

DOKUMENTASJON AV PLANPROSESS OG MEDVIRKNING I PLANARBEIDET

**FORSLAG TIL DETALJREGULERING - ROKKEVEIEN 10, BRØDLØS
PLAN-ID: G-727, HALDEN KOMMUNE**

Forslagsstiller: Skar Eiendom AS

Plankonsulent: Griff Arkitektur AS

Dato: 26.03.2022

INNHOLD:

| | | |
|--------|---|----|
| 1 | PLANINITIATIV 12.06.2019..... | 2 |
| 2 | INNSPILL TIL PLANINITIATIV | 5 |
| 2.1 | Halden kommune, Avdeling for samfunnsutvikling, 27.06.2019..... | 5 |
| 3 | REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE MED HALDEN KOMMUNE, 02.09.2019 | 6 |
| 4 | VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID 31.10.2019..... | 7 |
| 4.1 | Annonse i Halden Arbeiderblad og kunngjøring på Halden kommunes hjemmeside 31.10.2019: | 7 |
| 4.2 | Varslingsbrev av 31.10.2019 | 8 |
| 5 | INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART 31.10. - 28.11.2019 | 10 |
| 5.1 | Innspill til varsel om oppstart av planarbeidet..... | 10 |
| 5.1.1 | Hafslund Nett, 11.11.2019..... | 10 |
| 5.1.2 | Statens vegvesen, 11.11.2019..... | 11 |
| 5.1.3 | Sundstøl, Brødløsveien 2D, 12.11.2019 | 14 |
| 5.1.4 | Eiendomsselskapet RV-14, Rokkeveien 14, 21.11.2019 | 15 |
| 5.1.5 | Lerjemark, Rokkeveien 17, 26.11.2019..... | 15 |
| 5.1.6 | Østfold fylkeskommune, 27.11.2019 | 15 |
| 5.1.7 | Markgren, Brødløsveien 9, 28.11.2019 | 17 |
| 5.1.8 | Fylkesmannen i Oslo og Viken (FOV), 29.11.2019 | 18 |
| 5.1.9 | FAU Hjortsberg skole, 08.12.2019 | 19 |
| 5.1.10 | Bryggfjell, Brødløsveien 2E..... | 19 |

1 PLANINITIATIV 12.06.2019

Planinitiativ sendt Halden kommune 12.06.2019:

Til:
postmottak@halden.kommune.no

12.06.2019

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID

Det annodes herved om oppstartsmøte for planarbeid i følge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagsstiller møter

- Thor Fredrik Skar Larsen (Skar Eiendom AS; tiltakshaver/forlagsstiller)
- Kåre Hald (Griff Arkitektur as; arkitekt)
- Kjersti Grothe (Griff Arkitektur as; plankonsulent)

Det er ønskelig at også representant fra teknisk drift Vei, VA, evt. Renovasjon deltar på møtet.

Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken, kontaktperson var da Erik Vitanzo.

Spesielle temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:

- Gjennomgang foreløpig planlagt prosjekt. Drøftingsrundering.
- Infrastruktur: Vei, VA, Overvann, Renovasjon, evt. Ejernvarme, evt. Utbyggingssavtale. Avklaring av status, kapasitet infrastruktur.
- Prosedyre / krav ved regulering i Halden kommune.
- Eiendomsgrenser: Sikre/Usikre (fargekoder kommunens webkart)
- Støy: Drøfte løsning / bestemmelser.
- Velforinger i området – Finnes liste/oversikt?
- KPA; avklare relevante bestemmelser.
- KPA bestemmelse § 18; Byggegrense, avkjørsler (fv 22 Rokkeveien: kategori Regional hovedveg og fv 921 BRA-veien: kategori Lokal hovedveg). «Rammeplan for behandling av avkjørselspørsmål langs riks- og fylkesveger».
- KPA bestemmelse § 19 j); Høyspentlinje; prosedyre v/hetteier-avklaring.

Med hilsen

Kjersti Grothe // sivilarkitekt // kjarsti@griffarkitektur.no // +47 979 50 828

Griff Arkitektur as // Gamle Beddingvei 2B // N-1671 Kildeøy
+47 698 71 698 // www.griffarkitektur.no

Vedlegg:

- Utfyllt planinitiativ
- Tegninger/illustrasjoner av foreløpig planlagt prosjekt

1 av 10

PLANINITIATIV for regulerings sak:

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillerens vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse:

Gnr: 141, Bnr: 441, 561, 646, 550.

Adresse: Rokkeveien 10 og Brødløsv. 2, 2A og 2B.

Tiltakshaver (Forlagsstiller) Skar Eiendom AS

Forlagsstiller: (Plankonsulent) Griff Arkitektur as

2 av 10

Kart – hvor

Kartgrunnlag hentet fra [kommunens kartløsning](#).

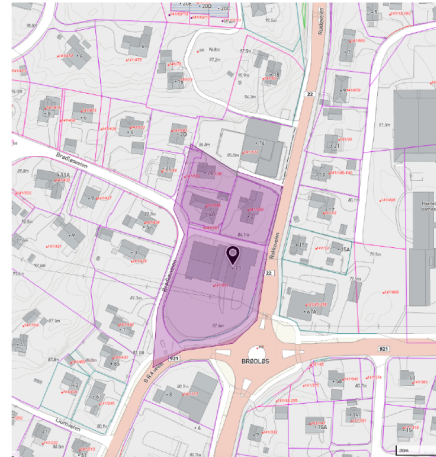
Oversiktskart:



Planområdet ligger på Brødløsv. ca. 2 km nord for Halden sentrum, ved fv.22 Rokkeveien og BRA-veien.

3 av 10

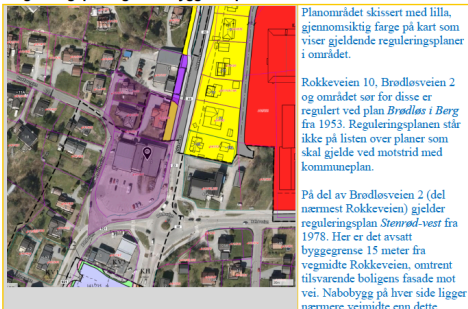
Detaljkart som viser planavgrensningen:



Skissert planområde vist med lilla farge: Rokkeveien 10 og Brødløsv. 2, 2A og 2B.

4 av 10

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Planområdet skissert med lilla, gjennomslitt farge på kart som viser gjeldende reguleringsplaner i området.

Rokkeveien 10, Brødsløvsveien 2 og området sør for disse er regulert ved plan *Brødsløs i Berg* fra 1953. Reguleringsplanen står ikke på listen over planer som skal gjelde ved motstrid med kommuneplan.

På del av Brødsløvsveien 2 (del nærmest Rokkeveien) gjelder reguleringsplan *Stenrud-vest* fra 1978. Her er det avsatt byggegrense 15 meter fra vegmidte Rokkeveien, omtrent tilsvarende boligens fasade mot vei. Nabobygg på hver side ligger nærmere veimidte enn dette.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

| Arealtype | Sett kryss |
|------------------------------|------------|
| Boligareal | x |
| Veiareal | x |
| Parkeringsareal | x |
| Forretningsbebyggelse | x |
| Frionråder, lekeplasser o.l. | x |

