

GRIFF ARKITEKTUR
V/KJERSTI GROTTLE
GAMLE BEDDINGVEI 28
1671 FREDRIKSTAD

Vår saksbehandler
Natasa Sandvold
Mail:
natasa.sandvold@hafslund.no

Kopi til

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR ROKKEVEIEN 10, BRØDLØS – HALDEN KOMMUNE

Hafslund Nett AS («HN») viser til utsendt varsel om oppstart av planarbeid for Rokkeveien 10, Brødløs i Halden kommune. Høringsfristen er 2019-11-28 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven anleggs- og områdekonsesjon i Halden kommunen. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

Det er vedlagt kart over nettselskapet sitt regionalnett innenfor området. For kart over nettselskapet sitt distribusjonsnett, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

1 Elektriske anlegg i planområdet

HN har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

2 Anlegg etablert etter anleggskonsesjon (normalt regionalnett)

Planområdet har høyspenningsanlegg innenfor/nær planområdet som er bygget etter anleggskonsesjon gitt av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE). Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven.

2.1 Eksisterende kraftledning

HN har regionale kraftledninger innenfor planområdet som det må bli tatt hensyn til. Kraftledningene har byggeforbudsbelter som innebærer restriksjoner for arealbruken. Byggeforbudsbeltet langs de aktuelle kraftledningene er følgende:

- Gyldenløve-Strupe 1 og 2: Totalt 20 meter, det vil si 10 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen.
- Strupe-Brødløs 1 og 2: Totalt 20 meter, det vil si 10 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen.

Nettselskapet ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg jfr. vedlegg II til kart- og planforskriften. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg. Kraftledningen har restriksjoner som beskrevet i vedlagt skriv.

Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

2.2 Eksisterende kabelanlegg

HN har også kabelanlegg innenfor planområdet som det må tas hensyn til. For kabelanlegg kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig beliggenhet, og det må bestilles kabelpåvisning for å få lokalisert kablernes omtrentlige plassering i terrenget. Kabelanlegget har restriksjoner som beskrevet i vedlagt skriv.

2.3 For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende:

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må ta hensyn til det elektriske anlegget. HN oppstiller en del vilkår for at eventuelle omlegginger av nevnte luftledning og kabelanlegg skal kunne gjennomføres.

- Eventuelle nye kabler eller luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg, må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer den kapasiteten anlegget har i dag.
- Eventuelle ønsker om omlegging av eksisterende anlegg må meldes inn til oss i god tid før omleggingen ønskes utført. Omlegging kan være en tidkrevende prosess, og bør tas hensyn til ved utarbeidelse av eventuelle bestemmelser om særskilt rekkefølge for gjennomføring av de enkelte tiltakene i planen.
- Dersom tiltak skal gjøres på den aktuelle luftledning eller kabelanlegg, må det påregnes at det kan bli nødvendig å stille krav om tider på året som utkobling må være avgrenset til og hvor lenge anlegget kan være utkoblet. Dette begrunnes med behovet for kontinuerlig forsyning av strøm til kundene, jfr. også leveringsplikten i energiloven § 3-3.
- Omlegging av anlegg med spenning høyere enn 24 kV fordrer at vi søker NVE om endringer i de respektive anleggskonsesjonene for anleggene. Endring i anleggskonsesjon forutsetter blant annet at det finnes ekstern evne og vilje til full kostnadsdekning, slik at nettkundene ikke belastes omleggingen. Dette betyr at vi vil kreve full kostnadsdekning for omlegging. Utfallet av en konsesjonsbehandling kan ikke forskutteres.

2.4 Transformatorstasjoner

Transformatorstasjoner er en viktig del av «maskineriet» i regionalnettet, og det er derfor viktig med sikker drift av disse stasjonene for at innbyggerne skal få strøm til enhver tid. Transformatorstasjonene innenfor planområdet er vist på vedlagt kart.

For å sikre nødvendig drift og vedlikehold av transformatorstasjonen må HN ha tilgang til anlegget 24 timer i døgnet, og adkomsten må til enhver tid være fremkommelig for lastebil med svanehenger. Ved behov kan HN ettersende hvilke spesifikasjoner som gjelder for slik spesialtransport. I tillegg må HN ha tilgang til opparbeidede parkeringsplasser.

2.4.1 Støy fra transformatorstasjon

HN gjør også oppmerksom på at Brødløs transformatorstasjon er plassert nær ved planområdet. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke nettselskapet sitt ansvar. Det må ikke planlegges noen form for plassering av anleggsmaskiner, adkomster, gjerder, bygg etc. som hindrer slik adkomst

3 Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

3.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

3.2 Behov for ny nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

3.3 Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende kabler eventuelt kan benyttes, og om nye kabler må legges. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

For henvendelser om omlegging/flytting av eksisterende nett ber nettselskapet om at det sendes en henvendelse til Teknisk kundesenter:

https://www.hafslundnett.no/byggegrave/bygge_nytt__rive_eller_forandre_/12299

4 Andre forhold

4.1 Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke eller offentliggjøres
- Må ikke anses som kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

4.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i

denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.


