

Til berørte naboer og offentlige instanser

UTVIDET VARSEL om oppstart av detaljregulering for HALDEN HAVN – MØLEN (nasjonal plan-ID: G-736), Halden kommune

14.05.2024

Varsling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved utvidelse av planområdet for detaljreguleringsplan for Halden Havn – Mølen, Halden kommune.

Per Atle Tangen

per.atle.tangen@henninglarsen.com

M +47 911 86 887

Det er tidligere varslet oppstart av planarbeidet, datert 26.10.2021.

Hovedformålet med planarbeidet er å formalisere/legge til rette for eksisterende arealbruk, som omfatter havnevirksomhet. I tillegg vil det etterstrebtes å optimalisere/endre uttrekkspor, vei- og gangforbindelser innenfor planområdet.

På grunn av endrede forutsetninger sendes med dette et fornyet varsel. Bakgrunnen for det fornyede varselet er to forhold:

1. Behov for areal til utlegging av moringer. Det er ønskelig å legge til rette for utlegging av moringer for større båter noe lenger fra kaia enn i opprinnelig varsel. Dette medfører en utvidelse av planområdet mot sørvest.
2. I motsetning til i opprinnelig varsel, er det nå aktuelt å legge til rette for ny bebyggelse. Dette dreier seg om større lagerbygninger som også kan ha en betydelig høyde.

Konsekvensutredning:

Ved opprinnelig varsel var det konkludert med at planlagte tiltak ikke utløste krav om konsekvensutredning. På grunn av mulighet for ny bebyggelse er det gjort en fornyet vurdering.

Størrelse på ny bebyggelse vil ikke overskride 15 000 m² bruksareal. Planen kommer derfor ikke etter § 6b inn under tiltak som krever konsekvensutredning etter vedlegg I.

Planen vurderes å komme inn under vedlegg II pkt. 11 j). Iht. forskriftens § 8 skal slike planer konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter § 10. Større lagerbygninger med betydelig høyde vurderes å kunne påvirke verdifulle landskap og/eller verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Det tenktes her blant annet på nærhet til Rød Herregård, forholdet til Fredriksten festning og bylandskapet for øvrig.

Iht. forskriftens § 8 skal slike planer og tiltak ikke ha planprogram eller melding. Følgende temaer anses relevante å utrede:

- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Beredskap og ulykkesrisiko

Utredningene er tenkt som en del av planbeskrivelsen.

