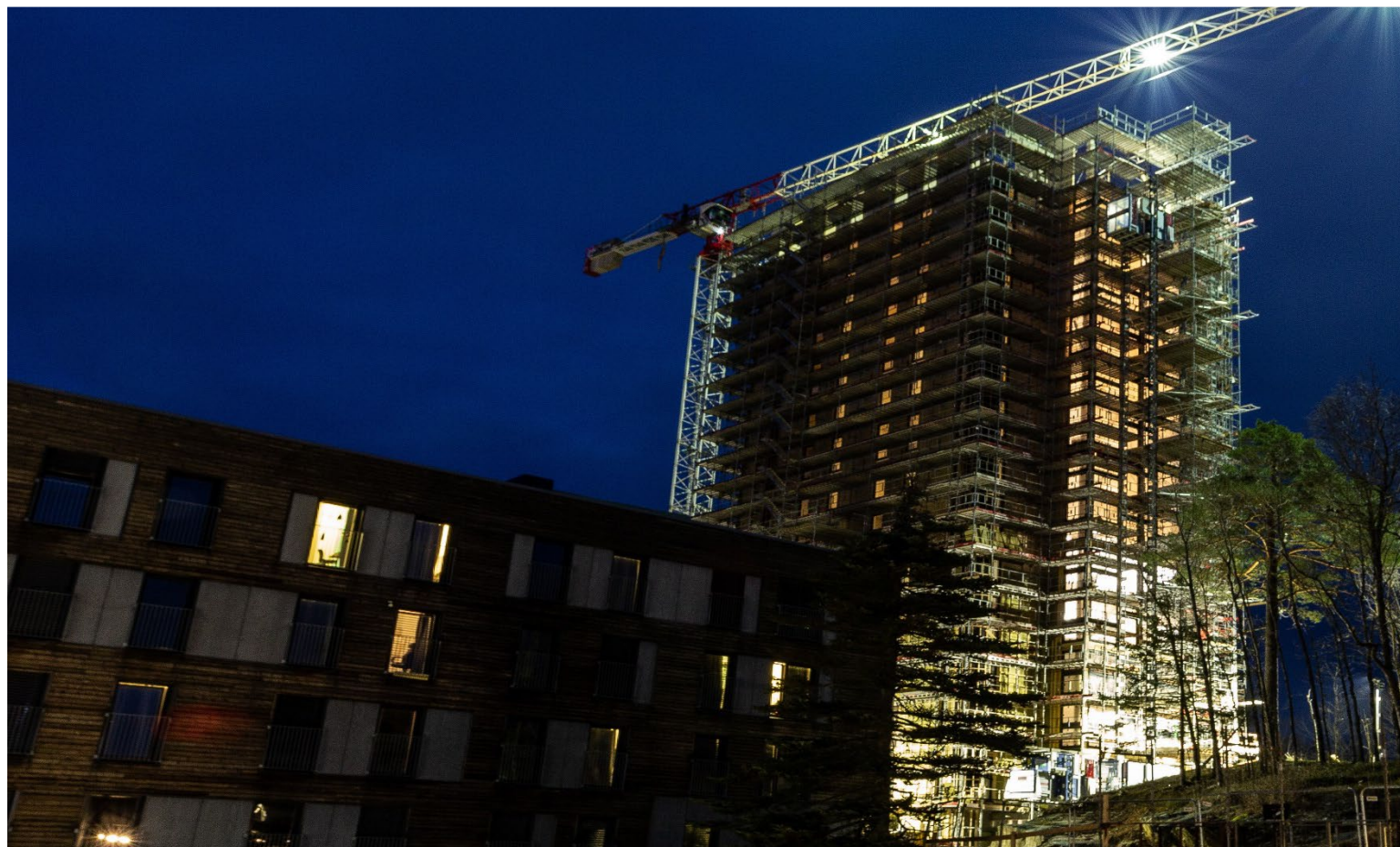




HALDEN
KOMMUNE



Halden kommune

Kommuneplanens arealdel

Planbeskrivelse

Vedtatt i Halden kommunestyre 16.02.2023



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

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

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

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

FNs bærekraftsmål:

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

7.10 Konsekvensutredning

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

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

Naturmangfold

Samlet sett påvirker de nye byggeområdene i liten grad naturområder med spesielle verdier. Områdene med størst konflikt mht. naturverdier er Saugbrugs nordøst (BN6). En utbygging ved Saugbrugs (BN6) vil gi inngrep i edellauvskogsområdet i Tistedalen.