7 av 10

Beskrivelse – hva og hvem

FOR-2017-12-08-1950² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad utfalle premisse for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

| | |
|---|--|
| a) formålet med planen | Hensikten med planen er å legge til rette for: <ul style="list-style-type: none">- videreføring, oppgradering og utvidelse av eksisterende forretningsbebyggelse i Rokkeveien 10.- Riving av eksisterende boligbebyggelse i Brødsløvsveien 2, 2A og 2B, og etablering av p-kjeller, forretning/tjenesteyting i 1. etasje og boligbebyggelse over denne i 1-3 etasjer med ca. 24 boenhetler. |
| b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet | Planområdet ligger i et område med villabebyggelse, noe næringsbebyggelse og en barneskole. Planområdet ligger langs Fv. 22 Rokkeveien og BRA-veien. Virkninger utenfor planområdet: Brødsløvsveien kan få noe økt trafikk med flere boenheter. Samtidig er det en målsetning å forbedre trafikksituasjonen knyttet til butikken, og plassere varelevering mer skjermet fra omkringliggende boliger. Noe høyere bebyggelse kan påvirke omgivelsene, både med tanke på redusert utsikt i forhold til dagens situasjon, men også bedre skjerming mot trafikkstøy fra Rokkeveien. Forbedret lokalt handels tilbud og leiligheter kan bidra til at personer som ikke ønsker enebolig kan bli boende i lokalmiljøet. Sol- og sikrforhold, samt bokvalitet for både planområdet og omgivelsene skal vektlegges i planarbeidet. |
| c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak | P-kjeller til bolig. Forretning i 1. etasje (dagligvare, handel/tjenesteyting som dekker lokalt behov). Boligblokkbebyggelse i 1-3 etasjer over forretningsdelen. I planarbeidet skal det vurderes å flytte avkjørsel for varelevering fra Brødsløvsveien til Rokkeveien. Det er ønskelig med felles avkjørsel med næringsvirksomhet nord for planområdet (Rokkeveien 18). |
| d) utbyggingsvolum og byggehøyder | Det planlegges forretning i 1. etasje og boliger i 1-3 etasjer over denne. Se vedlagte tegninger. |
| e) funksjonell og miljømessig kvalitet | TEK17 og kommuneplanens bestemmelser legges til grunn som minstelav. Det tas sikte på å forbedre dagens parkerings- og trafikksituasjon samt grønstruktur rundt forretningen. |

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

8 av 10

Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Skissert planområde på flyfoto.

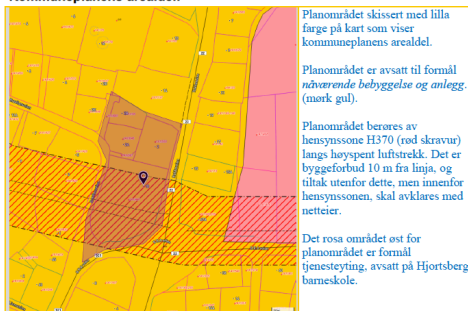
5 av 10

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Stattlige og regionale føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Statlige planretningslinjer for klimas- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Retningslinje for støy: T-1442/2016
- Retningslinje for luftkvalitet: T-1520/2012.
- Fylkesplan Østfold mot 2050, inkl. regional planbestemmelse for lokalisering av handel (2018).

Kommuneplanens arealdel:



Planområdet skissert med lilla farge på kart som viser kommuneplanens arealdel.

Planområdet er avsatt til formål *nåværende bebyggelse og anlegg* (mørk gul).

Planområdet berøres av hensynssonen H370 (rød skravur) langs høyspent luftstrek. Det er byggeforbud 10 m fra linja, og tiltak utenfor dette, men innenfor hensynssonen, skal avklares med netteier.

Det rosa området øst for planområdet er formål *tjenesteyting*, avsatt på Hjortsberg barneskole.

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

6 av 10

| | |
|---|---|
| f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser | Okt utnyttelsesgrad og høyde i forhold til dagens situasjon, men det vektlegges tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap mht. høyde- og volumplassing, sol- og sikthold, form, farge og materialbruk. |
| g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid | Kommuneplanens arealdel 2011-2023 legges til grunn for planarbeidet. (Kommuneplanen er under rullering, men planforslag er foreløpig ikke sendt på høring). Reguleringsplan (<i>Brødløs i Berg</i> fra 1953) er ikke på lista over planer som skal gjelde ved motstrid med kommuneplan. Den delen av reguleringsplan <i>Stenrød vest</i> som berører planområdet (Brødløsveien 2) vil vurderes endret for å få god planmessig sammenheng i området. Det er ingen pågående reguleringsplaner i nærområdet. |
| h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet | Ingen vesentlige. Antatt viktige tema er bl.a.: Grunnforhold, støy, veg/avkjørsel/trafikkavvikling. Relevante tema/interesser vil bli vurdert i planarbeidet, i tråd med tema i mal for planbeskrivelse (nasjonal veileder + kommunale krav). |
| i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet | ROS-analyse utarbeides og følges opp i planarbeidet. |
| j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart | Naboer/gjenboere, samt høringsparter i henhold til liste fra Halden kommune, + eventuelle velforeninger i området, + elevrådet ved Hjortsberg barneskole. |
| k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, fasteiere, naboer og andre berørte | Varsling og høring i tråd med lovens krav. Eventuell medvirkning/møter/dialog ut over dette vurderes ut fra respons ved varsel/høring. |
| l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarett. | Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (KU); FOR-2017-06-21-854, §§ 6 og 8. Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU. |
| Fullstendig-vurdering+ eget | Planarbeidet omfatter ikke tiltak i forskriftens vedlegg I |

9 av 10

| | |
|-------------------------------------|---|
| vedlegg til planinitiativet. | og faller dermed ikke inn under § 6 b) om reguleringsplaner som alltid skal behandles etter forskriften og ha planprogram. Planarbeidet er vurdert etter forskriften § 8 a) som fastsetter at reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II skal konsekvensutrednes hvis de kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Relevant vurderingspunkt i Vedlegg II er nr. 11 j): «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b), bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.» Vurdering: Dagens handelslokaler (ca. 1150 m ²) videreføres, og utvides med ca. 1500 m ² . Hovedandelen av utvidelsen planlegges som lager/bakarealer/varemottak. Totalt areal er ca. 2650 m ² . Planlagt virksomhet er dagligvareforretning (ca. 900 m ² + lager/varemottak) og handel/tjenesteyting som kun skal dekke lokalt behov (ca. 850 m ² + lager/varemottak); eksempelvis kiosk, apotek, blomster, frisør e.l. Utvidelsen av næringsbygg er begrenset og hverken tiltakets egenskaper eller lokalisering/påvirkning av omgivelsene kan sies å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette vurdert etter kriteriene i KU-forskriftens § 10: Det er vurdert at planens størrelse, planområde og utforming, bruk av naturressurser, avfallproduksjon og utslipp ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen vil heller ikke gi risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer, eller medføre /komme i konflikt med verneområder, naturmangfold, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner, mineralressurser, samiske interesser, friluftslivinteresser, statlige/regionale føringer, LNF-interesser, miljøkvalitetsstandarder, helse- og forurensnings hensyn, vesentlig klimagassutslipp eller fare for alvorlige ulykker knyttet til naturfarer som ras, skred eller flom. Selv om det ikke er krav til formell konsekvensutredning etter forskriften skal virkninger av planen vurderes i planarbeidet og redegjøres for i planbeskrivelsen. |
|-------------------------------------|---|

10 av 10

2 INNSPILL TIL PLANINITIATIV

Planinitiativet av 01.12.2016 ble sendt på intern høring i kommunens virksomheter. Under følger et sammendrag av innspill etter internhøringen. Drøfting og kommentarer knyttet til innspillene framgår av referat fra oppstartsmøte nedenfor.

2.1 Halden kommune, Avdeling for samfunnsutvikling, 27.06.2019



Halden kommune
Avdeling for samfunnsutvikling

Notat

Til: Erik Vitanza
Fra: Anneli Nesbakken, Espen Sørås

Sak nr:
2019/3140-4

Saksbehandler:
Anneli Nesbakken, Espen Sørås

Dato:
27.06.2019

Innspill til internhøring for oppstartsmøte, detaljregulering Brødløs 141/441

I kommuneplanens samfunnsdel gis blant annet denne føringen for kommuneplanens arealdel: *Områdene Brødløs, Risum og Tistedalen skal innenfor tettstedsgrensen videreutvikles som bydelsentra i perioden. Brødløs og Risum er i sterk vekst og utvikling og har på grunn av samling av handel, skoler, servicefunksjoner gode utviklingsmuligheter for å bli sterke bydelsentra. Dette er i tråd med nasjonale føringer.*

Utvikling av sentrum og bydelsenter er et sentralt tema i pågående rullering av kommuneplanens arealdel. Som del av arbeidet er det bl.a. bestilt en utredning av fortløpsmuligheter og –strategi, som vil bli administrativt behandlet i løpet av høsten 2019. Det ligger dermed noen klare føringer for området i vedtatt samfunnsdel, som trolig vil bli konkretisert i løpet av det neste årets arbeid med kommuneplanens arealdel. Justering av trasé for framtidig vegløsning diskuteres også i kommuneplanarbeidet, det er i tillegg flere utfordrende trafikale forhold i området, både for bil og spesielt gange/sykkel.

