



Marker kommune

Kommunedelplan Ørje 2007-2019

Strategisk del

Vedtatt av kommunestyret, 18.12.07.

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN	3
2. VIKTIGE FØRINGER FOR KOMMUNEDELPLANEN	3
2.1 NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER	3
2.2 LOKALE FØRINGER	3
3. UTFORDRINGER I PLANOMRÅDET	4
3.1 BEFOLKNINGSVEKST	4
3.2 TRE TYNGDEPUNKTER I ØRJE MED SENTRUMSFUNKSJONER	6
3.3 ESTETIKK OG LANDSKAPSRØM/BYROM	6
3.4 AVVEINING MELLOM BYGNINGSVERN OG OPPFØRING AV NYBYGG.....	7
3.5 FERDSLS- OG GRØNTKORRIDORER MELLOM SENTRUM OG BOLIGOMRÅDER UTENFOR	7
3.6 NATUR VIKTIG FOR ESTETIKK, REKREASJON OG BIOLOGISK MANGFOLD.....	7
3.7 UNIVERSELL UTFORMING	7
3.8 ENERGIKRAV	8
3.9 TRAFIKALE LØSNINGER OG STØY.....	8
4. MÅL, VIRKEMIDLER OG FORUTSETNINGER	8
4.1 MÅL	8
4.2 VIRKEMIDLER FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN	9
4.3 FORUTSETNINGER FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN	10
5. REGULERINGSPLANER I PLANOMRÅDET	10
5.1 REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE	10
5.2 REGULERINGSPLANER SOM DELVIS OPPHEVES/DELVIS FORTSATT SKAL GJELDE.....	11
5.3 REGULERINGSPLANER SOM OPPHEVES	12
6. BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHOLD	12
6.1 BYGGEOMRÅDE BOLIGOMRÅDE	12
6.2 BYGGEOMRÅDE SENTEROMRÅDE	12
6.3 BYGGEOMRÅDE ERVERV INDUSTRI	13
6.4 OMRÅDER SOM SKAL BÅNDLEGGES.....	13
6.4.1 Båndlegging av område til formål golfbane	13
6.5 OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG.....	13
6.6 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET	14
6.6.1 Buss- og taxistasjon	14
6.6.2 Gang- og sykkelveg.....	14
6.6.3 Vegareal	14
6.6.4 Småbåthavn på land	14
6.7 STRANDSONEN OG TILGJENGELIGHET TIL VASSDRAGET	15

Vedlegg 1 Temakart – Ferdselsårer for myke trafikanter i Ørje

1. Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel har avgrenset et område det skal utarbeides kommunedelplan for. Dette området er for tettstedet Ørje. Gjeldende kommunedelplan for Ørje ble vedtatt i 1999. Det er behov for en rullering av kommunedelplanen for å møte nye behov, styre og tilrettelegge for ønsket utvikling. I saksframlegget til det endelige vedtaket beskrives de ulike milepælene i planprosessen.

2. Viktige føringer for kommunedelplanen

2.1 Nasjonale og regionale føringer

De viktigste nasjonale og regionale føringene som er relevante innen planområdet for kommunedelplan Ørje, er ved siden av Plan- og bygningsloven:

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, T-1078

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, T-5/93

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og rundskriv Barn og planlegging, T-1/95

Forskrift om endringer i forskrift 22.01.1997 nr. 33 til plan- og bygningsloven om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)

Forskrift om konsekvensutredninger, fastsatt ved kgl.res. 01.04.05

Om arealplanlegging og golf, T-2/01

St.-meld. nr. 23 (2002-2003) *Bedre miljø i byer og tettsteder*

St.meld. nr. 40 (2002-2003) *Nedbygging av funksjonshemmende barrierer*

Fylkesdelplan *Areal- og transportplan for indre Østfold*

2.2 Lokale føringer

Kommuneplanen

Kommuneplanens langsiktige del er førende for kommunedelplan Ørje. Den er retningsgivende og skal søkes videreført i kommunedelplan Ørje.

Kommuneplanen i Marker har følgende overordnet visjon:

”Marker kommune skal tilby sine innbyggere trygge livsløpsbetingelser i et robust samfunn som prioriterer sikkerhet, miljø og kultur. Marker kommune skal være en av østlandets

beste bokommuner. Det skal være lave skranker for næringsetablering og fremtidige arealer til næringsvirksomhet skal sikres.

Et mål og en rettesnor for planlegging og styring av Markersamfunnet skal være en befolkningstilvekst på 1000 personer i 12-årsperioden.”