Arealer som brukes til eller i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

4.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til vår uttalelse ber vi om at disse rettes skriftlig. Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS



Natasa Sandvold
rådgiver
Avdeling rettigheter

Vedlegg:
Kartutsnitt
Restriksjoner sikkerhet for regionale luftlinjer
Restriksjoner sikkerhet regional- og sentralnett kabler

INFORMASJON

Generelle restriksjoner gjeldende for angitte kraftledning:

47 kV kraftledning Gyldenløve-Strupe 1 og 2 har et klausulert byggeforbudsbelte på totalt 20 meter, det vil si 10 meter til begge sider fra ledningens senter.

47 kV kraftledning Strupe-Brødløs 1 og 2 har et klausulert byggeforbudsbelte på totalt 20 meter, det vil si 10 meter til begge sider fra ledningens senter.

1. Byggeforbudsbeltene gjelder mellom til bebyggelsens **nærmeste bygningsdel** (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.) og det godtas ikke noen form for bygningsmessig aktivitet innenfor dette området uten godkjenning fra Hafslund Nett.
2. Det tillates ikke etablering av veier, vegskilt, gatelys, parkeringsplasser, lagerplasser, m. v. innenfor det klausulerte byggeforbudsbeltet uten at Hafslund Nett er forelagt planer for dette og søknad er godkjent.
3. All bruk av kraner og heiseanordninger nærmere kraftledningen enn **30 m**, skal i god tid varsles Hafslund Nett, slik at overvåking kan foretas og eventuelt kraftledningen utkobles. Ved anleggsarbeider pågående over tid innenfor denne avstand, skal det inngås en anleggsavtale oppsatt av Hafslund Nett som inneholder restriksjoner for arbeid innenfor denne sektor. Henvendelser rettes til tlf. **815 30 400**
4. Hafslund Nett skal til enhver tid ha adgang til fundamenter, master og liner med nødvendig utstyr for å kunne utføre drift og vedlikehold.
5. Det må ikke forekomme gravearbeider nærmere enn **5 m** fra master og kabelanlegg uten netteiers godkjenning.
6. Det skal være en frisone på minst **3 m** mellom mast og parkeringsplass samt skulder for vei og gang- / sykkelvei. Parkeringsplass og vei skal avgrenses mot mast med «ikke flyttbar» delestein eller autovern. Etablering av parkeringsplasser innenfor byggeforbudsbeltet skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.
7. Det tillates ikke heving av terrenget innenfor byggeforbudsbeltet før det er fremlagt planer for dette og disse er godkjent av Hafslund Nett.
8. Innenfor kraftledningens byggeforbudsbelte tillates ikke beplantning med høytvoksende trær som må felles eller toppes når de vokser opp under ledningene. Det kan imidlertid tillates at det beplantes med lavtvoksende prydbusker eller dvergfuur som ikke vil skape slike problemer.
9. Lekeplasser, idrettsplasser eller plasser hvor det periodevis kan oppholde seg mennesker tillates ikke etablert innenfor kraftledningens klausulerte byggeforbudsbelte.
10. Veier, gangstier, fortau og sykkelstier som krysser eller parallellføres under kraftledningen må ha en høyde mellom topp veilegema og nærmeste strømførende line på minst **7,1 meter** i ugunstigste tilfelle, det vil si ved skeiv islast eller + 80° C ledertemperatur. Krav til fri høyde under normale driftsforhold vil være høyere og må beregnes for det enkelte tilfelle.
11. Signalkabel skal ha direkte avstand til de strømførende linene på minst **6 m** i ugunstigste tilfelle.
12. Direkte avstand mellom lampehode for **belysningsmaster** og nærmeste strømførende line skal etter Hafslund Nett sitt interne krav være minst **6,1 m** og minst **3,1 m** vannrett ut til siden for ytterste strømførende line. Plassering av høye belysningsmaster for idrettsanlegg i nærheten av kraftledninger må avklares i hvert tilfelle.
13. Samtlige kostnader med omlegging av regionale elanlegg i forbindelse med reguleringer og prosjekter må

dekkes av tiltakshaver i sin helhet. PS! Førstegangssoppmøte av Hafslund Nett sin sikkerhetsmann er gratis.
Videre sikkerhetsoppfølging må kjøpes av entreprenør som er godkjent av Hafslund Nett.

INFORMASJON

Generelle restriksjoner som til enhver tid skal etterkommes ved eksterne enheters aktiviteter i nærheten av regionalnett / sentralnett kabler.

