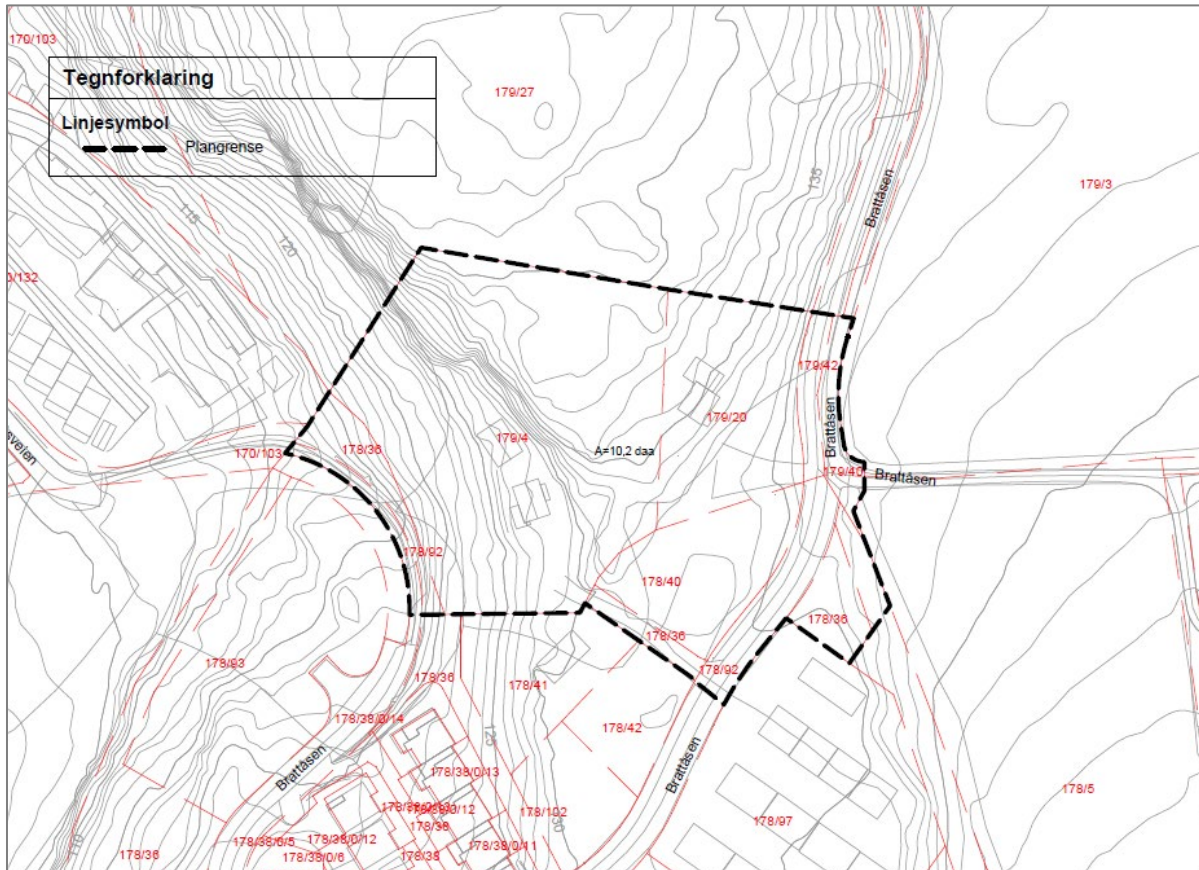


PLANINITIATIV

Brattås Nord



Figur 1 Planavgrensning oppdatert 28.11.2023 basert på oppstartsmøte med Halden kommune

Planinitiativets dato: 13.10.2023

Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse Brattås.

Planområdet

Planområdet ligger i tilknytning til et eksisterende og ungt boligområde. Brattås ligger ca. seks kilometer fra Halden sentrum.

