyde på bygning sammenliknet med hva som er i området fra før. Brødløs er imidlertid pekt på som et bydelscenter der det skal legges til rette for høyere utnytting og kommunedirektøren mener at planforslaget følger opp dette på en akseptabel måte. Planen vil også sikre tilfredsstillende bokvalitet for beboerne.

Selv om planforslaget åpner for en økning av dagens forretningsareal samt at det kan etableres noe annen næringsvirksomhet (offentlig og privat tjenesteyting, servering/bevertning o.l.), er det viktig å presisere at dette primært skal være tilpasset og rettet inn mot Brødløs som bydelscenter, og ikke være i sterk konkurranse med sentrum. Kommunedirektøren mener at det bør utvises forsiktighet med å åpne for så mye/stor næringsvirksomhet i området at dette vil trekke aktivitet vekk fra sentrum. Kommunedirektøren oppfatter imidlertid planforslaget som innenfor det som må være akseptabelt.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke aktuelt for saken.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn – Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Omforming og fortetting innenfor bydelen gjør at flere kan bosettes nært til ulike handels- og servicefunksjoner. Moderne bygninger med heis og større grad av tilrettelegging for universell utforming kan bidra til et inkluderende samfunn.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å følge opp samfunnsplanens mål om en attraktiv kommune basert på bærekraftig utvikling. Tiltaket vurderes også å bygge opp under målet om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet». Se kommentar til FNs bærekraftsmål over.

Planforslaget er vurdert i hovedsak å være i tråd med kommuneplanens arealdel. Unntaket fra dette er kravet til kvartalslekeplass som ikke kan oppfylles ved etablering av mer enn 25 boenheter. Planforslagets løsning er, gjennom områdets beliggenhet m.m., likevel vurdert til å være tilfredsstillende også på dette punktet.

Andre forhold

Til saken er det flere utredninger og dokumenter som ikke sendes ut som vedlegg. Dette gjelder f.eks. dokumentasjon på sikkerhet mot kvikkleire, støyutredning, trafikkanalyse, overvannsplan m.m.. Alle dokumentene i saken kan sees på kommunens innsynsløsning:

<https://www.arealplaner.no/halden3101/arealplaner/340>

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener det fremlagte planforslaget følger opp intensjonene og føringene om utviklingen av Brødløs som bydelssenter på en akseptabel måte og gir gode rammer for videre utvikling og utbygging av planområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at forslag til detaljregulering for Rokkeveien 10 legges ut til høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker, i tråd med føringene i plan- og bygningsloven § 12-10.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Bernt-Henrik Hansen
leder enhet Plan og miljø

Saksbehandler: Bjørn Murvold

Utsendte vedlegg

- 1 240419 Bestemmelser Rokkeveien 10.pdf
- 2 240419 Planbeskrivelse Rokkeveien 10.pdf
- 3 240320 Plankart Rokkeveien 10 A2-L.pdf
- 4 Vedlegg 1_220407 A10-2 Situasjonsplan
- 5 Vedlegg 2_191031-191128 Varslingsuttalelser samlet
- 6 Vedlegg 4_240322 Risiko og sårbarhetsanalyse Rokkeveien 10

Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:


Erik Vitanza

Plan/eiendom

Sara Molteberg

Byggesak

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p><i>Omforming og fortetting innenfor bydelen gjør at flere kan bosettes nært til ulike handels- og servicefunksjoner. Moderne bygninger med heis og større grad av tilrettelegging for universell utforming kan bidra til et inkluderende samfunn.</i></p>
---	--