I kapittel areal, sikkerhet og miljø i kommuneplanens langsiktige del er følgende målsettinger opplistet:

- ” • *Det legges til rette for bygging av minst 400 boenheter i planperioden.*
- *Nye boligområder tilrettelegges med infrastruktur som gjør det mulig å bruke alternative energikilder. Planlegging og tilrettelegging av utbyggingsområder og offentlige anlegg skal inkludere risiko- og sårbarhetsanalyse for å unngå ulykker, helseskader, uønskede virkninger på miljø.*
- *Marker kommune skal arbeide for tiltak som gir Haldenvassdraget den samme vannkvalitet som vi forventer oss av rent ferskvann i Norge.”*

I kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer som kan gjelde for kommunedelplan Ørje. Disse er vurdert underveis hvorvidt og på hvilken måte de skal implementeres i kommunedelplanen. Kriteriene for vurderingen har blant annet vært aktualitet for planområdet.

Kommunedelplaner

Kommunedelplan for kulturbygg og fysisk aktivitet 2006-2018, vedtatt 13.12.2005 av kommunestyret, er et grunnlagsdokument for vektlegging av grøntstruktur i kommunedelplan for Ørje.

Andre lokale føringer

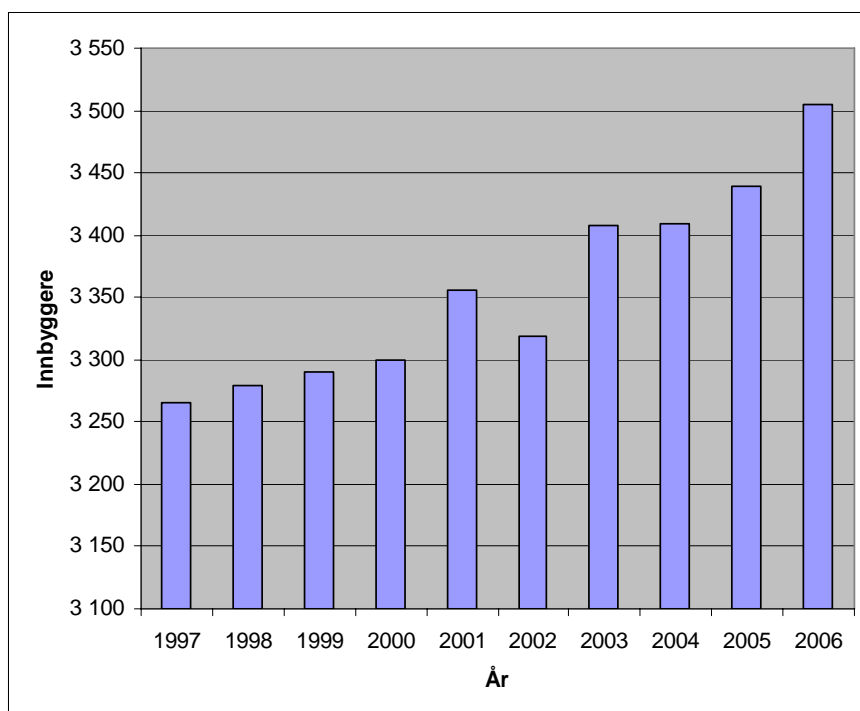
Plan for folkehelsearbeidet i Marker kommune 2006-2008, vedtatt av Utvalget for oppvekst og omsorg 26.09.06, er et grunnlagsdokument i arbeidet med vektlegging av tettsteds- og sentrumsutvikling i kommunedelplan Ørje 2007-2019.

3. utfordringer i planområdet

Marker kommune har i sin visjon for kommunen uttrykt et mål om å øke folketallet med 1000 innbyggere i perioden 2005-2016. Det vil kreve investering i tjenestetilbudet for å dekke kommunens lovpålagte oppgaver. Det krever også at kommunen tilrettelegger for en arealdisponering i tråd med denne målsettingen. Visjonen uttrykker et mål om å være en av Østlandets beste bokommuner med trygge livsløpsbetingelser. Dette setter krav til både tjenestetilbud og en arealdisponering som tilrettelegger for måloppnåelse.

3.1 Befolkningsvekst

Marker kommune har i perioden 1997-2006 økt i folketall. Ved utgangen av 1997 var det 3 266 innbyggere i kommunen, og 1.oktober 2006 var det 3 505 innbyggere, figur 1. Det gir et gjennomsnitt på 26,5 flere innbyggere hvert år.