Planområdet er på omtrent 10,2 daa og omfatter g/bnr; 179/42, 179/20, 179/4, 178/40 og deler av 179/40, & 178/92, 178/36

Nøkkelinformasjon

Grunneiere

Eiendommer (gnr/bnr)	
179/4	Brattås Halden AS
179/20	Brattås Halden AS
179/40	Halden kommune
179/42	Halden kommune
178/36	Brattås Halden AS
178/40	Brattås Halden AS
178/92	Halden kommune

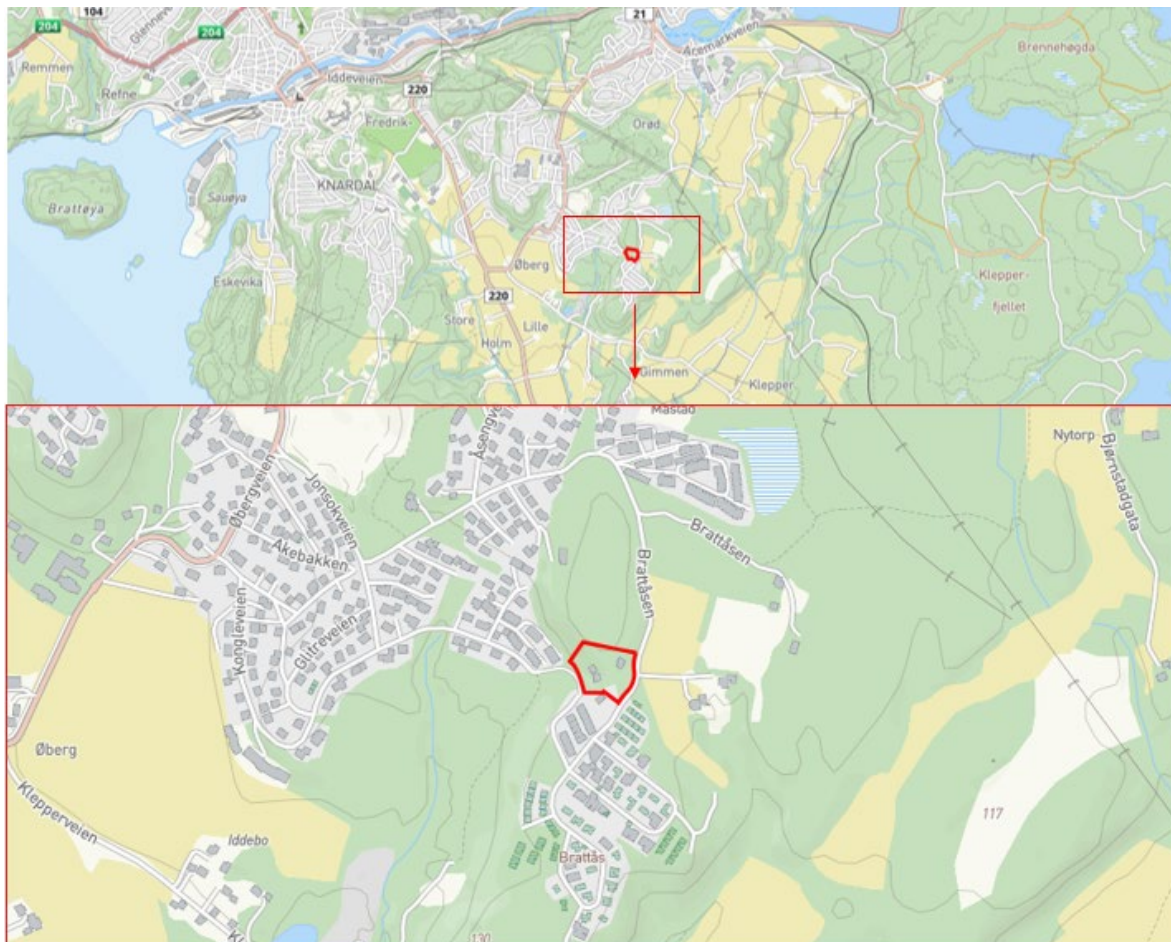
Forslagsstiller

Navn/firma	Brattås Halden AS
Kontaktperson	Jan-Erik Herft
Adresse	Svinesundveien 336,1788 Halden

