



Halden kommune
Postboks 150
1751 Halden
ATT:

pro_2018_017_2_reg02

Sarpsborg 20.08.18

FORSLAG TIL ENDRET AREALBRUK - RULLERING KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Brattskott, Halden Kommune

Tiltakshaver: TG Consulting AS V/ Torkel Grimsrud, Kringsjø Terrasse 9, 1777 Halden

I forbindelse med varsel om av rulling av kommuneplanens arealdel og høring av forslag til planprogram, ønsker Studio larsen Arkitektur AS på vegne av TG Consulting AS å komme med innspill - konkret forslag til endret arealbruk. Frist for innsendelse er satt til 31.08.2018. Studio Larsen Arkitektur er tiltakshavers plankonsulent for prosjektet.

Gjeldende området er tilknyttet boligområdet Brattskott, allerede etablert og delvis utbygd. Eksisterende området er delt opp i 2 deler, frittliggende eneboliger, samt en noe tettere utnyttelse i form av leilighetsbebyggelse.

Boligene er allerede oppført, mens leilighetsutbyggingen er ennå ikke påstartet.

I front av regulert område, mot vest ligger et større, slakt skrånende areal som i dag er avsatt til LNF-område. Deler av Arealet på ca 68 000 m² ønskes lagt til eksisterende plan. Formålet er boligbygging, og inne i planforslaget er det også lagt opp til rekreasjonsområder, ny veiforbindelse, samt et større grøntareal som skiller dagens boligtomter / forlengelse av dagens planavgrensning. I dette feltet er det også tatt hensyn til/ivaretatt en eksisterende sti som går igjennom området i øst/vest retning.

Detaljreguleringsplan vil også hensynta plassering av bebyggelsen og synlighet fra omgivelsene / sjøen. Ingen bebyggelse vil bli prosjektert innenfor 100 meter fra sjøen.

Området ligger plassert oppe på et platå, ca 130 m fra sjøen i sterkt skrånende terreng. dette medfører liten synlighet fra sjø, og godt tilbaketrukket fra de bratte partiene vil bebyggelsen ikke være synlig før ca 350 m ut i fjorden. / Skjematisk snitt er vedlagt for klargjøring av situasjonen).

Bakgrunn for at området kan akseptere en slik utvidelse/tilleggsdel søkes på følgende grunnlag:

Skoletilbud

Området har god skoledekning, både for barne- og ungdomstrinn. Antall enheter er vurdert ikke å komme i konflikt med antall skoleplasser tilgjengelig i form av mangel på kapasitet. I området ligger Folkevang barneskole, Risum ungdomskole og Halden videregående skole Risum og har pr i dag ikke gitt signaler om sprengt kapasitet.

Barnehage

Opprinnelig plan over Brattskott inkluderte barnehage. Kommunen har i ettertid ikke funnet det nødvendig å etablere et nytt barnehage tilbud, grunnet stor kapasitet i området.

Sikker adkomst for myke trafikanter

Det er prosjektert gangvei fra Folkevang skole til Brattskott som er ferdig prosjektert og vil bli bygd/ferdigstilt i år 2019.

Arkeologiske undersøkelser

i forbindelse med reguleringen av Brattskott boligfelt i 2006 ble det foretatt arkeologiske undersøkelser i området. Ingen arkeologiske funn er registrert innen området som omhandles i denne søknaden.

Tekniske installasjoner i området

På eksisterende området er det etablert en pumpestasjon som håndterer vann og avløp. Denne er dimensjonert for større anlegg og har dermed kapasitet for ytterligere antall boliger.


I tillegg til mulig utvidelse av boligfeltet kan det etableres en kontakt mot eksisterende boliger på Gamle Folkevang/Hov. Dette området er allerede pålagt oppgradering og tilknytning til kommunalt nett og prosjektering er antatt påstartet i nær fremtid. Det kan med enkelhet knyttes kontakt mot eksisterende pumpestasjon som kan ivareta både gammelt og nytt anlegg. En teknisk god løsning som i tillegg vil være forenkende og svært besparende for Halden kommune.