Figur 1. Oversikt over antall innbyggere i Marker kommune i perioden 1997-2006. Antall innbyggere er oppgitt ved inngangen til siste kvartal hvert år. Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Kommuneplanen har målsetting om 400 nye boenheter i Marker kommune som følge av visjonen om 1000 nye innbyggere. Innbyggertallet økte fra 3 439 i 2005 til 3 505 i 2006, se figur 1. Det vil si en økning på 66 innbyggere. Begrunnelsen for en antatt økt etterspørsel etter bolig i kommunen, er at reisetiden forkortes til og fra Ørje både vestover og østover. Flere vil derfor kunne bosette seg i Marker og pendle til og fra arbeidsstedet. I planprogrammet for kommunedelplanen tas det utgangspunkt i at minimum 60 prosent av de nye boenhetene vil være i tettstedet Ørje, dvs. 240 boenheter. Det bør imidlertid legges til rette for at enda flere boenheter kan bygges i kommunedelplanområdet, jfr. Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og de økte kostnadene spredt bosetting vil medføre for kommunen.

Prognosen for framtidig befolkningsutvikling i Marker er i rapport av 20.09.06 utarbeidet av Fylkesmannen i Østfold, beregnet til å være 430 flere innbyggere i 2020 enn i 2005. Det innebærer noe under halvparten av kommunens mål. Beregningen sier videre at det vil være:

- ca. 40 flere elever i grunnskolen og ca. 40 flere barn i barnehagene.
- noe over 200 flere personer i yrkesaktiv gruppe, alder 20-66 år
- ca. 150 flere personer i alderen 67-79 år
- ca. 20 færre personer i alderen 80-89 år
- Et stabilt antall på ca. 30 personer på over 90 år

Innenfor kommunedelplanområdet er det i dag omtrent 100 ubebygde regulerte tomter, men i høringsutkastet legges det opp til at omtrent 25 av dem faller bort som følge av endret arealbruksformål på Krogstad til båndlagt område for golfbane. I tillegg er det et fortetningspotensiale på minimum 15-20 boenheter innenfor eksisterende boligområder. Det er planlagt ca. 80 nye tomter i forslag til reguleringsplan for Mosebyneset. Det er avsatt ca. 75 daa til boligformål nordøst i den gjeldende kommunedelplanen, hvilket vil kunne gi minimum 70 boenheter. Til sammen kan arealet avsatt til boligformål i utkast til kommunedelplan gi 245 boenheter med mulighet for minimum 295 boenheter ved høyere utnyttning.

En befolkningsøkning på nesten 30 prosent i perioden er høyt og setter krav til kapasitet i tjenestetilbudet til å ta imot så stor økning. Det kan tenkes at en del av de som skaffer seg bolig i planområdet, bruker den som sekundær bolig og har fast bopæl i annen kommune. Det kan også tenkes at nye innbyggere skatter i over et år til kommunen de flyttet fra etter 1. november, selv om de bor i Marker kommune. Konsekvensene av befolkningsveksten for kommunen som tjenestetilbyder, er nærmere beskrevet i konsekvensutredningen.

Det vil være en utfordring å rekruttere alle aldersgrupper til å bli nye innbyggere i kommunen.

3.2 Tre tyngdepunkter i Ørje med sentrumsfunksjoner

Tettstedet Ørje har et sentrum som kan deles i tre tyngdepunkter:

1. Ørje gamle sentrum
2. Trekanten
3. rådhuset, skole og idrettshallen

Utfordringen ligger i at disse områdene med sentrumsfunksjoner blir bundet sammen til ett sentrum. Tilgjengelighet til Kanalmuseet og sluseområdet fra sentrum vil også være viktig. Større tilgjengelighet med vekt på universell utforming og trivelige områder å være i i sentrum, vil medføre at bruken av alle områdene øker. Det er stort ønske i befolkningen i Ørje om å beholde deler av gamle sentrum med forretninger selv om trenden har vært stenging av forretninger og omgjøring av forretningslokaler til fast bolig. Handelslekkasjen har oppstått først og fremst som følge av omlegging av E18 ut av gamle sentrum, forskyvning av forretningsvirksomhet fra gamle sentrum til nærmere ny E18, økt grensehandel og et endret forbruksmønster.

For å få en positiv utvikling av Ørje gamle sentrum der Storgata og deler av Lilleveien og Torggata inngår, er det viktig å sikre en fortetting av boliger. Høyere utnyttning med fleretasjers bygg med boliger vil kunne sikre liv i sentrum også utenom stengetider. Utfordringen er å ta hensyn til eksisterende mangfold av arkitektur samtidig som det tillates oppføring av nybygg. De nye byggene bør tilrettelegge for gode byrom, god tilgjengelighet og en arkitektur som passer godt inn estetisk i forhold til den bygningsmasse som består.

3.3 Estetikk og landskapsrom/byrom

Ørje har i dag flere åpne og lukkede landskapsrom. De fleste er halvåpne, dvs. at det på en eller flere kanter har vegg eller terreng som skaper "vegger" i et landskapsrom. Rådhuset er for eksempel i seg selv et bygg som utvendig gir flere halvåpne landskapsrom.