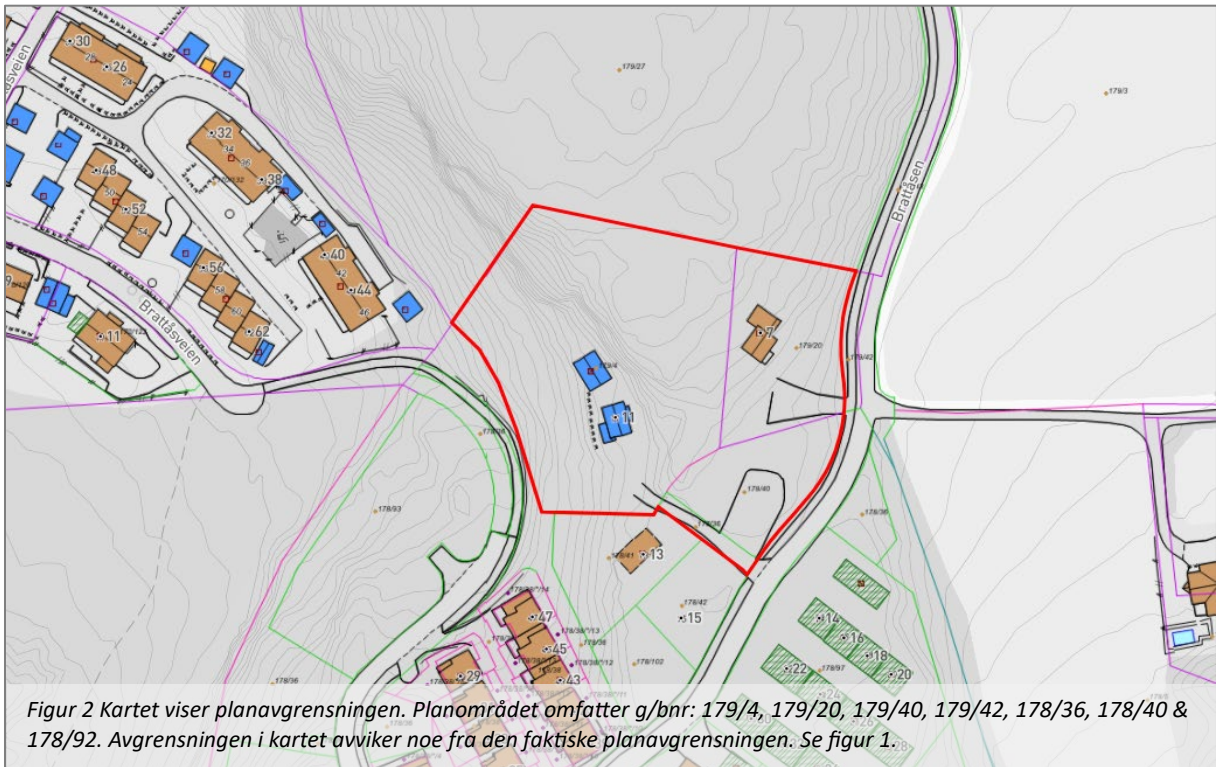
Plankonsulent

Navn/firma:	SH Prosjekt AS
Kontaktperson:	Martin F. Andresen
Adresse:	Morstongveien 60, 1851 Slitu
E-post:	martin@shprosjekt.no
Telefon:	45 69 09 86

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000)