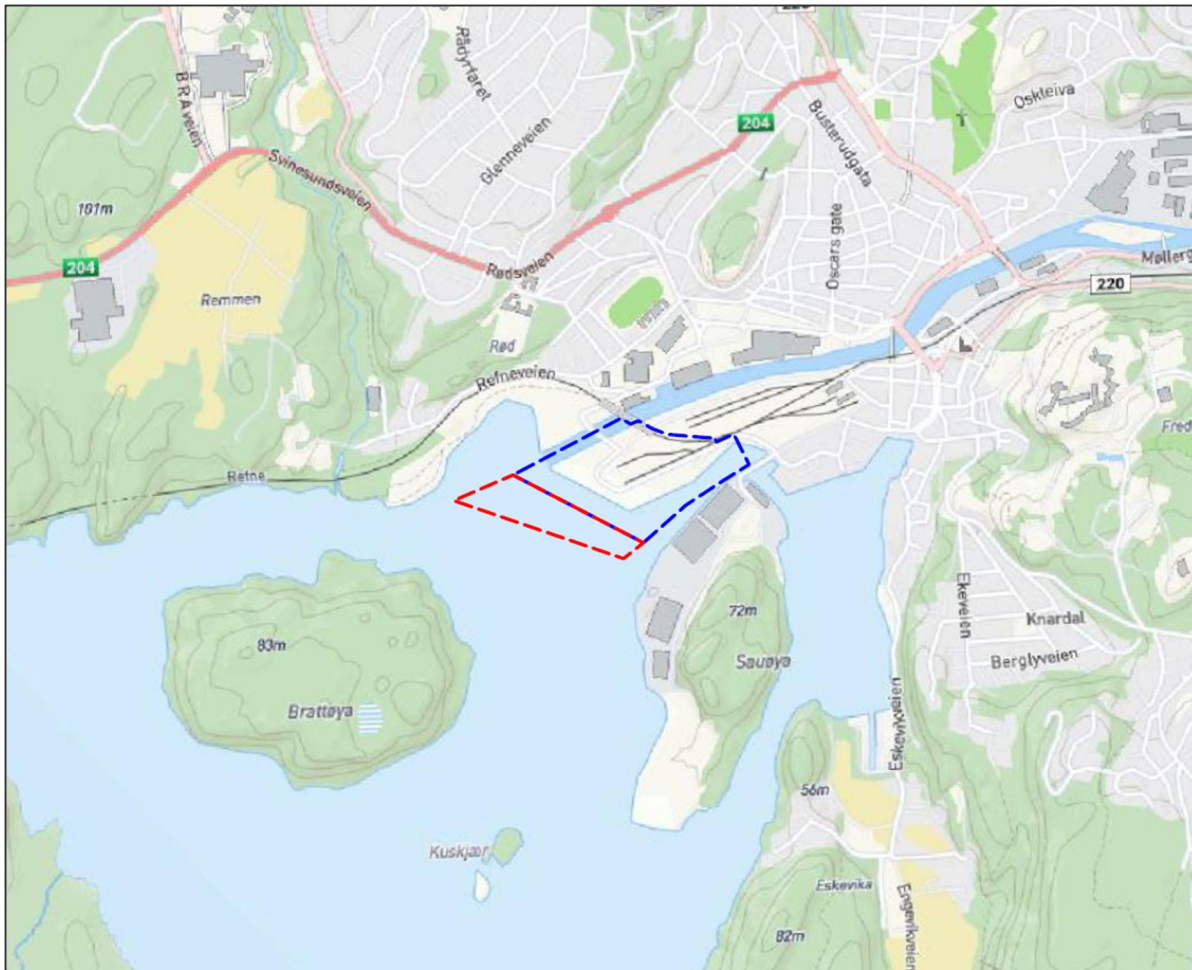
Tiltakshaver og plankonsulent:

Tiltakshavere er Halden kommune v/Havn.

Plankonsulent er Henning Larsen AS.

Planområdet:

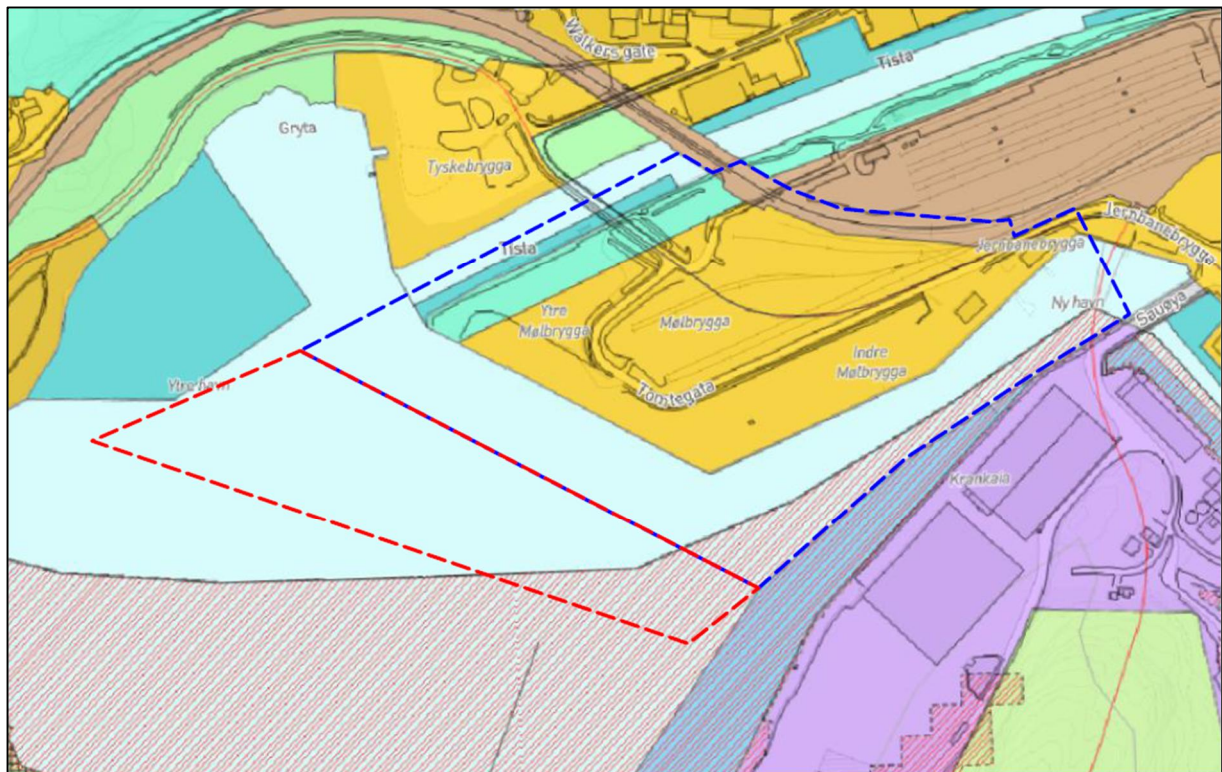
Planområdet ligger på Mølen, sør for Halden sentrum. Utvidet planområde utgjør ca. 47 daa. Totalt er planområdet på ca. 175 daa. Planområdets beliggenhet fremgår av kartet nedenfor (figur 1).