Bygging og opparbeiding av ny buss- og taxistasjon er en mulighet til å berike sentrum og knytte sammen sentrumsområdene. Universell utforming og estetikk er viktig mhp. opparbeiding og bygging av ny buss- og taxistasjon.

For å gjøre sentrumsområdene til attraktive samlingssteder for handel-, kultur- og næringsliv samt barn og unge må det være byrom som stimulerer til opphold og aktiviteter i sentrum. Estetikk er viktig for både bygninger, ferdselsårer og uterom. Den grønne lunden med benker mellom Rådhuset og Marker sparebank er mye brukt. Ved å skape et lite torg og/eller flere grønne lunger i sentrum vil stedet bli mer attraktivt, se også kapittel 3.6.

Estetikk er en utfordring ved utbygging av eksponerte områder, for eksempel arealer som er godt synlig fra E18.

3.4 Avveining mellom bygningsvern og oppføring av nybygg

Flere bygninger i sentrum er viktige lokalhistoriske bygg som viser Ørje i en historisk utvikling. I sentrumsanalysen laget av Stenseth Grimsrud arkitekter AS (2005) er bygg og miljøer av historisk karakter kartlagt og beskrevet. Det vil være en avveining hvilke av disse bygningene som skal bevares, sett i forhold til ønsket om investering og utvikling i sentrum. Flere av bygningene er lite funksjonelle og til dels dårlig vedlikeholdte i forhold til dagens krav til forretningslokaler, kontorer og boliger. Flytting av enkelte bygninger kan være et alternativ til riving. En måte å bevare kulturhistoriske verdier er å sette vilkår i detaljplan om at nybygg skal oppføres med samme fasade eller bygningsstil som bygget som rives.

Å bygge nytt i tilpasset arkitektur i sentrum gir også mulighet for å skape byrom og legge til rette for en mer attraktiv, framtidsrettet og helhetlig sentrumsutvikling. Å kombinere gammelt og nytt setter krav til god planlegging slik at de ulike interesser blir ivarettatt.

3.5 Ferdseis- og grøntkorridorer mellom sentrum og boligområder utenfor

For å sikre tettstedsutviklingen er det spesielt viktig å sikre ferdselsårer for myke trafikanter mellom sentrum og boligområder utenfor sentrum. Det er videre viktig å sikre grøntkorridorer for vilt, planter og mennesker. Oversikt over eksisterende og planlagte ferdselsårer for myke trafikanter er vist i vedlegg 1. Stiene er også tegnet i på selve kommunedelplankartet.

3.6 Natur viktig for estetikk, rekreasjon og biologisk mangfold

I planområdet er veven av små og store naturpregede områder mangfoldig. I området er det både produktiv skog der skogbruk drives, og det er mindre kantsoner rundt for eksempel deler av Helgetjern og i 100-metersbeltet langs vassdraget. Noen av disse områdene er spesielt viktige for biologisk mangfold, rekreasjon og /eller estetikk. Utbygging langs Rødenessjøen vil bli ganske eksponert. Krokstادتjernet og Helgetjern og deler av hovedvassdragene har dyreliv som gir naturopplevelser, og inngår i et biologisk mangfold.

I gamle Ørje sentrum og området ved rådhuset, skolen og idrettshallen er det store lauvtrær og trekker som skjermer mot innsyn, skaper estetisk variasjon og landskapsrom. Disse er viktige å bevare.

3.7 Universell utforming

Deler av gamle sentrum kan utformes bedre med hensyn på bedre skilting, fjerne fortauskanter, opparbeide skiller mellom ferdsel for myke og "harde" trafikanter. Det samme gjelder utforming av nye bygg, uterom og ferdselsårer. Gjennom en systematisk forbedring og vektlegging på universell utforming vil sentrumsområdene bli enda mer attraktive for både fastboende og gjennomreisende.

3.8 Energikrav

Forskrift om endringer i forskrift 22.01.1997 nr. 33 til plan- og bygningsloven om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) setter nye krav til energiforbruk i boliger. Marker kommunes gjeldende kommuneplan har som målsetting å legge til rette for miljøvennlige energikilder. For å få til en framtidsrettet energibruk er både den nye forskriften viktig å følge opp samt søke å finne alternative miljøvennlige energiløsninger. Dette kan også øke attraktiviteten til nye boliger på grunn av lavere strømforbruk.

3.9 Trafikale løsninger og støy

Trafikkavvikling for myke og harde trafikanter er en viktig del av oppnåelse av visjonen og målsettingene for tettstedet Ørje i kommunedelplanen.

Ørje består av både gammelt sentrum fra 1800-tallet og nye utbygginger etter år 2000. Utfordringen er å kombinere gamle smale veier/gater med moderne krav om universell utforming og transportbehov. Utfordringene i sentrum gjelder også framtidig trafikkavvikling i området Torggata – Rådhuset – skole/idrettshall. I mange av innspillene til kommunedelplanen nevnes ønske om bedre trafikkløsninger i sentrum.