Plangrense

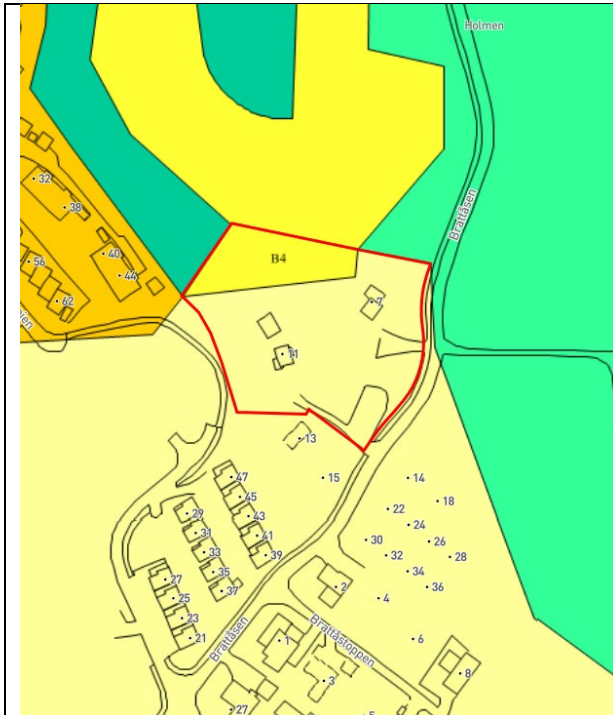


Skråfoto/flyfoto av planområdet



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel



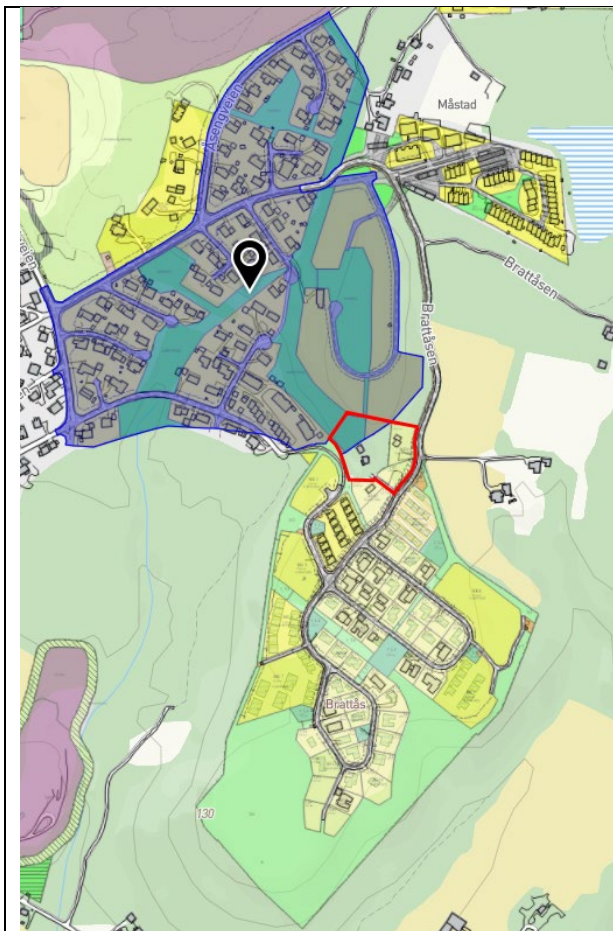
Kommuneplanens arealdel for Halden kommune 2023-2035.

Området er satt av til boligformål i nåværende kommuneplan. Deler er planområdet står med status nåværende boligbebyggelse.

Området nord i planområdet ble i kommuneplan for Halden 2023-2035 avsatt til fremtidig boligbebyggelse og er gitt områdenavn B4.

Avgrensningen i kartet avviker noe fra den faktiske planavgrensningen. Se figur 1.

Reguleringsplaner

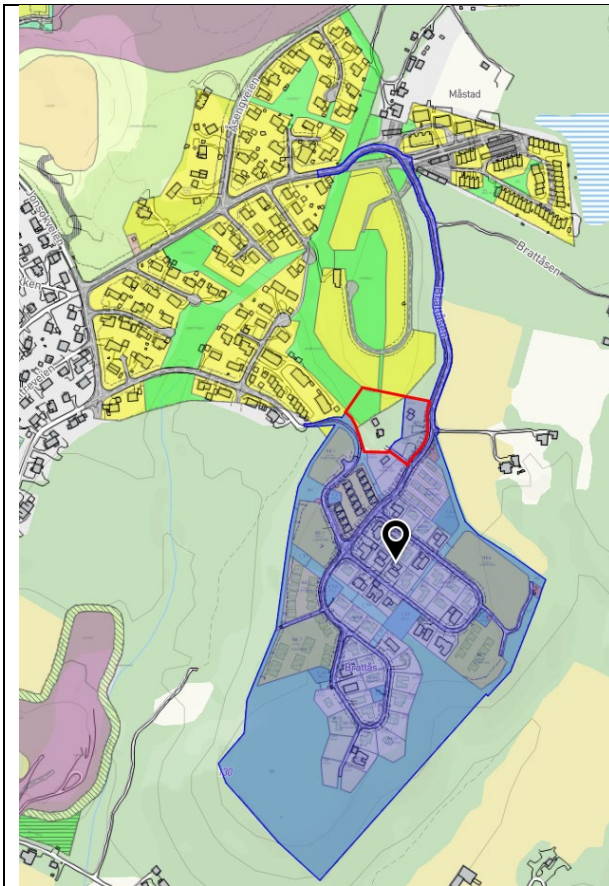


Reguleringsplan Boligfelt av Vold skog, Plan id: G-008, fra 1966.

Deler av planområdet ligger innfor planavgrensningen til reguleringsplan Boligfelt av Vold skog.

Reguleringsplanen er av eldre dato. Ved motstrid med tidligere vedtatte planer og nyere kommuneplan, er det nyere kommuneplan som legger føringer for bruken av området.

Avgrensningen i kartet avviker noe fra den faktiske planavgrensningen. Se figur 1.



Reguleringsplan Brattås, Plan id: G-666, fra 2014.

Deler av planområdet ligger innfor planavgrensningen til reguleringsplan Brattås fra 2014. Reguleringsplan for Brattås sikrer adkomst til planområdet via kjøreveg f_V6.