Overordnet plan anbefaler at dette planinitiativet vurderes opp mot de mer helhetlige vurderingene og sammenhengene for større deler av Brødløsområdet. Det bør vurderes hva som er rett detaljeringsnivå for helhetlige strategiene/vurderingene for området, om det er behov for en annen detaljering enn den som gis i kommuneplanen.

På bakgrunn av ber overordnet plan om et møte og ytterligere dialog med planavdelingen etter sommerferien, i forkant av oppstartsmøtet. Vi ser derfor for oss at det kan komme flere innspill fra overordnet plan før oppstartsmøtet, at dette innspillet ikke er det endelige.

3 REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE MED HALDEN KOMMUNE, 02.09.2019

Referat – oppstartsmøte

Utgave: 13.04.2015

Rokkeveien 10, Brødløsveien 2, 2a og 2b

Deres ref: Vår ref: 2019/3140 Arkivkode: Referat: Erik Vitanza Dato: 13.09.2019

| | |
|-------------------|---|
| Referat fra møte: | Oppstartsmøte for detaljregulering Rokkeveien 10 - Brødløs |
| Dato: | 02.09.2019 |
| Tid: | 12.00 |
| Sted: | Rådhuset, Halden |
| Til stede: | Thor Fredrik Skar Larsen, forslagsstiller Kenneth Hald, konsulent (Griff arkitektur) Kjersti Grotle, konsulent (Griff arkitektur) Erik Vitanza, Halden kommune Inger-Helene Kjekreit, Halden kommune Espen Sorås, Halden kommune |
| Referent: | Erik Vitanza |

1. Bakgrunn

Etter anmodning fra Griff arkitektur ble det iht. plan- og bygningslovens § 12-8 holdt oppstartsmøte for Rokkeveien 10 samt Brødløsveien 2, 2a og 2b. Tiltakshaver/oppgavsgiver er Skar eiendom AS.

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for handel og bolig.

Område- og prosessavklaring

- Det har kommet innspill fra *avdeling for Samfunnsplanlegging* v/Halden kommune om at området er løftet fers som satsingsområde i kommunens samfunnsdel, og at Brødløsområdet kan ha behov for en utviklingsstrategi i den forbindelse. Da det ikke er igangsatt eller vedtatt prosesser i form av f.eks. område-reguleringer e.l. for området, ser kommunen imidlertid ikke grunn til å avvente planmessige avklaringer.
- Kommunen støtter forslagsstillerens vurdering om at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom eksempelvis handelsarealene skulle bli større underveis i planarbeidet, kan dette utløse krav om konsekvensutredning.
- Planarbeidet utløser ikke krav om planprogram.
- Det skal utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget.

Nasjonal Plan ID og plannavn

Planen får navnet: *Detaljregulering for Rokkeveien 10 - Brødløs*
Nasjonal Plan ID: G-727

Prosess

Erik Vitanza er saksbehandler i kommunen og formidler kontakt mot andre kommunale virksomheter ved høringer ol.

Oppstart av planarbeid varsles med annonse i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes nettsider. Varslingsdokumentene oversendes saksbehandler for gjennomgang før disse sendes ut. SOSI-fil av plan grensen oversendes ved varslingskartgrunnlag bestilles ved henv. til GEODATA-avd. ved Christian Rustadbakken: christian.rustadbakken@halden.kommune.no, tlf. 69 17 47 33. Saksbehandler sørger for utleggelse av varsel på kommunens hjemmeside.

Nabovarsling

Kommunen har utarbeidet forslag til nabovarslingsliste. Denne er vedlagt. Kommunen gjør oppmerksom på at forslagsstiller står selv ansvarlig for å vurdere hvilke naboer som bør varsles, og ber derfor om at det gjøres en vurdering av om ytterligere naboer bør motta varsel.

Andre virksomheters tilbakemelding

Avdeling for Samfunnsplanlegging v/Halden kommune har gitt innspill ved internhøring i forkant av oppstartsmøtet. Denne uttalelsen samt Planavdelings tilsvar er vedlagt.

Andre tema som ble berørt:

- Tiltakshaver må avklare hensynssonen rundt høyspentledning, og hvorvidt denne avgir stråling som tilsier at utepholdsareal innenfor sonen bør unngås.
- Lekeareal, plassering og kvalitet må vektlegges.
- Kommunen oppfordrer til å legge opp til offentlige areal med høy kvalitet i tilknytning til handelsfunksjonen. Dette har potensiale til å bli en møteplass i nærområdet.
- Det kan bli aktuelt å justere korridor for gang-sykkelvei i forbindelse med planarbeidet.
- Størettingslinje T1442/16 kan bli vanskelig å møtekomme i planarbeidet – forslagsstiller må regne med at tilfedsstillende støybestemmelser må innsettes på amen måte.

Behandlingsgebyr

Behandlingsgebyret skal betales av Skar Eiendom AS.

Forslagsstiller er orientert om følgende:

- Kommunens veiledning og maler for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner finnes på kommunens nettsider: <http://www.halden.kommune.no/tjenester/plan/reguleringsplan/Sider/side.aspx>
- Er tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11 ikke satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt, skal kommunen for avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.
- Det skal betales gebyr i tråd med "Betalingsregulativ for bygg-, plan-, utslipps- og delings-, eiendomsregistrerings- og seksjoneringsaker"

- Kommunen anbefaler å ha et orienteringsmøte med berørte naboer.
- Utbyggingsavtale er ikke aktuelt i plansaken.
- Samtidig behandling av byggesak/plan er ikke aktuelt i plansaken.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, viser planområdet ligger i et område avsatt til formålet *bebyggelse og anlegg - nåværende*. Deler av planområdet er omfattet av hensynssonen 370 *Faresone Høyspeningsanlegg*.

Området omfattes av reguleringsplan G-040, vedtatt av herredsstyret i Berg og stadfestet i departementet 27.06.1953.

Plantype

Planen skal utarbeides som detaljregulering.

Planarbeidet vurderes ikke å være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Avklaringen av forholdet til forskriften må fremgå av varslingsdokumentene (konklusjon begrunnes).

Planavgrensning

Kommunen foreslår følgende planavgrensning (omtrentlig):



Det presiseres at det er mulig å innskrenke planavgrensningen i løpet av planarbeidet – men at eventuell utvidelse vil utløse krav om ny varslingsrunde. Det er derfor anbefalt å varsle et større område enn tiltaket isolert sett tilier.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale:

- Kopi av uttalelser fra *avdeling for Samfunnsutvikling*.
- Liste over varslingsinstanser
- Forslag til varslingsliste, naboer.
- Mal for varslingsbrev
- Mal for kunngjøringsannonse

Fremdrift

Reguleringsplaner som ikke møtes med innsigelser eller er av spesielt komplisert karakter pleier å ta ca. 1 år fra oppstart til vedtatt plan.

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Enhet for plan, byggesak og geodata ved Planseksjonen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

4.2 Varslingsbrev av 31.10.2019

Varslingsbrev sendt naboer, myndigheter og berørte parter ihht. liste fra Halden kommune, og kunngjort på kommunens hjemmeside:

Til naboer, myndigheter og parter ihht. liste fra Halden kommune

Dato: 31.10.2019

Varsel om oppstart av detaljregulering for Rokkeveien 10, Brødløs (Plan-ID: G-727)

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, varsles herved om oppstart av detaljregulering for området Rokkeveien 10 på Brødløs i Halden kommune.