- **Regionalnett / sentralnett kabler** har et byggeforbudsbelte på 2 meter ut til hver side for kablens ytterkant.
- Aktivitet som krever at kablene må avdekkes, skal på forhånd godkjennes av en representant for Hafslund Nett. Ved slike tilfeller kan Hafslund Nett berøpe seg retten til å kreve iverksettelse av nødvendige tiltak for å ivareta kablens sikkerhet. Hafslund Nett sin driftsentral bestemmer til enhver tid når det kan tillates utkobling av strømmen i kabelnettet.
- Aktiviteter som graving, spunting, pøling eller sprenging nærmere kabelanlegg enn 5 meter skal meldes Hafslund Nett minst 3 dager på forhånd. I slike tilfeller skal alltid kablene påvises. For eksakt angivelse av kablens plassering kan Hafslund Nett kreve at kablene avdekkes. Krav til sikkerhetstiltak for å sikre kablene vil bli fremlagt av Hafslunds sikkerhetsmann.
- Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller bygningsmessige aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kablens byggeforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.
- Kablene skal normalt ha ca 1 meter overdekking. Endring av kablens overdekking tillates ikke.
- Det tillates ikke etablering av varmekabler eller varmeisolerende materiell nærmere en 2 meter fra kablene.
- Hvis massene over kabeltraseen skal fjernes eller skiftes ut, må tilbakefylling for ny overdekking av kabeltraseen avklares med Hafslund Nett.
Undergraving av kabler for krysning med ledninger, rør eller kulverter skal utføres i henhold til de krav Hafslund Nett stiller til elsikkerhet, tiltak for å sikre kablene under arbeidet og unngå setningsskader i ettertid. Krysningsavstand mellom kabel og krysningsobjekt skal være minst 0,3 meter.
- Endring av kabelanleggets beliggenhet eller tekniske beskaffenhet kan kreve myndighetsgodkjenning, nye klausuleringer og traséløsninger.
- Tiltak som hvor det ønskes ombygging eller endring i regionalnettet (33 - 145 kV) og sentralnettet (300 - 420 kV), vil i hvert enkelt tilfelle bli vurdert for eventuell godkjenning av netteier.
- Alle kostnader som blir påført Hafslund Nett i forbindelse med eksterne enheters aktiviteter som berører linjer og kabler vil bli fakturert ansvarlig utbygger i sin helhet.

Henvendelser i forbindelse med anleggsaktivitet i nærheten av regionalnett kabler rettes til Hafslund Nett, tlf. 815 30 400. Ved behov for kabelpåvisning kontaktes Geomatikk på tlf. 09146.



Statens vegvesen

GRIFF ARKITEKTUR AS
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Kjersti Grotle

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
19/53997-5

Deres referanse:
Kjersti Grotle

Vår dato:
11.11.2019

Merknader ved varsel om oppstart av planarbeid – detaljregulering av Rokkeveien 10 i Halden kommune

Vi viser til brev av 31. oktober 2019 fra Griff Arkitektur AS med varsel om ovennevnte planarbeid. Frist for innspill er 28. november 2019.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for oppgradering av eksisterende forretningslokaler i Rokkeveien 10 med utvidelse inn på eiendommene Brødløsveien 2-2B og etablering av ca. 24 nye leiligheter i 2-3 etasjer over forretningslokalene. Videre skal planarbeidet også legge til rette for fortetting av søndre del av planområdet med nytt bygg med forretning, næring og bolig. Det er konkludert med at tiltaket ikke krever konsekvensutredning. Forslagsstiller er Griff Arkitektur AS på vegne av Skar eiendom AS.

Vi savner opplysninger om hvor planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 5. Det fulgte ikke varslingsbrevet, og vi har ikke funnet det på kommunens nettsider.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og fylkeskommunen på fylkesveger. Dette innebærer at vi har ansvaret for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Samtidig er vi et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, luft, støy og universell utforming i områder hvor andre enn staten har myndighet.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Konsekvensutredning

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

I samråd med Sarpsborg kommune er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Vi mener denne vurdering bør tas på nytt da det fra 1. juli 2017 er gjort gjeldende ny forskrift om konsekvensutredninger.

Arealutnyttelse

Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at vi oppfordrer til høy utnyttelse av arealene.

Syklende

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «[Hovednett for sykkeltrafikk i Halden](#).» Rute 2, Heimli—Sentrum—Øberg, passerer planområdet. Lenke 2.2 langs fylkesveg 220 Rokkeveien mellom Lerdalveien og Brødløskrysset legger opp til ensidig gang- og sykkelveg langs vestsiden av Rokkeveien. Dagens standard er fortau.

Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene, jf. kommuneplanens arealdel 2011—2023, bestemmelse § 12 om parkering.

Gående

Statens vegvesen har utarbeidet en nasjonal gåstrategi. Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til

resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens [handlingsplan for universell utforming 2015-2019](#). Vi viser også til [likestillings- og diskrimineringsloven](#) som trådte i kraft 1. januar 2018.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Vi viser til hefte med tips, erfaringer og gode råd knyttet til universell utforming og forslag til reguleringsbestemmelser i rapporten om [universell utforming og reguleringsbestemmelser](#).

Vi viser også kommuneplanens arealdel 2011—2023, bestemmelse § 7 a om universell utforming.

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres av luftforurensning. I framtidens bærekraftige byer vil vi bo tettere, samtidig som vi må sørge for at innbyggerne ikke utsettes for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet utgjør et betydelig helseproblem i mange norske kommuner. Noen dager er det så mye svevestøv og NO² i lufta at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven har stor betydning for hvordan luftkvaliteten vil være i fremtiden og hvem som vil berøres av forurensningen.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Parkering

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. jf. kommuneplanens arealdel 2011—2023, bestemmelse § 12 om parkering.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig

transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og veileder M-128/2014, jf. også kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 6 d om støy.

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Innspill som vegadministrasjon for fylkeskommunen

Byggegrenser

I utgangspunktet bør alle reguleringsplaner angi byggegrense mot offentlig veg. Grensen kan vises på kartet, men det er gjennom reguleringsbestemmelsen grensen får rettsvirkning. Byggegrensen bør altså inngå i bestemmelsene til planen, og ikke bare på plankartet.