Figur 1: Oversiktskart. Tidligere varslet planområde er markert med blå stiplet linje, utvidet område er markert med rød stiplet linje.

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.02.2023

Landområdet er i kommuneplanen fra 16.02.2023 avsatt til nåværende «bebyggelse og anlegg», nåværende «bane (nærmer angitt baneformål)», nåværende «blå/grønnstruktur». Sjøarealene er avsatt til nåværende «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» samt nåværende «småbåthavn». Figur 2 viser utsnitt av kommuneplanen. Tidligere varslet område er markert med blå stiptet linje og utvidet område er markert med rød stiptet linje.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Tidligere varslet område er markert med blå stiptet linje, og utvidet varslet område er markert med rød stiptet linje.

Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 09.03.2017

Planområdet er avsatt til følgende formål:

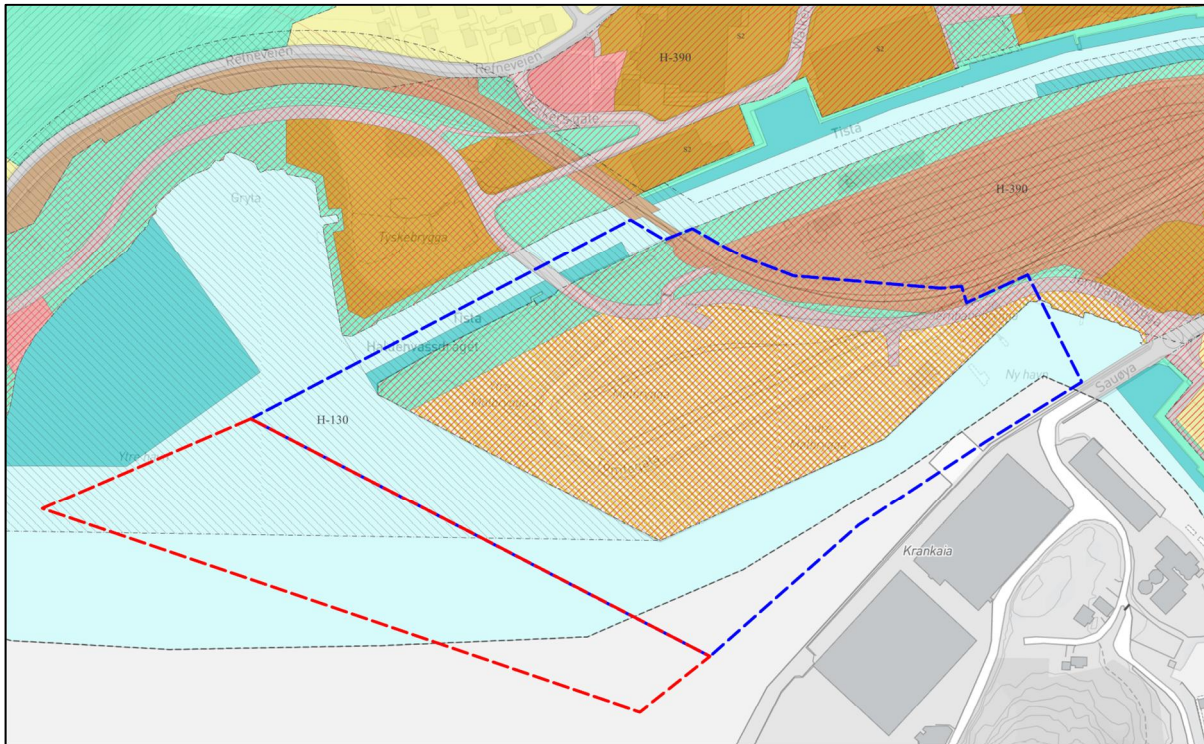
| | |
|--|---|
| | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| | Blå/grønnstruktur |
| | Nåværende bane |
| | Nåværende småbåthavn |
| | Nåværende bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| | Nåværende veg |

