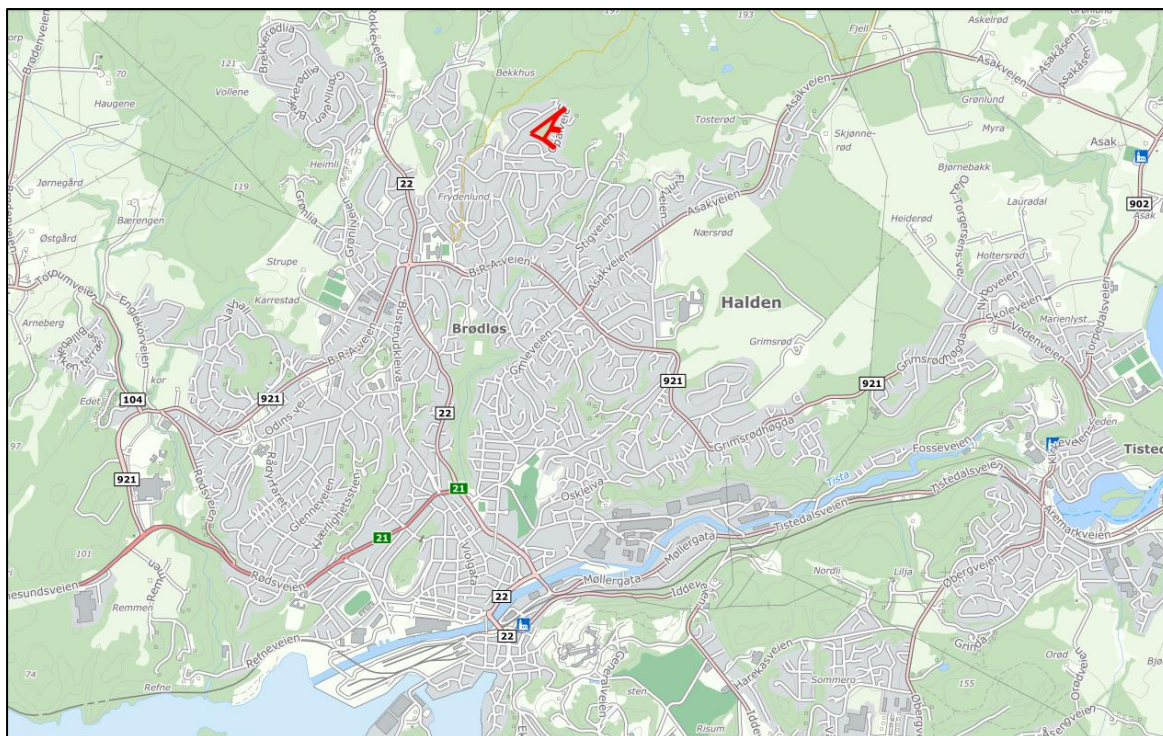


Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Rubinveien. Gnr. 98., Bnr. 1639.

En av de mest populære boligområdene i Halden, Stenrød, er nedbygd, og det er ikke tomtereserver i samme område. Mellom Diamant-, Opal- og Rubinveien ligger det igjen et mindre ubebygd høydedrag. Området er avsatt som grønnstruktur i gjeldende plansituasjon, men er ikke tilrettelagt for lek og brukes lite av beboere i området. Det er noe variasjon i boligtilbudet i nabolaget, men bygningsmassen domineres av frittliggende eneboliger. Grunneier ønsker derfor å fortette bebyggelsen med konsentrert bebyggelse. Denne arealbruken er ikke i tråd med gjeldende plangrunnlag, noe som er utgangspunkt for dette innspillet. Arealet omfatter ca. 9,5 daa.

Innspillet fremmes på vegne av grunneieren, Thor Haglund Hjørnegård.



Figur 1. Lokalisering av innspillsområdet markert med rød ring.

1 Beskrivelse av innspillsområdet

1.1 Beliggenhet

Området ligger i den østre delen av det eksisterende boligområdet på Stenrød, ca. 3,5 km nord for rådhuset (målt i sykkelavstand). Avstanden til Hjortsberg barneskole er 1 km og Brødløs nærssenter ca. 1,3 km. Området ligger også i umiddelbar nærhet til marka.

Området er i dag omkranset av bebyggelse på alle kanter, men er tilgjengelig via tre adkomster fra omkringliggende veier. Arealet ligger i en sydvestvendt helling som stiger fra 126 m o. h i vest til 136 m o. h. i øst over en distanse på 110 m. Fra toppen heler terrenget slakt med mot Opalveien.