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerheten, vedlikeholdet og driften av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen, og miljøet langs vegen.

Vi minner spesielt om at plasser for fast parkering og interne veger rammes av byggegrensebestemmelsene.

Avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok [N100](#) Veg- og gateutforming, kapittel E.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekant, se for eksempel kapittel E.1.1.5 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringsone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.

Planarbeidet skal vurdere om varemottak til forretningsdelen kan ha felles adkomst med Rokkeveien 14. Nødvendige utbedringer (sikt, geometri) må vurderes.

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Statens vegvesen/aktuell vegmyndighet skal godkjenne byggeplan

Det må tas inn en bestemmelse som sier at Statens vegvesen/aktuell vegmyndighet skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesveg 220 (tidligere fylkesveg 22) og fylkesveg 921 før gjennomføring. Vi ønsker også at det utarbeides en teknisk plan som grunnlag for reguleringsplanen for alle tiltak som berører fylkesvegen. Statens vegvesens håndbok R700 Tegningsgrunnlag skal da legges til grunn, og Statens vegvesen skal godkjenne teknisk plan før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Utarbeidelse av trafikkvurderinger og teknisk plan for løsninger langs fylkesvegene 220 og 921 må utføres av fagpersoner med kompetanse innenfor vegplanlegging.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Fra: torgnys44@gmail.com
Emne: Reguleringsplan for Rokkeveien 10, Brødløs
Dato: 12. november 2019 kl. 10:22
Til: kjersti@griffarkitektur.no



Avsender er:
Rita Prang Sundstøl og
Bjørn Torgny Sundstøl, Brødløsveien 2 D

Vi har følgende merknader til byggeprosjektet i Rokkeveien 10 på Brødløs.

1. Utvidelse med 1500 m2 gjør at bygget blir mer enn dobbelt så stort som eksisterende bygg og passer ikke inn i den småhusbebyggelsen som eksisterer i dag.
2. Høyden på bygget, med 3 til 4 etasjer, gjør at utsikten vår mot vest og sydvest blir borte. Bl.a. vil utsikten mot Fredriksten Festning bli helt borte.
3. Med 24 nye boenheter og flere nye forretninger vil det bli mye mer trafikk og støy i området.
4. Hvis det allikevel blir noe av dette prosjektet, ønsker vi et klart skille mellom vår eiendom og den nye bygningen. Et gjerde eller noe lignende, ikke bare trær, så vi får vår egen gårds plass.

Hilsen Rita og Bjørn Sundstøl

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

Eiendomsselskapet RV-14 As
Rokkeveien 14
1779 Halden

Halden 21.11.2019

Griff Arkitektur AS
Gamle Beddingsvei 28
1767 Kråkerøy

AD. Dere varsel om (Plan-id: G-727 Skar Eiendom

Vi ble oppsøkt i sommer av Tor Skaar Larsen (Skar Eiendom AS) forsto vi at han skulle rive huser på naboeiendommene og sette opp et nytt forretningsbygg. Vi oppfattet ikke at han kom for å spørre om å få bruke vår inn og utkjøring til sitt eget varemottak. Vi sa at vi var interessert i å kjøpe ca. 5m (ca. 200 m²) for utvidelse av vår egen ut og innkjøring av Skar Eiendom AS. Vi forstod at de skulle forlenge sin nåværende ut og innkjøring til eksisterende varemottak opp mot vår eiendom, med innkjøring fra Rokkeveien. Vi ba da om en tegning / skisse over hvordan de hadde tenkt å løse dette.

Vi har ingen mulighet til å tillate noen form for benyttelse av vår ut og innkjøring. Vi har 8 parkeringsplasser avsett til demonstrasjonsbiler og handikaplass i dette areale.

Det vi ikke forstår med Deres utspill om å benytte vår inn og utkjøring, når alle de 4 eiendommene som innbefattes i Deres nye byggeprosjekt har in og utkjøring i Brødløsveien. Vi forstår også at De ikke vil medvirke til å etterkomme vår forespørsel om kjøp av ca. 200m² grunn.

Et nytt bygg mellom høyspentlinjen og vår eiendom, med høy underetasje pluss 3 etasjer på toppen ytterst mot Rokkeveien og nærmere kjørebanelen, vil gjøre vår eiendom mindre synlig. Dette kan ha negativ innvirkning på driften i bilforretningen og annen virksomhet i vår eiendom.

Vi vil forlange en trafikkstøymåling da støynivået til tider er høyere en akseptabelt nivå, dette skyldes høye plankegjerdere på motsatt side av veien. Det nye bygget vil være med på å forverre eksisterende støynivå.

Viser også til annen bebyggelse på Brødløs, ingen bygg / hus er høyere en 2 etasjer.

Vi vil tilføye at vi synes det er frekt – utidig – og lite profesjonelt av Deres firma og forlange en omregulering av vår eiendom i Deres detaljreguleringsplan, uten å kontakte oss på forhånd.

Vi forventer og forlanger at Deres firma på vegne av Skar Eiendom AS, rydder opp i problemet

Med hilsen

Eiendomsselskapet RV-14 As

May R. Dahl

Kopi: Sent Halden Kommune ved planavdelingen.