Bruk av rekkefølgebestemmelser i detaljplaner for å sikre at teknisk infrastruktur blir opparbeidet før bygninger tas i bruk, er en måte å ivareta mål om universell utforming og/eller hensyn til barn og unge.

Støy og trafikksikkerhet er viktig å ta hensyn til ved utbygginger.

4. Mål, virkemidler og forutsetninger

4.1 Mål

Marker kommune har følgende visjon for planområdet Ørje:
Ørje – et enda bedre sted å bo

I visjonen ligger at Ørje skal være et levende og framtidsrettet kommunesentrum i Marker kommune.

For at visjonen skal være oppfylt gjelder følgende overordnede minstekriterier:

- Tettstedet Ørje skal være et samlingspunkt for handel-, kultur- og næringsliv i Marker kommune, både for fastboende og gjennomreisende.
- Boligutbygging og tettstedsutviklingen skal tilrettelegge for gode bo-, ferdsels- og oppvekstvilkår.
- Det skal tas hensyn til natur, kulturhistorie og samfunn ved utbygging.

I tillegg skal Marker kommune gi innbyggerne et tilstrekkelig tilbud innen skole, helse, kultur, omsorg og tekniske tjenester.

Videre skal Ørje ha et sentrum bestående av:

1. Ørje gamle sentrum der Storgata er sentral
2. Trekanten, Marker bo- og servicesenter og Shell
3. rådhuset, skolen og idrettshallen

Delmål

- styrke sentrum i Ørje som en kjerne i tettstedet Ørje
- sikre energisparende løsninger og tilstrebe miljøvennlige energikilder i alle nye bygg og anlegg
- skape gode trafikale løsninger og forbedre eksisterende ferdselsårer
- vektlegge universell utforming – tilgjengelighet for alle ved all utbygging og sentrumsutvikling
- ta hensyn til eksisterende arkitektur, kulturmiljøer, bygninger og anlegg med lokalhistorisk verdi
- skape og ivareta nye arenaer for utøvelse av kunst og kultur
- ivareta grøntstruktur for lek, rekreasjon og opplevelser
- ta hensyn til estetikk og biologisk mangfold
- sikre Haldenvassdraget og strandsonen mot vassdraget
- utvikle et sentrum med god tilgjengelighet for alle og større aktivitet og vitalitet
- skape nye landskapsrom og byrom i sentrum av Ørje
- fortetting i gamle sentrum, spesielt med boliger
- tilrettelegge for attraktive arenaer der nærings-, kultur- og handelsliv kan utøves

4.2 Virkemidler for gjennomføring av planen

De viktigste virkemidlene for Marker kommune for å oppnå mål og visjon for Ørje, er i stikkordsform følgende:

- fortsette samarbeid mellom kommunen – det lokale næringslivet og mellom kommunen – lokale frivillige lag og foreninger
- legge til rette for høyere utnyttning med fleretasjers bygg med boliger i sentrum
- legge til rette for boligtyper og uteområder som kan rekruttere alle aldersgrupper til å bli nye innbyggere
- opprusting, drift og vedlikehold av tettstedets offentlige rom
- vedta parkeringsvedtekter for parkering i sentrum, herunder korttidsparkering i Storgata
- fortsette samarbeidet med svenske kommuner/regioner og kommunene i indre Østfold
- søke om midler til bedre forhold i sentrum for myke trafikanter fra tilskuddsordningen ”Fjerne 100 fysiske barrierer” hos Husbanken
- søke om nasjonale midler til universell utforming ved utforming av ny buss- og taxistasjon inkl. trafikale løsninger i tilknytning til slikt anlegg
 - rundt Rådhuset og
 - passasje forbi idrettshallen og ut på riksvei 21
 - trafikkavvikling mellom Torggata – parkeringsplassen ved rådhuset - Storgata
- søke om midler til tettstedsutvikling
- utarbeide byggeskikkveileder med vekt på estetikk
- tilrettelegge for fortetting av boliger og forretningsvirksomhet i sentrum
- avsette tilstrekkelige arealer for framtidig næringsvirksomhet
- utarbeide reguleringsplan for Neset og deler av Nesveien og strandsonen nord for Nesveien
- utarbeide ny reguleringsplan for ny buss- og taxistasjon der skoleområdet og rådhuset inngår

- bruk av utbyggingsavtaler for kostnads- og ansvarsfordeling mellom utbygger og kommunen, jfr. Kommunestyrets vedtak av 27.11.07.