1.2 Dagens arealbruk

Området består av fast fjell, stedvis med tynt løsmassedekke i de lavereliggende områdene. Helt vest i samles det vann i en forsenkning i landskapet. Området er dekket av furu og lyng med innslag av gran og bjørk. Visse partier av skogen er hugget, noe som er synlig på flyfotoet nedenfor. Området framstår som et naturområde som ikke bærer preg av å være mye i bruk. Den viktigste funksjonen er nok at skogen virker som grønn buffer og klimavernsone for de nærmeste naboene. For naboene øst for skogen kan nok også trærne skygge en del.

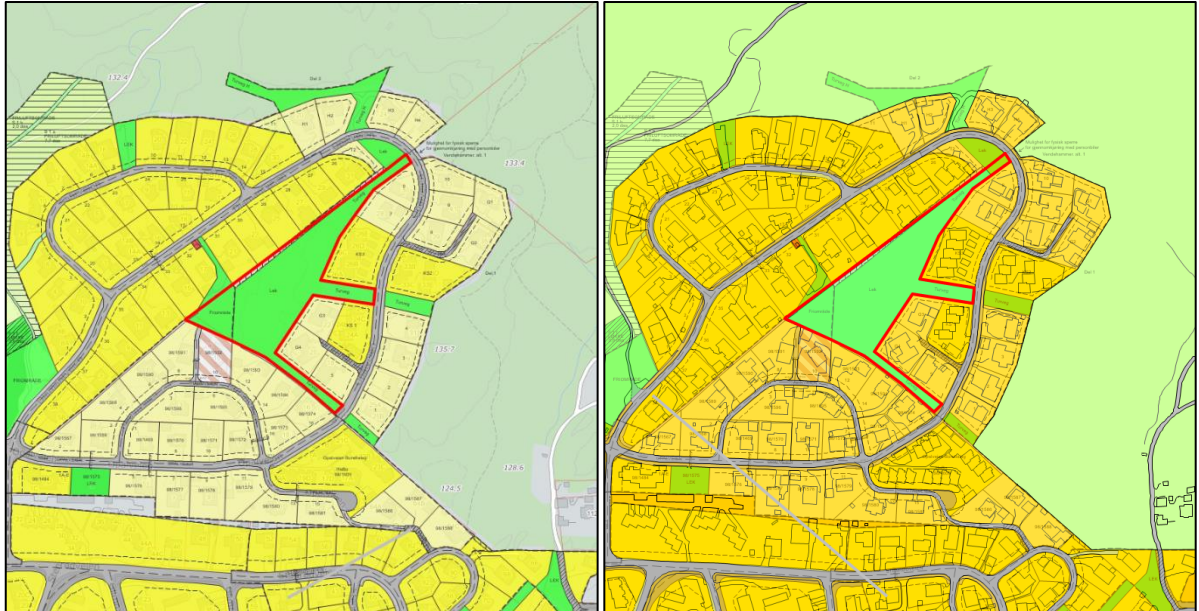


Figur 2: Flybilde fra GoogleMaps.

1.3 Dagens plansituasjon

Den aktuelle eiendommen dekkes av to reguleringsplaner: «Del av Stenrød nord, Rubinveien» og «Stenrød øst II» som begge er ferdig utbygd i dag. Reguleringsplanene viser området som «turvei og lekeområde». Denne arealbruken gjenspeiles også i kommuneplanens arealdel, men er i liten grad realisert eller i bruk. Arealet er ikke tilrettelagt for lek, og har ingen viktig funksjon som turveg.

En utbygging i området er ikke i samsvar med dagens plansituasjon, noe som er bakgrunnen for dette innspillet.



Figur 3. Utsnitt av regulert situasjon til vestre og kommuneplanens arealdel til høyre.

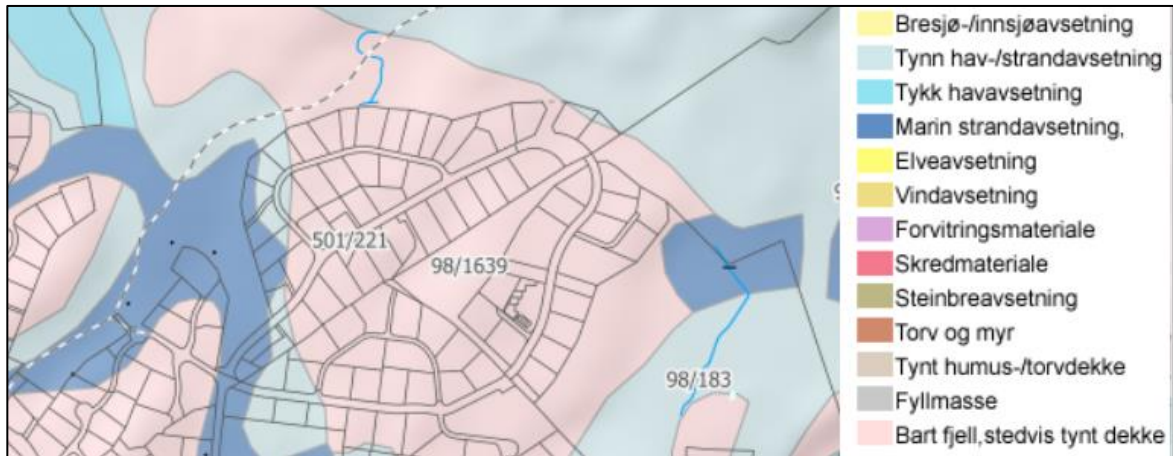
1.4 Trafikkforhold og annen infrastruktur