Aktuelt planområde

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt. Planområdet har et areal på ca. 13,9 daa, og omfatter i hovedsak Rokkeveien 10, Brødløsveien 2, 2A og 2B, del av Rokkeveien 14, og tilstøtende vegareal.

Berørte eiendommer er gnr./bnr.: 141/441, 141/550, 141/561, 141/646, 141/661, 141/36, 141/137, 501/27, samt 0/0 (Brødløsveien, BRA-veien og rundkjøring).

Vi gjør oppmerksom på at det varsles et planområde som er større enn det vi antar vil bli det faktiske planområdet. Planområdet vil kunne bli redusert i løpet av planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med reguleringsplanarbeidet 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. I planarbeidet vil det bli a. bli vurdert om varemottak til forretningsdelen kan ha felles sikring med Rokkeveien 14 nord i planområdet. Det er utarbeidet en idéskisse som utgangspunkt for reguleringsplanarbeidet, se vedlegg.

Dagens planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, avsatt til formål bebyggelse og anlegg. Deler av planområdet er avsatt til helseyssezone 370, Faresone Høyspeningsanlegg (knyttet til høyspening luftstrek sør i planområdet).

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet er Brødløs, plan-ID G-040, vedtatt i 1953, og Stenrød-veit, plan-ID G-159, vedtatt i 1978. Planarbeidet vil kunne medføre endring av disse planene. Planområdet grenser inn mot reguleringsplan for Brødløs Torg, plan-ID G-678, vedtatt i 2012.

Varslet planområde i forhold til gjeldende planer er vist på vedlagte kartutsnitt.

Forholdet til KU-forskriften

Planen er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredning (KU); FOR-2017-06-21-854, §§ 6 og 8.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU.

Planarbeidet omfatter ikke tiltak i forskriftens vedlegg I og faller dermed ikke inn under § 6 b) om reguleringsplaner som alltid skal behandles etter forskriften og ha plan grenser.

Planarbeidet er vurdert etter forskriften § 8 a) som fastsetter at reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II skal konsekvensutredtes hvis de kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

Relevant vurderingspunkt i Vedlegg II er nr. 11 j): «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b), bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenyttinge formål.»

Vurdering: Dagens handelslokaler (ca. 1150 m²) videreføres, og utvides med ca. 1500 m². Hovedandelen av utvidelsen planlegges som lager/bakarealer/varemottak. Totalt areal er ca. 2650 m².

Planlagt virksomhet er dagligvareforretning (ca. 900 m² + lager/varemottak) og handel/tjenesteyting som kan skal dekke lokalt behov (ca. 850 m² + lager/varemottak), eksempelvis kiosk, apotek, blomster, fisser e.l.

Utvidelsen av næringsbygg er begrenset og hverken tiltakets egenskaper eller lokalisering/påvirkning av omgivelsene kan sees å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette vurdert etter kriteriene i KU-forskriftens § 10. Det er vurdert at planens størrelse, planområde og utforming, bruk av naturessurser, avfallsproduksjon og utslipp ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen vil heller ikke gi risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer, eller medføre / komme i konflikt med verneområder, naturmangfold, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner, mineralressurser, sannske interesser, friluftslivinteresser, statlige/regionale føringer, LNF-interesser, miljøkvalitetsstandarder, helse- og forurensningsbetrusyn, vesentlig klimagassutslipp eller fare for alvorlige ulykker knyttet til naturfarter som ras, skred eller flom.

Selv om det ikke er krav til formell konsekvensutredning etter forskriften skal virkninger av planen vurderes i planarbeidet og redegjøres for i planbeskrivelsen.

Kontaktinfo og merknadsfrist

Forslagsstiller er Griff Arkitektur AS på vegne av Skar Eiendom AS.

Varslingsdokumentene blir også gjort tilgjengelige på Halden kommunes hjemmeside: www.halden.kommune.no

Merknader og synspunkter av betydning for saken sendes innen 28.11.2019 til: kjerst@griffarkitektur.no. E-post er foretrukket, men ønsker du å sende merknader pr. brev er adressen Griff Arkitektur v/ Kjersti Grothe, Gamle Beddingvei 28, 1671 Fredrikstad.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

mvh

Kjersti Grothe // sivilarkitekt // kjerst@griffarkitektur.no

Griff Arkitektur as // Gamle Beddingvei 28 // N-1671 Kråkørø
+47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no

Vedlegg:

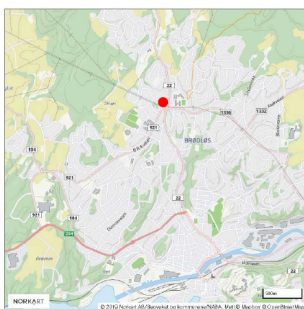
- 1) Oversiktskart
- 2) Varslet planområde ifht. eiendomsgrenser
- 3) Varslet planområde ifht. gjeldende planer
- 4) Idéskisse ny bebyggelse

1 av 5

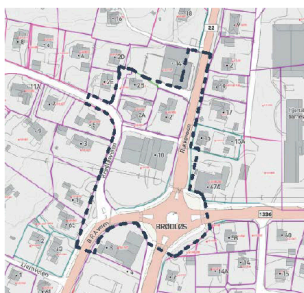
2 av 5

VEDLEGG:

1) Varslet planområde markert på oversiktskart

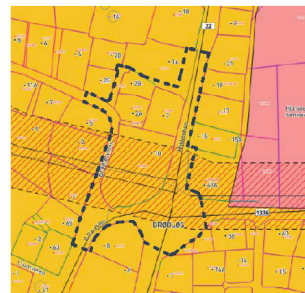


2) Varslet planområde ifht. eiendomsgrenser

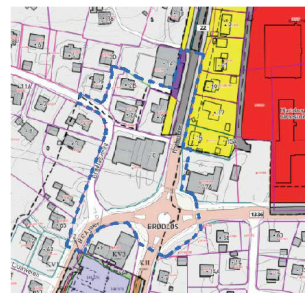


3 av 5

3) Varslet planområde ifht. gjeldende planer



Varslet planområde ifht. gjeldende kommuneplan



Varslet planområde ifht. gjeldende reguleringsplaner

4 av 5

4) Idéskisse for ny bebyggelse i planområdet



Idéskisse, sett fra sørvest. Brødlasveien 3, 5, 2E og 2D i forgrunnen til venstre.



Idéskisse, sett fra sørvest (fra rundspjøring). Rokkeveien 14 i bakgrunnen til høyre.



Idéskisse, sett fra nord. Rokkeveien 14 til venstre. Brødlasveien til høyre.

5 INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART 31.10. - 28.11.2019

5.1 Innspill til varsel om oppstart av planarbeidet

Innspill til oppstart av planarbeidet er mottatt fra følgende parter:

1. Hafslund Nett
2. Statens vegvesen
3. Sundstøl, Brødløsveien 2D
4. Eiendomsselskapet RV-14, Rokkeveien 14
5. Lerjemark, Rokkeveien 17
6. Østfold fylkeskommune
7. Markgren, Brødløsveien 9
8. Fylkesmannen i Oslo og Viken
9. FAU Hjortsberg skole
10. Bryggfjell, Brødløsveien 2 E

Nedenfor er innspillene oppsummert, med forslagsstillers kommentarer vist innrykket, i kursiv. Kopi av innspillene følger som vedlegg til planforslaget.

5.1.1 Hafslund Nett, 11.11.2019

Hafslund Nett (HN) har anleggs- og områdekonsesjon etter energiloven i Halden kommune og etablerer og drifter høyspent og lavspent fordelingsnett. Kart over regionalnett innenfor området er vedlagt. Geomatikk kan kontaktes for kart over distribusjonsnettet.