4.3 Forutsetninger for gjennomføring av planen

Det er viktig å bruke kommunedelplan for Ørje 2007-2019 som kommunens styringsverktøy for å sikre forutsigbarhet for innbyggere, tilreisende, kulturaktører, private investorer og næringslivsinteresser.

Det er viktig å legge til rette for et samarbeid mellom kommunen og private investorer og næringslivsinteresser for å gjennomføre planen. Det gjelder også for å oppnå en positiv markedsføring av:

- Ørje som et attraktivt sted å bo
- Ørje i forbindelse med etablering av næringsvirksomhet
- Ørje i kultur- og reiselivssammenheng

Langsiktig økonomisk planlegging i tråd med kommunedelplanens mål og virkemidler er en forutsetning for gjennomføringen av planen.

Marker kommune er deltagende i flere prosjekter/nettverk på internasjonalt og interkommunalt nivå. Flere av disse kan brukes som inspirasjon til gjennomføring av kommunedelplanen. De vil kunne brukes for å oppnå målsettingene i planen. Prosjekt Innovasjon Grenseland kan for eksempel være støttende i markedsføring av tettstedet Ørje for bosetting, opplevelser og næringsutvikling.

5. Reguleringsplaner i planområdet

Om intet annet er vedtatt, gjelder at den nyeste arealplanen gjelder foran arealplaner av tidligere dato. For planområdet til kommunedelplan Ørje er det en rekke reguleringsplaner. De fleste foreslås å fortsatt gjelde, og de skal gjelde foran kommunedelplanen. I kapittel 5.2 og 5.3 er planer oppgitt som foreslås delvis og helt opphevet.

5.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Følgende reguleringsplaner foreslås som fortsatt gjeldende:

Reguleringsplan for Torpåsen, stadfestet 27.10.70.

Reguleringsplan for Lihammeren, stadfestet 08.08.1973. Mindre vesentlig endring 11.03.81 og 13.04.88.

Reguleringsplan for Helgetjern øst, stadfestet 27.08.79. Mindre vesentlige endringer av 11.05.83, 14.01.87, 04.12.97, 22.10.96, 18.05.00 og 22.05.03.

Reguleringsplan Helgetjern øst, gnr. 90 bnr.279, stadfestet 21.11.83.

Reguleringsplan Sletta, stadfestet 23.03.87.

Reguleringsplan Gang- og sykkelsti langs riksvei 21, egengodkjent 01.12.92.

Reguleringsplan Omregulering for del av Foshaug, egengodkjent 16.03.93.

Reguleringsplan E-18 Ørje – Eidsberg grense, stadfestet 03.12.97. Mindre vesentlig endring 15.03.00.

Reguleringsplan Braarudjordet, egengodkjent 08.02.00. Mindre vesentlig endring av 08.06.00.

Reguleringsplan hotell og rasteplass /Brårudtangen, egengodkjent 11.02.03.

Reguleringsplan Fortau/ gang- og sykkelvei Lihammeren – Ørje, egengodkjent 22.11.05.

Reguleringsplan Kilebu boligområde, stadfestet 03.04.06. Mindre vesentlige endringer av 17.10.06 og av 20.11.07.

Reguleringsplan for Mosebyneset, gbnr. 20/30 m.fl., egengodkjent 18.09.07.

5.2 Reguleringsplaner som delvis oppheves/delvis fortsatt skal gjelde

1. Reguleringsplan for Ørje sentrum/E18, stadfestet 06.08.86 med mindre vesentlig reguleringsendring av 10.05.95, foreslås opphevet innenfor:

- de områder i kommunedelplanen som er avsatt til senterområde.
- de arealer i reguleringsplanen som det er vedtatt reguleringsplan for på et seinere tidspunkt

Siden reguleringsplanen for Ørje sentrum/E18 ble vedtatt i 1985, har det skjedd større endringer i Ørje med hensyn på tettstedsutviklingen. Følgende reguleringsplaner har blitt vedtatt som delvis overlapper med nevnte reguleringsplan:

- Reguleringsplan for hotell og rasteplass/Brårudtangen
- Reguleringsplan for Kilebu boligområde
- Omregulering for del av Foshaug

Avgrensingen av reguleringsplan for Ørje sentrum/E18 er etter dagens forhold og interesser, uhensiktsmessig stor og omfattende. Å oppheve hele planen sees derimot ikke som hensiktsmessig siden store deler av veisystemet med E18 og riksvei 21 er viktig å beholde i detaljplan. Det samme gjelder regulerte friområder m.m. Det vil derimot være hensiktsmessig å revidere reguleringsplanen evt. dele den opp i flere mindre reguleringsplaner. På dette viset kan en arrondering som er hensiktsmessig i forhold til eksisterende reguleringsplaner sikres, og nye mindre reguleringsplaner vil framstå som mer helhetlige med mer enhetlig formål.