Synlighet fra sjø

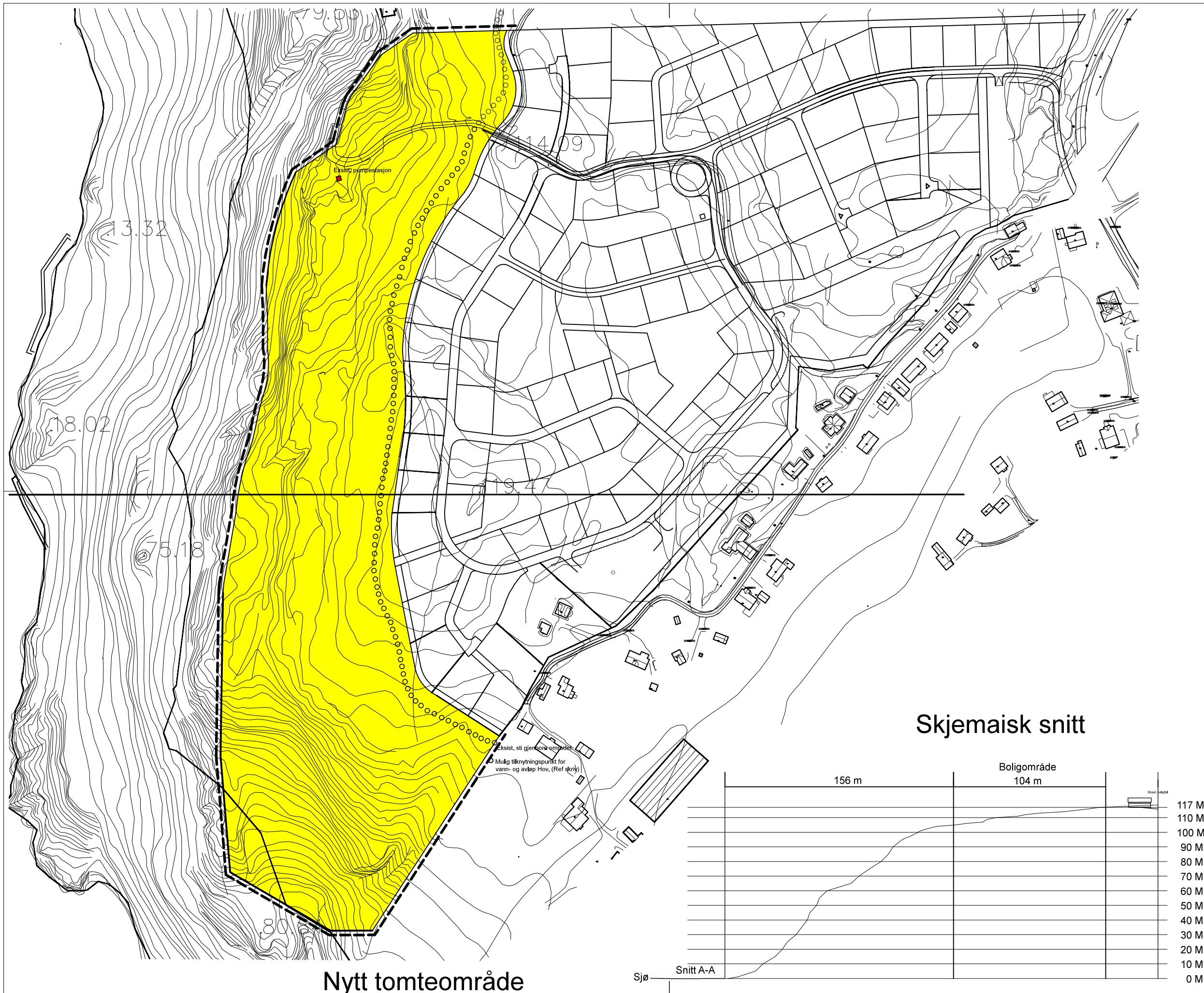
Området ligger tilbaketrukket på fjellplatået og er svært lite synlig fra sjøen. En avstand på mer enn 100 m fra land og 100 m i høyde viser at prosjektet vil ligge godt skjermet av terrenget/vegetasjon og synlighetene fra sjøen er svært begrenset

Vi ber om at saken tas opp til vurdering og legges inn for videre utvikling
Ved uklarheter, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

Med hilsen



Studio Larsen Arkitektur
v/ Jonas Larsen
Siv. Ark. MNAL



Skjemaisk snitt

01			
REV	ENDRING	DATO	SIGN
PLAN BOLIGOMRÅDE			
OMRÅDEPLAN, SKJEMATISK SNITT			
BRATTSKOTT			
TILTAKSHAVER TG Consulting AS V/ Torkel Grimsrud, Kringsjå Terrasse 9, 1777 Halden			
PRO NR:	TEGNET AV	KONTROLLERT	
2018_017_2	J.L.	J.L.	
DATO	ANSVARLIG		
26.08.18	Jonas Larsen		
SKALA	TEGNINGSNUMMER	01	
A3: 1:2500 A1: 1:			
STUDIO LARSEN ARCHITECTURE			
jones@stark.no +47 930 92 287			