1. Planforslaget må se hen til / hensynta de anlegg som det er nødvendig for HN å drifte og etablere, inkl. opprettholde atkomst til HN sine anlegg.
2. Det er høyspenningsanlegg i/nær planområdet bygget etter anleggskonsesjon fra NVE. Slike anlegg er i hovedsak unntatt fra pbl.
 - 2.1. HN's regionale kraftledninger innenfor planområdet må hensyntas. Byggeforbudsbelte (10 m til hver side av senter ledning) må avsettes som hensynssone H370 på plankartet, og det må ikke gjøres terrenginngrep som gir redusert høyde opp til ledning. Restriksjoner er beskrevet i vedlagt skriv. Ved bygging nær luftledning er det ikke nødvendigvis samsvar mellom byggeforbudsbelte og nødvendig avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt. Eksisterende kabelanlegg må tas hensyn til. Tiltak inkl. planting av trær skal normalt være 2 meter fra kabelgrøfts ytterkant. Framtidig tilkomst til kabelgrøft må sikres, og terrenginngrep skal ikke endre overdekning over kabler. Kart som viser kablens nøyaktige plassering må bestilles. Restriksjoner er beskrevet i vedlagt skriv.
 - 2.2. For ny bebyggelse eller tiltak i konflikt med eksisterende anlegg stiller HN vilkår for evt. omlegginger av luft- eller kabelanlegg. Overføringskapasitet må minimum opprettholdes som i dag, omlegging må meldes inn i god tid og bør hensyntas ved evt. rekkefølgebestemmelser for gjennomføring av tiltak. Ved omlegging må påregnes at det blir stilt krav om tider på året som utkobling må være avgrenset til, samt tidsbegrensning av utkobling. Omlegging av anlegg med spenning > 24 kV krever at HN søker NVE om endring i anleggskonsesjon. Utfallet av konsesjonsbehandling kan ikke forskutteres. HN vil kreve full kostnadsdekning da dette skal ikke belastes nettkundene.
 - 2.3. Transformatorstasjoner framgår av vedlagt kart og skal være tilgjengelig for HN's lastebil med svanehenger 24/7, for å sikre nødvendig drift og vedlikehold. Spesifikasjoner for slik bil kan ettersendes fra HN. HN må også ha tilgang til opparbeidede p-plasser.
 - 2.3.1. Støy fra Brødløs transformatorstasjon som ligger nær planområdet må tas høyde for og er ikke HN's ansvar.
3. Normalt distribusjonsnett (anlegg med spenning ≥ 22 kV) er bygget i henhold til områdekonsesjon.
 - 3.1. HN's høyspenningskabler innenfor planområdet må hensyntas. Normalt kan tiltak inkl trær plasseres 1 m fra ytterkant kabelgrøft, men framtidig tilkomst til kabelgrøft må ikke hindres, og terrenginngrep må ikke endre kabeloverdekningen. Kabelpåvisning må bestilles fra Geomatikk, tlf 09146.

- 3.2. Ny bebyggelse kan gi behov for ny nettstasjon. Effektbehov må oppgis for å avklare behovet. Areal til nettstasjon kan være inntil 35 m² (ca. 5,5 x 6,5 m). Avstand til bygg med brennbar overflate (inkl. terrasse o.l.) er min. 5 m, avstand til veikant (kant vei eller fortau, g/s-vei) er min. 3 m. Nettstasjon skal ikke hindre frisiktsoner. Nettstasjon bør plasseres sentralt i planområdet for å sikre optimal strømforsyning. Av hensyn til akustisk støy anbefales avstand 10 meter fra ny bebyggelse. Avstandskrav må synliggjøres i reguleringsplan.

Dersom formål/areal ikke avsettes på plankartet bør bestemmelsene presisere

- at nettstasjon tillates 1 m fra eiendomsgrense, med 5 meter byggegrense rundt anlegget.
- at nettstasjoner tillates utenfor regulert byggegrense og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjon kan etableres i eget rom i bygg, min. romstr. er 16 m², og særskilte krav stilles til utforming, atkomst, ventilasjon etc.

- 3.3. Kostnad til ny strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende anlegg må som hovedregel dekkes av den som utløser tiltaket. Kostnad inkluderer erverv av nye evigvarende bruksrettigheter. Det må avklares om eksisterende anlegg benyttes eller nye må etableres, og konflikt, spesielt med høyspenningsanlegg, må unngås. Ved behov for omlegging må det avsettes areal til nye traseer/nettstasjoner. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som i eksisterende trasé/nettstasjon. HN oppgir kontaktinfo for henvendelser om omlegging/flytting.

4. Andre forhold

- 4.1. Vedlagt kart kan brukes som grunnlag for aktuelle planarbeid, men med visse forutsetninger, bl.a. må netteier samtykke før deling eller offentliggjøring. Kart må ikke anses som kabelpåvisning, dette må bestilles.
- 4.2. Spenningsnivå på anlegg må IKKE oppgis i plandokumenter. HN angir tegneregler for framstilling av kabler, ledninger og anlegg, og henviser til gjeldende forskrifter knyttet til dette.
- 4.3. HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for avklaring av strømforsyning og nye anlegg.

Kommentar:

- 2.1: I reguleringsplanens plankart er det inntegnet faresone H370 som er sammenfallende med HN sitt innspill.
- 2.2: Det ikke kjent at det er kabelgrøfter innenfor planområdet.
- 2.3: For den delen av planområdet som berører HN sine interesser, vil planlagte tiltak være en omtrentlig videreføring av dagens arealbruk, der arealene vil benyttes til parkering. Gjennom planarbeidet legges det ikke opp til tiltak som påvirker eksisterende høyspenningsanlegg. I forbindelse med fremtidig søknadspliktige tiltak, vil HN bli tatt med på råd og få anledning til å uttale seg som frem det berører deres ansvarsområde.
- 2.4: De omkringliggende arealene til BE består av parkeringsplasser, og BE vil således være tilgjengelig for nødvendige kjøretøy.
- 3.2: Aktuelle krav til størrelse og avstander er sikret i bestemmelsene.
- 3.3: Eventuelle tiltak innenfor planområdet som berører HN sine anlegg skal bekostes av tiltakshaver.
- Øvrige innspill som er relevante for dette planarbeidet anses å være ivaretatt i reguleringsplanen.

5.1.2 Statens vegvesen, 11.11.2019

SVV henviser til varsel om oppstart og prosjektet som er beskrevet der. De savner opplysninger om hvor planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig, det er ikke funnet på kommunens nettsider.

Kommentar:

Planinitiativ og oppstartsmøtereferat er tilgjengelig hos Halden kommune, og er tatt med i dette dokumentet.

Vegvesenet redegjør for sin rolle i plansaker: Vegadministrasjon for stat og fylkeskommune på riks- og fylkesveier, og fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet som skal bidra til oppfølging av statlig politikk på offentlig vegnett og ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, støy- og luftforurensning, universell utforming der andre enn staten har myndighet.

Som fagorgan med sektoransvar har SVV følgende innspill:

Konsekvensutredning:

I avsnittet beskriver SVV at forholdet til KU er vurdert i samråd med Sarpsborg kommune, og at vurderingen bør tas på nytt etter gjeldende forskrift av 2017.

Kommentar:

Vi antar at det ved en feil er benyttet en «standardtekst» i dette avsnittet, mht. til at dette er i Halden kommune, og at vurderingen allerede er gjort etter gjeldende forskrift av 2017.

Arealutnyttelse:

Iht. statlige planretningslinjer skal det vektlegges høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I pressområder bør det legges til rette for utnyttelse utover det som er typisk. Samtidig skal uteområder, lysforhold og miljøkvalitet vektlegges. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehov og fremme miljøvennlige transportformer. Det er et mål iht. klimaforliket at vekst i transportbehov skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Pga. planområdets beliggenhet nær sentrum, sykkelveg og bussruter oppfordrer SVV til høy utnyttelse.