Fra: May-Britt Lerjemark rosamaybritt@gmail.com
Emne: Merknader ang.Rokkeveien 10,Brødløs.
Dato: 26. november 2019 kl. 21:11
Til: kjersti@griffarkitektur.no



Stiller meg i utgangspunktet uenig og sterkt kritisk til den utbyggingen det søkes om.Da eksisterende bygg allerede er høyreist og ruvende i terrenget.Brødløs/Hjortsberg/Strupe er viktig å ta vare på som villaområde.En enkel måte er å gjøre dette på,er å praktisere gjeldene reguleringsplan videre.

Fra mitt ståsted vil en bruks- og arkitektonisk endring på Kiwi bygg/tilleggsbygg forringe verdien på min eiendom kraftig.Noe jeg antar er forståelig,og ikke kan ha blitt tatt med i betraktning.Dette pga. Innsyn, solforhold, hage og uteområder. Selvsagt kan dette økonomisk kompenseres, men det er ikke en retting jeg ønsker verken vurdert eller verdsatt. Jeg kommer av disse årsaker ikke til å signere nabovarsel i forbindelse med byggesøknad.

Med hilsen R.May-Britt Lerjemark,Rokkeveien 17. 1779 Brødløs Halden.

GRIFF ARKITEKTUR AS
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Vår ref.: 238746/2019 - 2019/11484

Deres ref.:

Dato: 27.11.2019

Innspill - Varsel om oppstart - detaljregulering - Rokkeveien 10 - Brødløs i Halden kommune

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Rokkeveien 10, datert 31.10.2019. Planområdet berører gnr. 141 bnr. 441, 550, 561, 646, 661, 36, 137, og 27. I tillegg omfatter planen veiareal i Brødløsveien, Rokkeveien, BRA-veien og rundkjøring. Hele området har et samlet areal på ca. 13,9 dekar som vil kunne bli redusert i løpet av planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet er å utvide eksisterende forretningslokaler i Rokkeveien 10 inn på eiendommene i Brødløsveien 2-2B. Det planlegges ca. 24 nye leiligheter i to og tre etasjer over forretningslokalet.

Det er gjort rede for at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Fylkesplan

Planen må forholde seg til den gjeldende fylkesplanen, *Østfold mot 2050*. Denne finnes på Østfold fylkeskommunes hjemmesider.

Kommuneplan

Området er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, med underformålene boligbebyggelse og forretning. Deler av området er også satt av til infrastruktur og angitt som hensynssone høyspenningsanlegg.

Ved utarbeiding av planen er det særlig viktig å legge vekt på disse problemstillingene:

Handel

Planarbeidet må gjøre rede for forholdet til fylkesplanens bestemmelse om lokalisering av handel. For å nå ambisjonen om attraktive sentrumsområder skal handel som dekker mer enn et lokalt behov lokaliseres i bykjernen. Forretninger i bydelssentre skal kun dekke et lokalt behov og unngå å konkurrere med sentrum. Planarbeidet må gjøre rede for hvorvidt utvidelse av forretningslokalene er nødvendig for å dekke det lokale behovet. Med tanke på at det allerede er flere butikker på Brødløs, må kommunen vurdere behovet for handelsareal i området.

Areal og transport

Fylkesplanen framhever samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som avgjørende for å styrke sentrumsfunksjonene i byene, inkludert bydelssentre. Servicetilbud der folk bor kan

legge til rette for redusert transportbehov og endrede reisevaner. Planarbeidet må gjøre rede for hvordan området kan tilrettelegges for kollektivtransport, sykkel og gange.

Kommuneplanens samfunnsdel (2018-2050) har et mål om å styrke Brødløs som bydelssenter. Kommunen bør vurdere om dette vil kreve en mer helhetlig områdeplan for Brødløs, med en strategi for å unngå usammenhengende og arealkrevende utbygging. Å planlegge større områder i sammenheng kan også bidra til bedre løsninger for blågrønn struktur og fellesarealer.

Støy

Vi viser til T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer som gjelder støy og forurensning skal følges, og dette må sikres gjennom bestemmelser til planen.

Planområdet ligger delvis i gul støysone og delvis i rød støysone i Statens vegvesens støysone- og støyvarselkart. Det må utføres støyberegninger som vedlegges plandokumentene. Avbøtende tiltak i utformingen av bygg og uteplasser må sikres i planbestemmelsene, og tilfredsstillende støynivåer må dokumenteres før boliger kan tas i bruk. Lydabsorberende byggematerialer, utforming av bebyggelse med stilleside og vegetasjon som skjerm kan være muligheter i arbeidet mot støy.

Leke- og uteoppholdsareal

Tilgang til gode leke- og uteoppholdsarealer er viktig for helse, trivsel og oppvekstmiljø. Dette vil være et svært viktig tema i planarbeidet. Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 50 kvadratmeter leke- og uteoppholdsareal per boenhet. For ny boligbebyggelse med mer enn 6 enheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 kvadratmeter. Lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal ligge nærmere enn 100 meter fra boligene.

Leke- og uteoppholdsarealer skal være universelt utformet. Arealene skal i størst mulig grad etableres på terreng og sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det må også tas hensyn til sol og skyggeforhold i utformingen av uteplasser. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser i planen som sikrer ferdigstilling av lekearealer samtidig med tiltaket.