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

Friluftsliv og grønnstruktur

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

Kulturminner, kulturmiljø, kulturlandskap.

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

Jordvern

Nye utbyggingsarealer berører totalt 43 daa dyrka mark og 56 daa dyrkbar mark. Noen områder som i kommuneplan 2011 lå som byggeområder er omgjort til LNF-formål eller grønnstruktur. Med tilbakeføringen tar man ut områder som omfatter 254 daa dyrket mark og 61 daa dyrkbar mark og som var planlagt nedbygd. Totalt øker sikret dyrket og dyrkbar mark med 315 daa sett i forhold til gjeldende plan.

Folkehelse

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

Alle områdene har lekeplasser/ lekeområder og nærturterreng i gangavstand, eller planbestemmelsene sikrer etablering av nye lekeplasser ved behov. Lekeplasser fungerer også som sosial møteplass for foreldre og barn og har en viktig funksjon som nettverksbygger. Nye boligområder har ikke kjent luftforurensnings- eller grunnforurensnings-problematikk som kan føre til helseskade. Noen områder ligger delvis i gul støvsone langs vei eller ved næringsbebyggelse. Støyforholdene må utredes nærmere og kan legge restriksjoner på f.eks. plassering av bebyggelse. God tilgang til nærfriluftsområder er også et viktig folkehelsetiltak. Påvirkning på friluftslivsinteresser framgår av avsnittet om friluftsliv og grønnstruktur ovenfor.

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

7.10.1 Arealmålene i kommuneplanens samfunnsdel

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

7.10.1.1 Kompakt by med et variert boligtilbud

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

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

Det er lagt inn flere nye boligområder, selv om behovet for boligarealer i første planperiode (12 år) er dekket opp. Hensikten er å gi et variert og godt tilbud av tomter til innbyggere og tilflyttere. De sosioøkonomiske forholdene har også vært vektlagt. Når planforslaget (inkludert tidligere arealer/planreserve) innebærer stor tilgang på nye tomter kan dette samtidig påvirke sentrumsutvikling og fortetningsmulighetene negativt. Det er samtidig tatt ut 581 daa. boligareal fra kommuneplanen av 2011, hvilket bidrar i positiv retning til å legge til rette for fortetting og utvikling av flere leiligheter i sentrum. Dette er områder som i stor grad ligger utenfor tettstedsgrensa og dermed forsterker virkningen av å bygge en mer kompakt by.

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

7.10.1.2 Arbeidsplasser

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

7.10.1.3 Jord- og skogbruksverdier

I planforslaget tilbakeføres ca. 955 daa til LNF. Det legges til rette for levende bygder ved at man utvikler områdesentre og lokalsentre, samt gir mulighet for noe spredt bebyggelse i LNF-spredt boligområder.

7.10.1.4 Kultur, natur og friluftsliv

I planen legges det inn en rekke nye hensynssoner og bestemmelsesområder som bedre ivaretar verdier innenfor disse temaene. Nye utbyggingsområder berører i liten grad områder med store natur-, friluftsliv- eller kulturhistoriske verdier.

7.10.1.5 Sosial bærekraft

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

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

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

Planen er basert på vekst i befolkningen og den demografiske endringen som skjer i planperioden. Dette viser seg tydelig i dreining mot en styrking av sentrum som et boområde med servicefunksjoner og arbeidsplasser. Det vektlegges at leiligheter og småhusbebyggelse skal plasseres innenfor eksisterende tettsted og at nye boområder med eneboliger blir lokalisert til randsonen. Sentrumsplanen legger stor vekt på gode lekearealer og «nærfriluftsliv». Dette følges aktivt opp gjennom konkrete tilretteleggingstiltak.