Kommentar:

I planforslaget er det er søkt å finne en god balanse mellom høy utnyttelse, tilpasning til omgivelser og ivaretagelse av kvalitets- og miljøkrav.

Syklende

Iht nasjonal strategi skal sykkelandelen økes, pga helse-, miljø- og samfunnsøkonomiske fordeler. Sammenhengende sykkelvegnett og sikker sykkelparkering er viktig. SVV henviser til Halden kommunes sykkelplan som legger opp til ensidig gang- og sykkelveg langs vestsiden av Rokkeveien, hvor det i dag er fortau. Minstekrav til sykkelplasser, plassering nær innganger, overdekning, fastlåsningsmulighet bør tas inn i reguleringsbestemmelsene, jf. kommuneplanbestemmelse § 12.

Kommentar:

Som en del av planforslaget legges til opp til en oppgradering av deler av eksisterende gangvei- og kjøresystemer. Dette vil også gagne myke trafikanter og syklende. Det stilles minimumskrav til etablering av sykkelparkeringsplasser for både forretning/tjenesteyting og boligene.

Gående

SVV har utarbeidet nasjonal gåstrategi med to hovedmål: Det skal bli attraktivt for flere å gå, og at flere skal gå mer, spesielt i nærmiljøet, som vil gi redusert biltrafikk og god helseeffekt. Riktig utforming av fysiske omgivelser og snarveger med universell utforming kan legge til rette for mer gåing.

Kommentar:

Dagens gangvei/snarvei gjennom planområdet vil erstattes nord i planområdet. Se også kommentar ovenfor.

Universell utforming (UU)

UU og likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal ligge til grunn for planlegging og byggetiltak iht. formålsparagraf i pbl § 1-1, regjeringens handlingsplan for UU og diskriminerings- og likestillingsloven. Reguleringsplanen må redegjøre for hvordan UU ivaretas, f.eks i transportsystemet. SVV henviser til tips/erfaringer/råd i sin rapport om UU og reguleringsbestemmelser. Jf. også kommuneplanbestemmelse § 7 a).

Kommentar:

Nøvendige krav til universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og andel mennesker som berøres av luftforurensning. Dårlig luftkvalitet, svevestøv og NO₂ utgjør et helseproblem i mange norske kommuner. Luftkvalitet bør utredes tidlig i planarbeidet (jf. T-1520) og legges til grunn for planen, mht avbøtende tiltak/plangrep slik at forurensning på uteoppholdsareal og inne blir minst mulig. Avbøtende tiltak må sikres i planen.

Kommentar:

Som en del av planarbeidet har luftkvaliteter blitt utredet. Nøvendige krav er sikret i reguleringsplanens bestemmelser.

Parkering

P-avgift og P-tilgang påvirker bilbruken. P-begrensning (maks-bestemmelse, jf. kommuneplan § 12) bør i større grad benyttes som trafikkregulerende virkemiddel. Parkering bør plasseres under bakken for bedre arealutnyttelse.

Kommentar:

Reguleringsplanen stiller en øvre grense for mange parkeringsplasser som tillates, dette gjelder for alle utbyggingsformål.

Kollektivtrafikk

Kollektivbetjening av planområdet inkl. gangforbindelser og avstand til stoppesteder må utredes. Økt miljøvennlig transport vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet, inkl. for næringstransport, og bedre folkehelse.

Kommentar:

Planområdet har en gunstig plassering med tanke på tilgjengeligheten til kollektiv transport.

Støy

Støy gir mistrivsel/helseplager/stress og forstyrrer søvn, kommunikasjon og læring. Støyrelaterte helseplager er miljøproblemet som rammer flest i Norge. Støy må utredes tidlig i planprosessen (jf. T-1442), og nødvendige avbøtende tiltak må ivaretas i planen. Jf. også kommuneplan § 6 d). Som minimum må det tas inn bestemmelse om at grenseverdier i tabell 3 i T-1442 gjøres gjeldende. Alternativt kan grenseverdier tallfestes i planen, slik at de gjelder selv om T-1442 revideres.

Kommentar:

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen støyanalyse. I bestemmelsene er det sikret at aktuelle anbefalinger følges opp i prosjekteringen.

Innspill som vegadministrasjon for fylkeskommunen:

Byggegrenser

Byggegrense mot offentlig vei bør angis i plankart og bestemmelser, og skal ivareta trafiksikkerhet, drift/vedlikehold, evt. vegutvidelse og miljø langs vegen. SVV minner spesielt om at plasser for fast parkering og interne veger rammes av byggegrensebestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Viken har akseptert byggegrense 10 m fra vegmidte, forutsatt at hensiktsmessig g/s-anlegg kan løses innenfor arealet.

Prosjektet er tydelig definert med detaljert plassering av ny bebyggelse, og byggegrensene er sammenfallende med formålsgrensene.

Avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør følge håndbok N100, kap. E.1. Siktkrav iht. kap. E.1.1.5 tegnes inn og målsettes på plankart, inkl. hensynssone frisikt på areal utenfor vegformål, med tilhørende frisiktbestemmelse. Ved vurdering av atkomst for varemottak fra Rokkeveien må sikt, geometri vurderes.

Kommentar:

Frisiktsoner er inntegnet i plankartet. Dette skal være i tråd med gjeldende krav.

Trafikkanalyse

Trafikkanalyse inkl. trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler, bør gjennomføres for å utrede trafikale konsekvenser, dimensjonering og løsninger. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Kommentar:

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet egen trafikkanalyse som skal svare ut vegvesenets innspill. Resultater fra dette bekrefter at dagens veisystemer har tilfredsstillende standard til å kunne håndtere den forventede økte trafikkbelastningen.

Statens vegvesen/aktuell vegmyndighet skal godkjenne byggeplan

Det må tas inn bestemmelse om at vegmyndighet skal godkjenne byggeplan for tiltak på og langs fv 220 og fv 921 før gjennomføring. Teknisk plan skal utarbeides av fagpersoner med kompetanse innenfor vegplanlegging, som grunnlag for reguleringen, for alle tiltak som berører fylkesveg. Håndbok R700 skal legges til grunn, og SVV skal godkjenne teknisk plan før høring og offentlig ettersyn.

Kommentar:

Aktuell bestemmelse om godkjenning av byggeplan er tatt med i reguleringsplanens bestemmelser.

I forbindelse med planarbeidet er Cowi engasjert for å utarbeide nødvendig skisseunderlag for de tiltak som berører veiareal. Dette gjelder i hovedsak Brødløsveien, som er kommunal, uten krav om teknisk plan. Viken fylkeskommune har i dialog med forslagsstiller gitt en aksept for løsningen som reguleringsplanen bygger på.

5.1.3 Sundstøl, Brødløsveien 2D, 12.11.2019

- 1) Utvidelse med 1500 m² gjør at bygget blir mer enn dobbelt så stort som eksisterende bygg, og passer ikke inn i eksisterende småhusbebyggelse.
- 2) Høyden på bygget med 3-4 etasjer gjør at utsikt mot vest og sydvest blir borte, bl.a. vil utsikt mot Fredriksten festning bli helt borte.
- 3) 24 nye boenheter og flere nye forretninger vil gi 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 nytt bygg, f.eks. et gjerde, ikke bare trær så vi får vår egen gårdsplass.

Kommentar:

Mellom Brødløsveien 2 D og planlagte bygg vil det være et område regulert til blå/grønn struktur og lekeplass. Dette er arealer som tillates beplantet, og dette kan bidra til å skape en liten buffer mot Brødløsveien 2 D.

Det er sikret tydelige skiller i form av definerte grenser og arealbruk i plankartet. Det er sikret bestemmelse om etablering av et gjerde/hekk i grensen mellom ny lekeplass (BLK) og adkomstveien til Brødløsveien 2D (SKV2).

Planlagte tiltak vil representere en liten trafikkøkning i området. Imidlertid vil all trafikken til/fra planområdet være via eksisterende parkeringsplass til Kiwi.