2. Reguleringsplan Krogstad, egengodkjent 04.12.90 med mindre vesentlig endring av 07.12.00, foreslås opphevet på de arealer som i kommunedelplanen avsettes til båndlagt område i påvente av reguleringsplan med formål golf.

5.3 Reguleringsplaner som oppheves

1. Del av reguleringsplan for del av Ørje sentrum - syd for Storgata, egengodkjent 30.10.90 med mindre vesentlig endring av 18.02.99, 12.12.02, 17.02.05 og 16.06.05, foreslås opphevet. Begrunnelsen er at kommunedelplanen legger opp til nye arealbruksformål enn i dagens reguleringsplan, og at deler av reguleringsplanen ikke er i samsvar med dagens bruk.
2. Reguleringsplan Kilebu, stadfestet 23.04.85, foreslås opphevet. Begrunnelsen er at den er delvis erstattet av reguleringsplan for Kilebu boligområde samt at bruken er annerledes enn det plankartet viser.
3. Reguleringsplan Del av sentrum - Høvleritomta, egengodkjent 30.06.87 med mindre vesentlig endring av 02.09.04, foreslås opphevet. Reguleringsplanen stemmer ikke helt med dagens bruk, og noe av området foreslås i kommunedelplanen avsatt til vassdragsnære arealer tilgjengelig for allmennheten og båtfolk som gjesteparkerer i småbåthavnen i elva.

6. Beskrivelse av arealdelens innhold

Reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering av kommunedelplanen er innarbeidet i det nye planforslaget, jfr. kapittel 5. Mindre vesentlige endringer som gjelder bruksformål i detaljplaner, er også innarbeidet i planforslaget. Disse er ikke konsekvensutredet.

I kapitlene 6.1-6.6 nedenfor følger beskrivelse av de nye forslagene i utkast til kommunedelplan for Ørje 2007-2019. Disse blir videre omtalt i konsekvensutredningen dersom ikke annet er angitt nedenfor.

6.1 Byggeområde boligområde

Et område ved det offentlige området ved Ørjetun har tidligere vært avsatt til samme formål. I utkastet er det foreslått avsatt til boligformål da det i dag består av boliger, både kommunale og private. Det er noe fortetningspotensiale. Da dette området ikke endres i bruk, er det ikke omtalt i konsekvensutredningen.

To områder ved Ysterud er avsatt til boligformål. Disse inngår i gjeldende kommuneplan. Da det ene boligområdet har en del eksisterende bebyggelse, er det avsatt som eksisterende boligområde i kommunedelplanen. Det er imidlertid ikke regulert.

6.2 Byggeområde senterområde

Som et ledd i ønsket om å utvikle Storgata for videre forretningsvirksomhet og knytte sammen de tre sentrumstygdepunktene i Ørje er både arealer i Trekanten og langs Storgata markert som senterområder. Det gjør at arealbruken i disse områdene vil være knyttet ekstra opp mot at disse også i framtiden skal utgjøre sentrum i tettstedet Ørje. Flere innbyggere i Ørje sentrum vil gjøre det mer attraktivt for næringsdrivende å drive forretninger og ha kontorer der. Det vil gi mer liv i sentrum. Sammen med rådhuset, ny buss- og taxistasjon, skole og idrettshall skal sentrumsutviklingen i Ørje på denne måten styrkes.

Området der det nå er taxistasjon og holdeplass for rutebusser, avsettes til senterområde. Det kan i detaljplan settes krav om at deler av området skal reguleres til offentlig uteareal.

Et mindre område nord for Storgata som i gjeldende kommunedelplan er avsatt til boligformål, er gjort om til senterområde i planforslaget. Hensikten er å legge til rette for regulering til flere formål langs hele Storgata.

6.3 Byggeområde Erverv industri

Det legges opp til utvidelse av næringsområdet på Sletta. Utvidelsen skjer:

- nord for det eksisterende næringsarealet Sletta nord for E18
- vest for det eksisterende næringsarealet Sletta nord for E18

I tillegg avsettes et område til nåværende erverv. Det er en bekreftelse av den drift som drives der i dag selv om området ikke er regulert.

6.4 Områder som skal båndlegges

6.4.1 Båndlegging av område til formål golfbane

Det avsettes et område for golfbane og parkering på begge sider av riksvei 21 nord for Ørje. Hovedformålet er golfbane. Forslaget ligger delvis utenfor det foreslåtte planområdet for kommunedelplan Ørje. For å få med hele forslaget om golfbane på Krogstad er planområdet derfor utvidet. Rettsvirkningen av båndleggingen gjelder i fire år dersom ikke reguleringsplan vedtas.