Hensynssone

H-130 Sikringssone, Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. (rød skravor)

H-390 Faresone: Annen fare, mulig forurensning. (sort skravor)

Se figur 3 for utsnitt av kommunedelplan for sentrum, tidligere varslet planområde er markert med blå stiptet linje og utvidet område er markert med rød stiptet linje.



Figur 3: Utsnitt av kommunedelplan for sentrum. Tidligere varslet område er markert med blå stiplede linje, og utvidet varslet område er markert med rød stiplede linje.

Kommunedelplan for sentrum går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen gjelder imidlertid for hele kommunen, også sentrum.

Reguleringsplaner:

Deler av planområdet er regulert, mens andre deler er uregulert. Det foreligger en svært gammel plan på det nordvestlige arealet. Dette er en plan fra 1924. Den angir ikke formål på samme måte som nyere tids planer. Planen har ikke reguleringsbestemmelser.

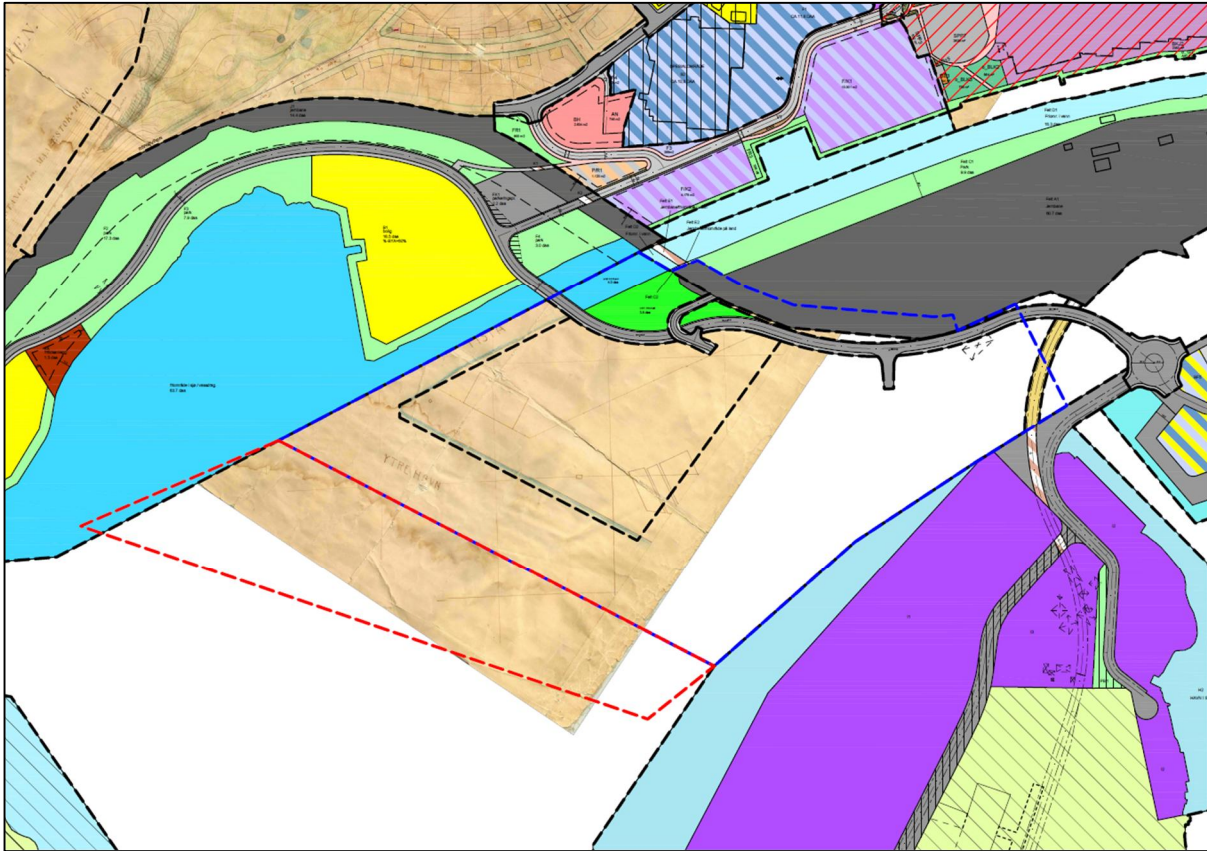
I nordre del av planområdet overlappes deler av reguleringsplan for Høvleriet – Tyska – Mølen – Jernbanegt. (plan-ID: G-589), vedtatt 29.09.2005. Denne regulerer blant annet en ny vegtrase gjennom planområdet. I den nye planen vil det mest sannsynlig bli endring av denne traseen. Småbåthavn i Tista vil opprettholdes, mens deler av regulert friområde vil kunne bli benyttet til jernbane. Regulert friområde er ikke opparbeidet.

I nord overlappes også deler av reguleringsplan for Halden driftsbanegård (plan-ID: G-612), vedtatt 28.05.2009. Det overlappende området omfatter areal regulert til kjøreveg og jernbane.

I nordvest grenser planområdet mot reguleringsplan for Tyska – Hollenderen (plan-ID: G-628), vedtatt 19.11.2009. Planene vil få felles plangrense.

I sørøst grenser planområdet mot reguleringsplan for Sauøya (plan-ID: G-556), vedtatt 22.11.2001. Planene vil få felles plangrense.

Planområdets beliggenhet i forhold til gjeldende reguleringsplaner fremgår av Figur 4.