Området har ingen vegtilknytning i dag, men det finnes mulighet for tilknytning til Opalveien, som igjen er tilknyttet Stenrødveien som fører mot hovedveinettet. Den mest naturlige adkomsten vil være dagens «turvei» sentralt i området. Bredden er her 13 meter, og det er mulig å opparbeide en ny funksjonell adkomst, samtidig som det er mulig å bevare noe av naturpreget.

Vann og avløp kan løses på flere steder ved å utnytte eksisterende tilkoblingspunkt for vann og avløp. Det laveste punktet i området ligger i tilknytning til grunneiers boligeiendom som grenser mot Rubinveien. Hele planområdet har fall hit, slik at det er enkelt å opparbeide et rasjonelt vann- og avløpsanlegg uten behov for pumpestasjon.

1.5 Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området i sin helhet består av fast fjell med tynt løsmassedekke. Grunnforholdene gir meget god byggegrunn og er trygg mht. områdestabilitet.



Figur 2. Utsnitt av løsmassekart fra NGU.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området eller influensområdet, og området inngår ikke som en del av noe utvalgt kulturlandskap. Det er heller ikke registrert kulturminner i området.

2 Beskrivelse av utbyggingsforslaget

Ut fra terrengets orientering og omkringliggende vegstruktur, vil det være naturlig å legge adkomsten til området fra Opalveien i øst, med adkomst sentralt i området. turkorridorene fra nord og sørøst kan bevares som turkorridor, samtidig som det gjøres tiltak for at de faktisk kan brukes som adkomst til et lekeområde. Selv om det er mye grønt i nærområdet, er lekeplassdekningen ganske dårlig. Nærmeste nærlekeplass ligger om lag 400 m fra planområdet, noe som ikke er i tråd med gjeldende overordnede plan. Som en del av en utbygging vil det være nødvendig å opparbeide en lekeplass for beboere i området.

Det er så langt ikke utarbeidet skisser som viser en konkret boligtypologi for området. Siden arealet heller mot sydvest, og adkomsten vil komme fra øst er en del av rammene for utbyggingen allerede lagt. Det bør legges opp til en konsentrert utbygging sørvest i området, med lettstelte boliger som konsentreres over minst mulig areal for å bevare noe av grøntpreget, samt for å sette av areal for lekeplass. Med utgangspunkt i terrenget, kan det være gunstig å trappe bebyggelsen.

3 Begrunnelse

Det aktuelle området ligger innenfor fylkesplanens tettstedsgrænse, og det er lagt føringer for at Halden kommune må husholdere nøye med arealene. I stedet for å ta hull på nye områder, bør eksisterende utbyggingsreserver fortettes. På denne måten kan man utnytte etablert infrastruktur, bevare markaområdene, samtidig som bebyggelsen i Halden blir mer kompakt.

Planprogrammet til kommuneplanens arealdel peker på at noen av «samfunnsdelens» langsiktige mål er å legge til rette for attraktive botilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling. Videre peker planprogrammet på at det skal fortettes i området rundt Brødløs.

Vi mener innspillet vil bygge opp under disse målene ved at tiltaket vil kunne dekke etterspørselen etter lettstelte boenheter ved Brødløs i takt med at andelen eldre mennesker i Halden øker. En utvidelse av boligtilbudet med lettstelte boliger ved Stenrød, åpner for at eldre mennesker kan

bosette seg i sitt eget lokalmiljø. Dette øker livskvaliteten, samtidig som terskelen for å finne en lettstelt bolig blir lavere.

Det aktuelle området er tilknyttet eksisterende infrastruktur, ligger nær Brødløs og Hjortsberg skole og har god kollektivdekning. En utbygging vil heller ikke oppta dyrket eller dyrkbar mark.

Med vennlig hilsen


Jon Rongen

Arealplanlegger