6.5 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

Det er i planforslaget lagt opp til seks småbåthavner inkludert småbåthavn ved Mosebyneset. Disse er tiltenkt ulikt omfang og bruk:

- Småbåthavn i nordvest ved Ysterud er påtenkt i mindre omfang for beboere i Ysterud.
- Småbåthavn ved Ørje Brug for turistbåtene og noen få plasser for korttidsgjesteoppstilling er tenkt forbedret. Den er eksisterende og inngår derfor ikke i konsekvensutredningen.
- Småbåthavn ved idrettsanlegget Bommen ved Ørjeelva er påtenkt for alle, både korttidsoppstilling og for faste plasser for innbyggere og utenbygdsboende. Antall oppstillingsplasser er tenkt i et begrenset antall.
- Småbåthavn ved Mosebyneset er påtenkt for beboere på Mosebyneset og Neset. Antall båttoppstillingsplasser er inntil 40-60.
- Småbåthavn ved Braarudtangen i Krokstadtjernet er inntegnet på kommunedelplanen. Den er innarbeidet i planen som følge av regulering til dette formål på detaljplannivå. Denne småbåthavnen inngår derfor ikke i konsekvensutredningen for kommunedelplanen.
- Småbåthavn vest for Neset er påtenkt til bruk for både gjesteoppstilling og faste plasser for innbyggere og utenbygdsboende. Tiltaket har et begrenset antall båttoppstillingsplasser.

Antall båt plasser i hver småbåthavn vil begrense seg ved arealet som er avsatt i kommunedelplanen.

6.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

6.6.1 Buss- og taxistasjon

Området for ny buss- og taxistasjon med tilhørende offentlig parkeringsplass og trafikkløsning i tilknytning til ny buss- og taxistasjon er avsatt til formål viktige ledd i kommunikasjonssystemet. Plassering av ny buss- og taxistasjon er lagt langs rådhuset mellom gamle sentrum og skolen. Dagens bruk av området er parkeringsplass og start og stopp for skolebussene. Ved å bruke det samme arealet som brukes av skolebussene i dag, til rutebusser og skolebusser øker bruken av arealet. Det legges opp til at arealet må utvides noe mot parkeringsplassen, og det skal være plass til et bygg med kontor for taxisjåfører og bussjåfører og et venterom for publikum.

Forslaget innebærer gjennomkjøring av bussene fra Storgata til buss-stasjonen og videre ut på riksvei 21 forbi idrettshallen. Slik spares arealer fordi bussene ikke trenger snuplass. Det vil i tillegg være behov for en mer arealeffektiv bruk av parkeringsplassene ved Rådhuset og en bedre trafikkavvikling fra Storgata til skoleområdet og forbi idrettshallen, herunder universell utforming og hensyn til myke trafikanter. Dette vil kreve utarbeidelse av en reguleringsplan. Det vil også være hensiktsmessig å søke om midler til å få en løsning i tråd med dagens krav for å tilfredsstille framtidig behov.

6.6.2 Gang- og sykkelveg

Det er foreslått forlengelse av eksisterende gang- og sykkelveg langs E18 forbi Kilebukroken og til næringsarealene på Sletta.

Det er foreslått forlengelse av eksisterende gang- og sykkelveg langs riksvei 21 sør i planområdet.

6.6.3 Vegareal

Det foreslås en enkel rasteplass på vegarealet nordøst for krysset mellom E18 og nordgående riksvei 21. Dette vil gi en bedre mulighet for reisende til å stoppe ved Ørje. Dessuten vil det kunne skape et bedre inntrykk av Ørje siden arealet der i dag ligger brakk. En enkel rasteplass vil kunne ta hensyn til frisktsonene ved krysset. Det er tenkt at dette arealet vil bli så lite bebygd og tilrettelagt at det ikke omfattes av plankrav. Rasteplassen vil kunne benyttes for myke trafikanter, eventuelt gående som har parkert motorkjøretøy et annet sted.

6.6.4 Småbåthavn på land

Det foreslås å avsette landareal på Høvleritomta i tilknytning til småbåthavn vest for Ørje sentrum til småbåthavn på land. Formålet er å tilrettelegge bedre for tiltak som gjør området mer attraktivt og tilrettelagt for gjesteparkerende båtfolk og for allmennheten generelt, båtutslipp og eventuell lagring av noen båter.

6.7 Strandsonen og tilgjengelighet til vassdraget

Halden vassdraget skal i arealplanleggingen sikres som viktig friområde og naturområde. Dette gjøres gjennom bestemmelsene om byggeforbudssone langs vassdraget. Det legges i bestemmelsene for LNF-områdene opp til god tilgjengelighet for allmennheten til strandsonen og vassdraget. Gjennom anleggelse av flere småbåthavner vil vassdraget bli en viktigere del av samfunnet Ørje.