5.1.4 Eiendomsselskapet RV-14, Rokkeveien 14, 21.11.2019

Nabo nord for planområdet ønsker ikke felles avkjørsel med planområdet. Bl.a. pga varelevering og fordi de har parkeringsplasser i dette området. Nytt bygg i planområdet vil gjøre Rokkeveien 14 mindre synlig, noe som kan ha negativ innvirkning på bilforretning og annen drift på eiendommen. Det forlanges en trafikkstøymåling. Støynivået er til tider er for høyt og dette skyldes høye plankegjerder på motsatt side av veien. Det nye bygget vil forverre dagens støynivå. Det vises til at ingen annen bebyggelse på Brødløs er høyere enn 2 etasjer.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble innledningsvis i planarbeidet foreslått å oppgradere en felles, utvidet avkjørsel mellom eiendommene, og nabo er tilbudt erstatningsareal for parkering, men partene har ikke blitt enig om løsning. Planforslaget viser på bakgrunn av dette kun atkomst via Brødløsveien.

Når det gjelder synlighet, forholder prosjektet seg til samme byggelinje mot vei som Rokkeveien 14. Deler av Rokkeveien 14 vil dermed opprettholde god synlighet langs veien.

Støyfaglig utredning er gjennomført og hensyntatt i planarbeidet. Byggehøyde: tiltaket er en videreutvikling og god fortetting av bebygde eiendommer. Høyere arealutnyttelse gir en effektiv arealbruk, samtidig som man kan ivareta nødvendige visuelle kvaliteter. Det som angår fortetting og aktuelle planleggingsprinsipper vedrørende dette, er beskrevet i planbeskrivelsen.

5.1.5 Lerjemark, Rokkeveien 17, 26.11.2019

Lerjemark stiller seg i utgangspunktet uenig og sterkt kritisk til omsøkte utbygging. Eksisterende bygg er allerede høyreist og ruvende i terrenget. Brødløs/Hjortsberg/Strup er viktig å ivareta som villaområde. Gjeldende reguleringsplan bør praktiseres videre. Bruks- og arkitektonisk endring og tilbygg på Kiwibyggget vil forringe verdi på Rokkeveien 17 kraftig. Dette antas å være forståelig, og kan ikke ha blitt tatt med i betraktning. Dette pga innsyn, solforhold, hage og uteområder. Dette kan økonomisk kompenseres, men dette er ikke noe nabo ønsker vurdert eller verdsatt. Lerjemark kommer av disse årsaker ikke til å signere nabovarsel ifbm. byggesøknad.

Kommentar:

Planarbeidet er utarbeidet i tråd med aktuelle retningslinjer og planleggingsprinsipper som omhandler fortetting i bebygde strøk, samt føringene i kommuneplanen til Halden. Forslagsstiller synes tiltaket er en riktig videreutvikling av bebygde eiendommer. Basert på utarbeidede soldigram, fremkommer det at Rokkeveien 17 i liten grad vil bli berørt skygge fra ny bebyggelse, unntak fra dette kan være på kveldstid når solen står lavt på himmelen.

5.1.6 Østfold fylkeskommune, 27.11.2019

ØFK viser til varsel om oppstart.

Fylkesplan, Kommuneplan

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan, og det henvises til formål boligbebyggelse og forretning samt hensynssone høyspenningsanlegg i kommuneplan.

Kommentar:

Planforslaget er i tråd med fylkesplan. Forhold til fylkesplan og kommuneplan er beskrevet i planbeskrivelsen.

Handel

Det må redegjøres for forholdet til fylkesplanbestemmelse om handelslokalisering, og hvorvidt utvidelsen er nødvendig for å dekke det lokale behovet. Forretninger i bydelsentre skal kun dekke lokalt behov og ikke konkurrere med sentrum. Kommunen må vurdere behovet for handelsareal i området.

Kommentar:

Forholdet til fylkesplanens bestemmelser og aktuelle vurderinger vedrørende dette fremkommer av planbeskrivelsen.

Areal og transport

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er avgjørende for å styrke sentrumsfunksjonene i byene, inkl. bydelsentre. Servicetilbud der folk bor kan redusere transportbehov og endre reisevaner. Det må redegjøres for hvordan området kan tilrettelegges for kollektivtransport, sykkel og gange. Kommuneplanens samfunnsdel (2018-2050) har mål om å styrke Brødløs som bydelscenter. Kommunen bør vurdere om dette krever mer helhetlig områdeplan, med strategi for å unngå usammenhengende/arealkrevende utbygging. Planlegging av større områder i sammenheng kan bidra til bedre løsninger for blågrønn struktur og fellesareal.

Kommentar:

Planområdet har gunstig plassering mtp. kollektiv transport og gang- og sykkelveier. De nye virksomhetene som planlegges vil fungere som et lokalt tilbud, som ikke konkurrerer med etablerte virksomheter i Halden sentrum. Det legges opp til løsninger for blå-grønne strukturer, bl.a. for håndtering av overvann.

Støy

Retningslinje T-1442/2016, Gjeldende bestemmelser og retningslinjer for støy i arealplanlegging må legges til grunn.

Kommentar:

Retningslinjen (2016-versjonen) legges til grunn for planarbeidet, dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er utarbeidet en egen støyanalyse som en del av planarbeidet.

Leke- og uteoppholdsareal

KPA krever 50 m² per boenhet. Lekeplass 150 m² maks 100 m fra boligene. UU, i størst mulig grad på terreng, god kvalitet&plassering. Rekkefølgebestemmelse må sikre ferdigstilling samtidig med tiltaket. Barnas talsperson skal involveres i planleggingen.

Andre viktige tema:

- Luftforurensning: Bør måles/vurderes i planarbeidet pga nærhet til vei.
- Energi og klima: Bør tas sikte på standard for energibruk ut over minimumskravet i TEK17.
- Hensynet til automatisk fredete kulturminner
- Estetikk og byggeskikk: Bestemmelser om bygningsuttrykk og grad av utnytting må tas inn i planen.
- Grønnstruktur: Det må legges til rette for hensiktsmessig grønnstruktur som knyttes opp mot eksisterende grønnstruktur. Utomhusplan/illustrasjonsplan bør utarbeides i planarbeidet.
- Trafikkforhold: Trafikksikkerhet, god og sikker atkomst, hensiktsmessig parkering, og trafiksikker skolevei må vektlegges
- Parkering: Viktig å legge til rette for sykkelparkering i nærhet av bolig og kollektivknutepunkt, helst med låsemulighet og overdekning og elsykkel-lading, for å oppnå økt bruk av sykkel.

- Bilparkering bør oppgraderes med trygg atkomst for syklister og fotgjengere. Oppfordrer til å inkludere ladeinfrastruktur i planen, med minstekrav til andel plasser med ladetilbud.
 - Kollektivtrafikk: Må avklares om det er aktuelt å ruste opp busslommer innenfor planområdet.
 - Universell utforming: UU-prinsipper må legges til grunn for bebyggelse og uteområder.
 - Risiko og sårbarhet: ROS-analyse skal gjennomføres. Hensyn til faresone høyspent (H370) vil her være viktig.
 - Planfremstilling: Plankart og bestemmelser må utarbeides i samsvar med KMDs veiledningsmateriell og gjeldende forskrifter.
- Fylkeskommunen forutsetter at de får planen til uttalelse ved offentlig ettersyn.

Kommentar:

Det er gjort en kartlegging av luftforurensingen som en del av planarbeidet. Reguleringsplanen stiller ikke krav om løsninger for energibruk som er strengere enn minimumskravene.

Det er sikret grønnstruktur innenfor planområdet

Det er sikret opparbeidelse av en snarvei/gangvei nord i planområdet, denne vil være velegnet som bl.a. skolevei.

Krav til parkering er sikret i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Det er i avklart med Viken fylkeskommune at eksisterende kantstopp kan videreføres langs Rokkeveien

Krav til universell utforming gjøres gjeldende for planarbeidet.