Vi viser for øvrig til temaveilederen *Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven (T-1513)*, og rundskriv *Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-2/08)*. Vi minner om at kommunen etter plan- og bygningslovens §3-3 skal ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Barnas talsperson skal gis anledning til å medvirke i planprosessen, og deres bidrag må dokumenteres i plandokumentene.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:

Luftforurensning

Området ligger inntil trafikkert vei og kan være utsatt for luftforurensning. Vi viser til *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen* (T-1520). Det bør foretas målinger av luftkvaliteten på området.

Energi og klima

Det bør tas sikte på en standard for energibruk utover minimumskravene for bygg. Det kan være krav eller incentiver til fornybare oppvarmingskilder, offentlige merkeordninger eller standarder utover TEK 17. Eksempler er Svanemerkets krav til bygg eller Enovas passivhuskrav. Disse inkluderer krav til byggematerialer, byggeprosessen og inneklime. I tillegg kommer vurderinger knyttet til energiforbruket i byggets levetid.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Estetikk og byggeskikk

Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om dette i planen. Det vises til *Estetikkveileder for Østfold* som finnes på fylkeskommunens nettsider.

Grønnstruktur

Det må legges til rette for en hensiktsmessig grønnstruktur i planområdet som knyttes opp mot overordnet grønnstruktur på stedet. Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes. Grønnstruktur kan også være en del av støyskjerming og overvannshåndtering. Ved å stille krav om rekkefølgebestemmelse vil man kunne sikre etablering av utearealer og grønnstruktur før området tas i bruk.

En utomhusplan vil kunne illustrere hvordan bl.a. grønnstruktur, fellesområder og lekearealer er ivaretatt i planen og hvilken utforming disse er tiltenkt. Avhengig av detaljeringsgrad bør en utomhusplan vise terrenginngrep, beplantning, lekeplasser, møblering av fellesarealer,

oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, interne stier og gang-/ sykkelvei, samt avkjørsler til offentlig vei.

Trafikkforhold

Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafiksikker skolevei.

Parkering

For å oppnå økt bruk av sykkel som fremkomstmiddel er det viktig å legge til rette for sykkelparkering i nærhet av bolig og kollektivknutepunkt. Planbestemmelsene bør stille krav til både antall plasser og kvaliteten på sykkelparkering, som fortrinnsvis bør være under tak og med gode låsemuligheter. Det bør også legges til rette for lading av el-sykkel.

Parkeringsareal for bil bør oppgraderes med trygg adkomst for syklist og fotgjenger. Vi oppfordrer til å inkludere ladeinfrastruktur for kjøretøy i planen, samt stille et minstekrav til utbygger om andel p-plasser med ladetilbud.

Kollektivtrafikk

Det må avklares om det er aktuelt å ruste opp busslommer innenfor planområdet. Bussholdeplasser bør være utformet i tråd med universell utforming slik at tilgjengelighet for alle brukergrupper sikres. Vi viser til temaheftet *Universell utforming av bussholdeplasser*, utgitt av Statens vegvesen, samt til håndbok 232 *Tilrettelegging for kollektivtransport på veg*.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. Vi viser til temaveilederen *Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)* som finnes på www.planlegging.no.

Videre viser vi til fylkesplanens *Retningslinjer for energi- og arealbruk*, der det heter (pkt. 3.4.3) at bestemmelser med krav om universell utforming skal innarbeides i alle reguleringsplaner.

Risiko og sårbarhet

Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. For det aktuelle området vil hensynet til faresone høyspenningsanlegg (H370) være viktig.

Planfremstilling

Reguleringskart og bestemmelser må utarbeides i samsvar med Kommunal- og

moderniseringsdepartementets veiledningsmateriell. Vi viser i den forbindelse bl. a. til *Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister* og «Plankartsiden» som finnes på departementets nettside www.planlegging.no.

Vi har ingen videre innspill på det nåværende tidspunkt. Vi forutsetter at vi på planforslaget til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Linda Iren Karlsen Duffy
konstituert fylkesplansjef

Amalie Hilde
rådgiver

Kopi til:

STATENS VEGVESEN	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
HALDEN KOMMUNE	Postboks 150	1751	HALDEN
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN	Postboks 325	1502	MOSS

Fra: Christer Markgren cmarkgren@gmail.com
Emne: Innspill til varslet reguleringsplan for Rokkeveien 10, Halden. (Plan-ID: G-727)
Dato: 28. november 2019 kl. 19:14
Til: kjersti@griffarkitektur.no



Som beboer i nabolaget er jeg ikke motvillig til planarbeidet, men føler det er noen viktige momenter som må ivaretas for at en utbygging av planområdet skal tas godt imot i nabolaget.

Minst største bekymring gjelder trafikkmønsteret, som med dagens situasjon i beste fall kan omtales som uoversiktlig.

Brødløsveien er skolevei for mange barneskoleelever fra Brødløsveien, Watvedt, Grønliveien og Ødegaarden. I dag går de i passasjen bak Kiwi, slik at de kommer inn på fortauet langs Rokkeveien og kan krysse trygt i overgangsfeltet ved rundkjøringen. Dette er den beste løsningen slik situasjonen er nå, ettersom området ved dagens utkjøring er trangt og overgangen fra Brødløsveien til GS-veg langs BRA-veien er ugunstig. Ved en utbygging som medfører større trafikk inn til både butikk og boliger bør denne overgangen endres for å sikre de myke trafikantene.