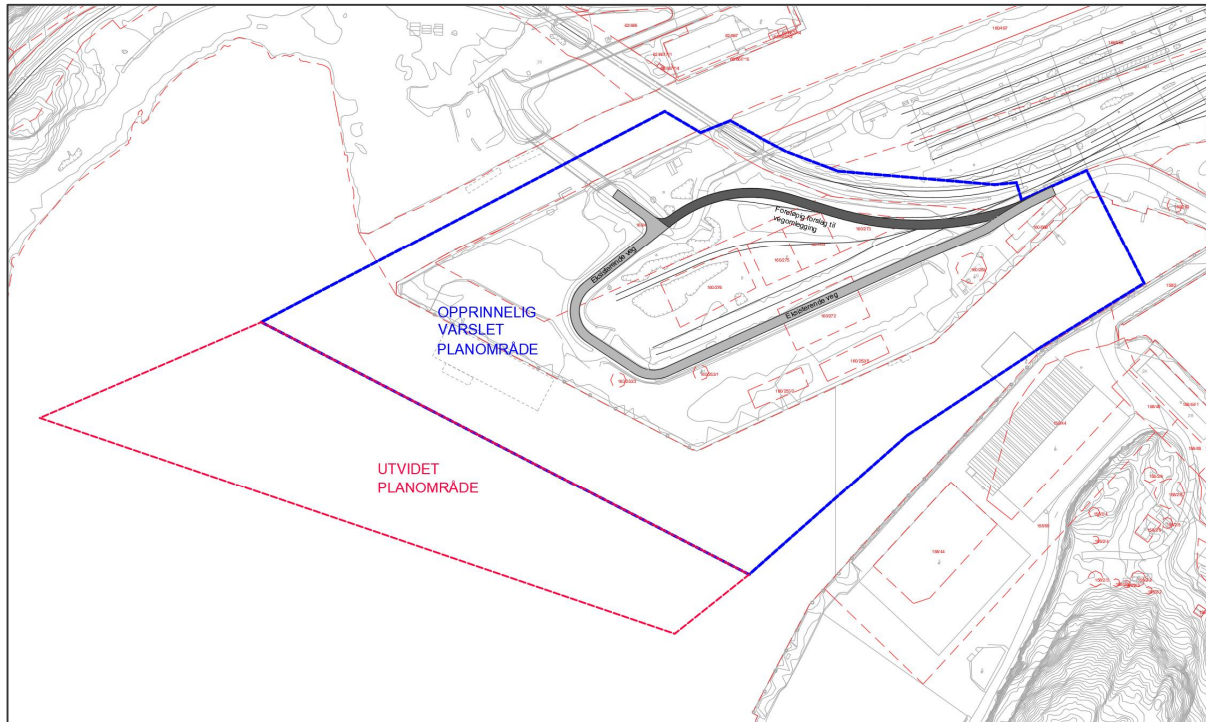
Figur 4: Planområdets avgrensning og forholdet til gjeldende reguleringsplaner. Tidligere varslet område er markert med blå stiplet linje, og utvidet varslet område er markert med rød stiplet linje..

Det bemerkes at kommunedelplan for sentrum gjelder foran eldre reguleringsplaner. Eldre reguleringsplaner gjelder der det ikke er motstrid, eller i de tilfeller de er utfyllende i forhold til sentrumsplanen.

Hensikt

Hensikten med planen er å bedre forutsigbarheten for driften på havna. Dagens løsninger på havneområdet legger en del begrensninger på arealbruk og logistikk. Den eksisterende kjørevegen går rundt sidesporene, som også benyttes av Bane Nor. Det er ønskelig å legge en ny veg over havneområdet. En ny veg vil redusere offentlig ferdsel og myke trafikanter som kan komme i konflikt med havnevirksomheten. Denne løsningen vil også gi en kortere forbindelse for gjennomgående trafikk, både for kjørende og myke trafikanter.

Hensikten med det utvidede varselet er å legge til rette for utlegging av moringer for større båter. Det er ikke tenkt andre konstruksjoner eller tiltak innenfor det utvidede området. Se figur 5 for foreløpig skisse.



Figur 5: Foreløpig skisse. Eksisterende kjøreveg vist med lys grå, ny trasé vist med mørk grå. Tidligere varslet område er markert med blå stiplet linje, og utvidet varslet område er markert med rød stiplet linje.

I tillegg er det aktuelt å legge til rette for større lagerbygg på land. Dette er lagerbygg som ev. vil ha behov for en betydelig høyde.

Forslagsstiller er kjent med pågående plan for Stasjonsområdet (Plan ID- 3101_G-741). Disse planene vil i stor grad få parallell prosess. Detaljert grensesnitt mellom planene vil bli avklart i planprosessen.

Merknader:

Varslingsbrev, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet ligger tilgjengelig på Halden kommunes hjemmeside: www.halden.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger

Eventuelle merknader til utvidet planområde kan innen 17. juni 2024 rettes til:

Henning Larsen AS
v/Per Atle Tangen
Gamle Beddingvei 28, 1671 Kråkerøy

og/eller e-post: per.atle.tangen@henninglarsen.com

Med vennlig hilsen

Per Atle Tangen
arealplanlegger