Reguleringsplan for Brattås ligger sør for planområdet og for det meste regulert til frittliggende småhusbebyggelse og friluftsområde.

Avgrensningen i kartet avviker noe fra den faktiske planavgrensningen. Se figur 1.

Planlagt arealbruk (tabell)

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	X
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Forretningsbebyggelse	
Frionråde, lekeplasser, ol	X
Dyrka mark	
Annet landbruksareal	
Fortau/gangvei/sykkelveg	X

Utfyllende beskrivelse

[FOR-2017-12-08-19502](#) § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Formålet med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse på Brattås. Planforslaget skal etablere nye internveier, varierte og attraktive boliger med gode uteoppholdsarealer. Planområdet ligger i tilknytning til et eksisterende og ungt boligområde. Brattås ligger ca. seks kilometer fra Halden sentrum.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Planområdet er på omtrent 8,1 daa og omfatter g/bnr 179/4, 179/20, 178/36 og 178/40. Planområdet er forholdsvis kupert, med spredt vegetasjon og fjell i dagen.</p> <p>Tiltaket vil medføre økt biltrafikk, økt antall myke trafikanter, virkninger på landskapet og generelle ringvirkninger som kommer av økt bosetting.</p> <p>Planforslaget kan sammen med andre pågående utbygginger i området påvirke kapasitet på skole og barnehager i nærheten.</p>
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>I planinitiativet foreslås det småhusbebyggelse. Med småhusbebyggelse menes eneboliger og tomannsboliger, med mulighet for utleiedel/sekundærleilighet.</p> <p>Planforslaget vil også sikre nødvendige kjørearealer, fortau og gang- og sykkelveier samt nødvendige fellesanlegg som gjesteparkering, renovasjon, etc.</p> <p>Eiendommene er i dag bebygd med en helårsbolig og en fritidsbolig. Disse forutsettes revet.</p>
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Med bakgrunn i det kupert terrenget internt på planområdet og sett i sammenheng med utnyttelsesgraden på tilstøtende boligområder går vi ut fra en realistisk maks %-BYA på 35%.</p> <p>Tillatt maks byggehøyde foreslås til 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng, men maks to etasjer.</p>

	
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Bebyggelsen har gode solforhold og utsikt. Fra planområdet er det rikelig tilgang til friluftsliv og rekreasjonsmuligheter. Planområdet er omgitt av natur og det er kort vei til butikker og byliv.</p> <p>Planområdet ligger 800 meter fra busstoppet Jonsokveien/Kongleveien, hvor det går regelmessig buss inn til sentrum.</p>
<p>f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Deler av tomten ligger på et platå. Deler av tomten ligger i et bratt terreng som heller ned mot gangveien mellom Brattås og Brattåsveien.</p>
<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Planområdet er i kommuneplanenes arealdel for Halden kommune 2023-2035 avsatt til nåværende- og fremtidig boligformål.</p> <p>Det er ikke registrert pågående planarbeid i område.</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Ingen kjente</p>
<p>i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Det vil i planprosessen bli utarbeidet en ROS-analyse som identifiserer eventuelle risiko-områder som krever særskilte vurderinger.</p> <p>Det er ikke ventet særlige utfordringer når det gjelder samfunnsikkerhet og beredskap.</p> <p>I forbindelse med reguleringen for området Brattås, sør for planområdet ble det i 2014 gjennomført en geoteknisk analyse av grunnforholdene i området. Undersøkelsene viser at det ikke er fare for setninger eller utglidninger.</p> <p>Løsmassekart viser at planområdet består av et dekket med en marine avsetning (lys blå), fast fjell (hvit) og tykke strandavsetninger (mørk blå).</p>

<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grunneiere/naboer - Overordnede myndigheter (Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, NVE, Statens vegvesen) - Elvia - Renovasjon v/Halden kommune - Velforening på Brattås v/ styreleder Lars Bukholm <p>Andre berørte organer/interessenter som skal varsles vil avklares i samråd med Halden kommune.</p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Planarbeidet blir varslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950).</p> <p>Oppstart av planarbeid varsles direkte per post til grunneiere og naboer, annonsering i lokalavisa, på kommunens hjemmeside og plankonsulentens nettsider. Relevante dokumenter gjøres tilgjengelig elektronisk.</p>
<p>l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.</p> <p>Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.</p>	<p>Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det ventes ikke at planarbeidet vil omfattes av oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger. Se eget KU-notat (vedlegg).</p>