Det er utarbeidet egen ROS-analyse. Denne ligger vedlagt reguleringsplanen.

Aktuelle krav til Hafslund nett er sikret i bestemmelsene.

Øvrige innspill anses å være sikret i reguleringsplanen.

5.1.7 Markgren, Brødløsveien 9, 28.11.2019

Nabo er ikke motvillig til planarbeidet, men viktige momenter må ivaretas:

Trafikkmønsteret i dag er uoversiktlig. Brødløsveien er skolevei, og i dag går barna trygt i passasjen bak Kiwi – fortau langs Rokkeveien – overgangsfelt ved rundkjøring. Området ved dagens utkjøring fra Brødløsveien til GS-veg langs BRA-veien er ugunstig. Ved utbygging som medfører større trafikk inn til både butikk og boliger bør denne overgangen endres for å sikre myke trafikanter.

Utforming av inn-/utkjøring til butikken bør forbedres. Vikeplikten brytes daglig av biler som kommer ut fra parkeringen. Sikten til høyre er svak pga. støttemuren, og dermed fokuserer mange på den, og glemmer trafikken fra venstre.

Varetransport bør skje på butikkens areal og ikke på offentlig areal, slik det har endt opp etter forrige næringsutbygging i området.

Selve bebyggelsen: For at utbyggingen skal tilføre nabolaget noe ut over det som er der i dag er det viktig å tilrettelegge for nye tilbud som er her i dag, som nevnt i oppstartsvarselet.

Fasader og belysning: Naboer er klar over åpningstiden, og ønsker ikke store vindusflater med intenst butikklys rettet mot naboboligene. Dette bør rettes mot vei.

Kommentar:

Som en del av planarbeidet er det sikret etablering av en ny gangvei nord i planområdet. Denne vil erstatte forbindelsen som er bak/nord for Kiwi-butikken i dag.

Det legges opp til at krysset Brødløsveien – BRA-veien strammes opp og forbedres, ved at bl.a. krysningsfeltet trekkes lengre mot nord og at eiendommen gnr/bnr 141/433 får bedre adkomst.

Siktkrav vil sikres i tråd med regulerte frisisiktsoner. Dette innebærer bl.a. at det ikke tillates murer høyere enn 0,5 meter innenfor frisisiktsonen.

Varetransport/levering vil skje via regulert parkeringsplass SPP.

reguleringsplanen åpner for en variasjon av ulike typer virksomheter innenfor rammene av formålene forretning og tjenesteyting. Tjenesteyting kan typisk være frisør, tannlege el.l.

Reguleringsplanen fastsetter ikke nøyaktig hvordan bebyggelsen skal utformes, dette er forhold som ikke vurderes i detalj på dette nivået (reguleringsplan-nivået).

5.1.8 Fylkesmannen i Oslo og Viken (FOV), 29.11.2019

FOV viser til varsel om oppstart og redegjør for sin rolle i plansaker.

Arealendringer skal registreres i KOSTRA, og størrelsen på arealbruksformål bør derfor framgå i planbeskrivelsen.

Innspill, vurderinger og råd knyttet planarbeidet:

- Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skulle vært kunngjort ved varsel om oppstart.
- Forretningsdelen av planen må forholde seg til regional planbestemmelse for lokalisering av handel. Eksisterende forretninger i nærområdet må medtas i vurderingen. FOV viser til siste strekpunkt i bestemmelsen; *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 veinettet.*
- Føringer i statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) anbefaler naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Kraftigere og hyppigere nedbør og mer overvann forventes, og klimapåslag på 40 % for regnskyll kortere enn 3 timer anbefales. Overvannshåndtering og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at overvannsløsninger kan bidra til naturmangfold og spennende utemiljø.
- I Rokkeveien 14 (nord for planområdet) er det på grunnforurensning.no kartlagt mistanke om forurenset grunn.

Kommentar:

Forholdet til regional bestemmelse om lokalisering av handel er belyst i planbeskrivelsen.

I forbindelse med planarbeidet er VA-konsulent engasjert for å vurdere hvordan overvann kan håndteres. Et notat ligger vedlagt reguleringsplanen, og aktuelle anbefalinger er sikret i bestemmelsene.

Rokkeveien 14 inngår ikke i dette planarbeidet. Det er ingen mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet. Dette er derfor ikke utredet mer grundig.

Generelle tema og føringer viktig for planarbeidet:

- Planen må være innenfor rammene av gjeldende nasjonal politikk, inkl. plan- og bygningsloven, nasjonale forventninger til kommunal planlegging (2019), Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020 og Fylkesmannens forventningsbrev (2019).
- Befolkningsveksten må håndteres slik at nasjonale mål for klima, areal og transport nås. Forbruk av dyrket mark må minimeres. Fortetting og transformasjon er løsningen for bærekraftig arealforvaltning. Økt persontrafikk skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Fortetting må skje med kvalitet, for å skape trygge og helsefremmende bo-/oppvekstmiljøer, fri for støy- og luftforurensning.
- Planen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale, regionale og statlige planer/styringssignaler. Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser vurderes relevante:
 - o Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
 - o Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
 - o Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
- Følgende generelle tema vurderes som viktige i aktuelle planområde:
 - o Barn og unge, medvirkning og levekår.
 - o Estetisk utforming

- Universell utforming
- Blå-grønn struktur
- Samfunnssikkerhet og klimatilpasning
- Støy
- Luftkvalitet
- Terrenginngrep og masseforvaltning
- Grunnforurensning
- Klimagassutslipp og energi
- Vannforvaltning
- Kartfremstilling

Kommentar:

Aktuelle generelle tema og føringer anses å være ivaretatt i planarbeidet.

FOV kommer tilbake til saken ved offentlig ettersyn og vil vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

5.1.9 FAU Hjortsberg skole, 08.12.2019

FAU-leder viser til telefonsamtale med plankonsulent vedr. varsel om oppstart og setter pris på at skolebarnas sikkerhet ivaretas i planarbeidet. Trafikksikkerhet for Hjortsberg og Strupe skoler sine elever bes ivaretatt. I store deler av døgnet er det stor trafikk fra flere veier og liten/dårlig sikt. Det er få overgangsfelt og vanskelig for barn å få oversikt. Dette har lenge vært en bekymring. Innkjøring til lastesone fra Rokkeveien ville vært ønskelig da det er få skolebarn som benytter strekningen, og man slipper unødvendig mye trafikk. FAU forstår at dette tema skal vektlegges, men ber om at det ikke spares inn på dette i prosjektet. FAU setter pris på at dette tenkes nøye gjennom før det gjøres noe i området som allerede er trafikkert og uoversiktlig.

Kommentar:

I reguleringsplanen er det sikret opparbeidelse av en ny gangvei nord i planområdet. Denne vil erstatte eksisterende passasje nord for Kiwi-butikken, og være en velegnet snarvei/gangvei for skolebarn m.fl.

5.1.10 Bryggfjell, Brødløsveien 2E

Nabo opplever ofte at biler kjører rett ut fra forretningens parkeringsplass og ut i Brødløsveien som om de har forkjørsrett. Kan være pga. at parkeringsplassen ligger høyere enn veien. Dette bør vurderes når avkjørsel skal detaljeres. Kanskje bør delen av p-plassen som ligger nærmest innkjøringen legges på samme nivå som veien. Nabo ser at planområdet omfatter stikkveien mellom dem i nr. 2E og området som planlegges bebygd, og gjør oppmerksom på at stikkveien har flere eiere, deriblant dem selv.

Kommentar:

Alle trafikale løsninger er regulert iht. aktuelle veinormaler til Statens vegvesen og anbefalinger fra trafikkanalysen. Det forutsettes at trafikale kjøreregler overholdes. Den aktuelle stikkveien vil beholdes slik den er. I reguleringsplanen foreslås den første delen av strekningen å inngå som en del av gangforbindelsen nord i planområdet (SGG2)