Utformingen av inn- og utkjøring til butikken bør også planlegges bedre enn dagens løsning. Min oppfatning er at vikeplikten brytes mer eller mindre daglig av biler som kommer ut fra parkeringen. Sikten til høyre er svak på grunn av støttemuren, dermed fokuserer mange av de som kjører ut fra parkeringen på den retningen og glemmer trafikken fra venstre.

Et siste moment for trafikkavviklingen er at varetransport kan foregå på butikkens areal, ikke på offentlig areal, slik det har endt opp etter forrige næringsutbygging i området.

Angående selve bebyggelsen ønsker jeg å påpeke to forhold. For at utbyggingen skal tilføre nabolaget noe utover det som er der i dag er det viktig å tilrettelegge for tilbud som ikke er her i dag, som nevnt i oppstartsvarselet.

Det andre forholdet er fasader og belysning, spesielt for butikkflaten. Vi som bor her er fullt klar over åpningstidene til butikken, og har dermed ikke behov for store glassflater med intens butikklys rettet mot oss. Det er en stor fordel for nabolaget om den type belysning rettes mot BRA-veien og Rokkeveien.

Mvh Christer Markgren, Brødløsveien 9.



Griff Arkitektur AS
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY
Att. Kjersti Grotle

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Halden - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Rokkeveien 10 - Brødløs

Vi viser til deres oversendelse datert 31.10.2019 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Rokkeveien 10, Brødløs i Halden kommune.

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å oppgradere eksisterende forretningslokaler i Rokkeveien 10 samt utvidelse inn på eiendommene Brødløsveien 2-2B, og etablere ca. 24 nye leiligheter i 2-3 etasjer over forretningslokalene.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivarettatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Kommunene skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vårt innspill er delt i to, hvor første del er fremhevede innspill, vurderinger og råd tilknyttet det varslede planarbeidet. Del to viser til generelle tema og føringer som er viktige for planarbeidet.

Innspill

Ved varsel om oppstart av planarbeid, skal det legges ved planinitiativ, og referat fra oppstartsmøte mellom forslagsstiller og kommunen, eller opplyses om hvor dette er tilgjengelig, jf. § 5 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Dette er viktig informasjon for myndigheters, naboers og allmenn mulighet for tidlig medvirkning. Vi kunne heller ikke finne dokumentene på kommunens nettside.

Forretningsdelen av planen må forholde seg til regional planbestemmelse for lokalisering av handel. I vurderingen må man ta med eksisterende forretninger i nærområdet. Vi viser også til bestemmelsen siste strekpunkt om at *områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til*



gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk. De skal i minst mulig grad eksponeres mot hovedveinettet.

Føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.

Nord i planområde (Rokkeveien) 14 er det i databasen Grunnforurensning kartlagt mistanke om forurenset grunn, jf. punktet nedenfor om grunnforurensning.

Generelle tema

Kommunen er planmyndighet og har ansvar for å vedta arealplaner i henhold til plan- og bygningsloven. Det er en forutsetning at planene kommunen vedtar er innenfor rammene av gjeldende nasjonal politikk.

Plan- og bygningsloven gir selv viktige føringer og verdier for planleggingen. De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 14.05.19. Her samles mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen. Vi viser også til Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020, datert 14.11.2019 og Fylkesmannens forventningsbrev for 2019, datert 15.03.2019 (www.fylkesmannen.no/oslo-og-viken/plan-og-bygg).

Vår region har høy befolkningsvekst. Denne veksten må håndteres på en måte som bidrar til å nå viktige nasjonale mål for klima, areal og transport. Jordvernmålet og utviklingen i fylket, tilsier at forbruket av dyrket mark må reduseres til et minimum. Fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, og for å nå målene om at vekst i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Fortettingen må også skje med kvalitet slik at man skaper trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Fylkesplanen gir føringer for hele østfoldsamfunnet, og er avhengig av innsats fra en rekke samfunnsaktører for å nå sine mål. Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer, samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse. Det må fremgå tydelig om planen utløser krav om konsekvensutredninger.

Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Følgende generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet:

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er hensyntatt.



Eventuell opparbeidelse av lekearealer må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel samt forebygge kriminalitet og sosiale forskjeller. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen. Kommunene må gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging bidra til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. Kommunene bør implementere den nasjonale strategien *Bolig for velferd (2014-2020)* og benytte www.veiviseren.no.

- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til *Estetikk i plan- og byggesaker* (T-1179). Reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen vil påvirke estetikk og landskap.
- **Universell utforming.** Vi viser til *Regjeringens handlingsplan for universell utforming* (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Vi viser også til lov om likestilling og forbud mot diskriminering, som trådte i kraft 1. januar 2018.
- **Blå-grønn struktur.** Vi viser til DN-håndbok 23 *Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur*, T-1267 *Fortetting med kvalitet* og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig å bevare og etablere ny blå-grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselsskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsindentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning.
- **Samfunnssikkerhet og klimatilpasning.** Vi anbefaler DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Området må vurderes ut fra sikkerhets hensyn, for eksempel flom, overvann, grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet er viktig, jf. TEK 17 § 7-3 med veiledning. Vi viser også til NVEs retningslinjer og veiledere om tematikken, blant annet 2/2011 Flom- og skredfare i arealplaner og 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Håndtering av overvann og flommer blir stadig mer aktuelt. Vi anbefaler nettsiden www.klimatilpasning.no og DSBs veileder Klimahjelperen.
- **Støy.** Vi viser til retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder MA-128. Støyforholdene skal være utredet på fasade og uteoppholdsarealer ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.
- **Luftkvalitet.** Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.
- **Terrenginngrep og masseforvaltning.** Massehåndtering, inkludert endelig disponering, må være en del av den tidlige planprosessen. Det bør i utbyggingsprosjekter stilles krav til å utrede massebalansen og å vurdere plangrep som reduserer masseoverskuddet. Overskuddsmasser bør, om mulig, brukes til gjenvinning fremfor å legges i deponi.
- **Grunnforurensning.** Det må vurderes om det er behov for å undersøke om det foreligger forurensning i grunnen. Vi viser til forurensningsforskriftens kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider og Miljødirektoratets veiledere til forskriften (TA- 2912 og TA-2913). Forurenset grunn skal registreres i databasen «Grunnforurensning» i samsvar med Miljødirektoratet veileder om dette (TA-2671).
- **Klimagassutslipp og energi.** Norges utslipp av klimagasser skal i 2030 være redusert med minst 40 prosent, sammenlignet med referanseåret 1990. I 2050 skal vi være et lavutslippssamfunn, jf. klimaloven. Det skal planlegges for reduserte klimagassutslipp gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Kommunene skal ta klimahensyn i all relevant



planlegging. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive transportløsninger og lokaliseringer som bidrar til redusert transportbehov. SPR for klima- og energiplanlegging fastlegger nærmere krav til hvordan klimahensyn skal tas med i planleggingen. SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir føringer for hvordan arealbruken skal bidra til at man når de nasjonale klimamålene. Reguleringsplanen må følge opp relevante føringer fra kommunens klima- og energiplan.

- **Vannforvaltning.** Alle planområder vil måtte håndtere vann som drenerer til bekker, vassdrag og sjø. Eksisterende vannveier i området bør undersøkes og det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma* (2016-2021). Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.
- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no, www.miljøkommune.no og www.miljøstatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Alexander Karlsson (e.f.)
seniorrådgiver

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens vegvesen region øst	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Halden kommune	Postboks 150	1751	HALDEN

Hei Kjersti

Takk for telefon praten ang varslet som ble sendt ut.
Setter pris på å høre at dere har tenkt sikkerhet for skolebarna i nærmiljøet høyt.

Jeg vet denne mailen kommer sent. Mailen jeg trodde jeg sendte lå under "kladd", men sender allikevel fordi jeg ville dere skulle ha det skriftlig.

Fra FAU Hjortsberg skole har vi få innsigelser, men ber dere først og fremst tenke trafikk-sikkerhet for både Hjortsberg skoles elever og Strupe skole sine elever.

Det er i store deler av døgnet stor trafikk og liten/ dårlig sikt da det kommer biler fra rundkjøring, BRA veien og Brødløsveien. Det er få overgansfelt og vanskelig for barn å få oversikt hvor alle bilene kommer fra. Dette har lenge vært en bekymring.

Innkjøring til evt lastesone ville vært ønskelig med innkjøring fra Rokkeveien. Her er det lite/ingen som må gå for å komme til skolen og man slipper unødvendig mye trafikk.

Etter samtalen vi hadde skjønte jeg at dette allerede var tenkt på, men vet at slike prosjekter koster og ser helst at det ikke spares inn på denne delen av prosjektet.

Vi i FAU setter pris på at dere tenker nøye gjennom før noe gjøres i dette området som allerede er et trafikkert og uoversiktlig område.

Mvh
Elisabeth Grimsrud
FAU leder Hjortsberg skole

Fra: Rolf-Einar G Bryggfjell bryggfjell@gmail.com
Emne: Prosjekt på Brødløs
Dato: 4. januar 2020 kl. 12:48
Til: kjersti@griffarkitektur.no

RB

Hei

Vi har mottatt varsel om oppstart av detaljregulering for Rokkeveien 10 i Halden.

Det går ikke tydelig fram av tegningene om hvor innkjøring til parkeringsplassen itl KIWI blir, men det kan virke som om det er samme plassering som dagens parkering. Siden jeg daglig kjører i Brødløsveien forbi innkjøringen, opplever jeg gjerne flere ganger i uka at biler kjører rett ut av parkeringsplassen og ut i Brødløsveien som om de har forkjørsrett. Jeg har fundert over hvorfor så mange kjører slik, og jeg har en teori: Siden det er en bakke fra parkeringen ned mot veien, får sjåføren følelsen av at de har høyere prioritet enn bilene på veien, fordi de kommer fra et høyere sted. Jeg vet ikke om teorien stemmer; det er kanskje også andre forhold som spiller inn. Uansett er dette noe å tenke på når innkjøringen skal detaljtegnes. Kanskje burde man legge den delen av parkeringen som er nærmest innkjøringen på samme nivå som veien.

Jeg ser ellers at reguleringsforslaget omfatter stikkveien mellom oss i 2E og det området som planlegges bebygd. Jeg antar at dere er klar over at veien har flere eiere, blant annet oss.

Med vennlig hilsen
Rolf-Einar Bryggfjell