

Halden, 06.06.2017

Halden kommune
Avdeling for samfunnsutvikling, Overordnet plan
Postboks 150
1751 Halden

Gjenpart: Per Nordby, Torpedalsveien 219, 1764 Halden
Kurt R. Jensen og Britt K. Jensen, Torpedalsveien 228, 1764 Halden

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel for Halden; Boligfelt på Asak

Det vises til kunngjøringsannonse 22.mars 2017 vedrørende oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel høsten 2017.

På vegne av grunneierne Per Nordby, Britt K. Jensen og Kurt R. Jensen fremmes med dette forslag om et nytt boligfelt på Lille Kullås (del av 80/1), og Nordbyåsen (del av 80/2) ved Torpedalsveien på Asak.

Området ligger like nord for Asak Kirke, og like øst for Asakåsen. Nedenunder følger ulike kartutsnitt som viser det aktuelle fremtidige boligfeltet.

BAKGRUNN

Det hører med til kommuneplan-historien at feltet Nordbyåsen etter ønske fra grunneier (innspill datert 05.04.2001) lå inne i forrige kommuneplanens arealdel, men at dette (som for Asakåsen) ble unntatt rettsvirkning ved sluttbehandlingen i kommunestyret.

I gjeldende kommuneplan ligger Asakåsen inne som nåværende bebyggelse og anlegg, mens Lille Kullås/ Nordbyåsen ligger inne som generelt LNF-område.

Dette kommer av at Rune Grønlund fikk regulert Asakåsen i 2005, med planvedtak 26.11.2006. Kommuneplanstatus var da identisk for Nordbyåsen og Asakåsen: Boligfelt unntatt rettsvirkning.

Nåværende arealdel 2011-23 (vedtatt 22.06.2011) videreførte ikke Nordbyåsen som boligfelt, selv om det lå inne (unntatt rettsvirkning), og grunneier fremmet nytt innspill av 21.09.2013 og ba om dette.

I plandokumentene til gjeldende kommuneplan er ikke Nordbyåsen (Vestre Nordby) registrert som innspill til boligfelt fra private, og området ble slik sett verken konsekvensutredet eller vurdert nærmere.

Grunneier Kurt R. Jensen hørte ikke noe mer fra kommunen, men registrerte etter hvert at feltet ikke lå inne på kommuneplankartet som ble vedtatt av kommunestyret. Det er således uklart hva som skjedde med feltet, og om det eventuelt ble gjort noen vurderinger fra kommunens side i det hele tatt (fremkommer ikke av plan- eller saksdokumentene).

VURDERING

Jensen og Norby ønsker nå sammen å fremme et felles forslag til nytt boligfelt, som ligger på deler av både 80/1 og 80/2.

Området ligger ca 400m øst for Asakåsen, som har blitt et populært felt.

Det er 500m til Asak Kirke, 1,3 km til gamle Asak skole, og 2 km til skolen/ idrettsanlegget. Alt målt langs Torpedalsveien.

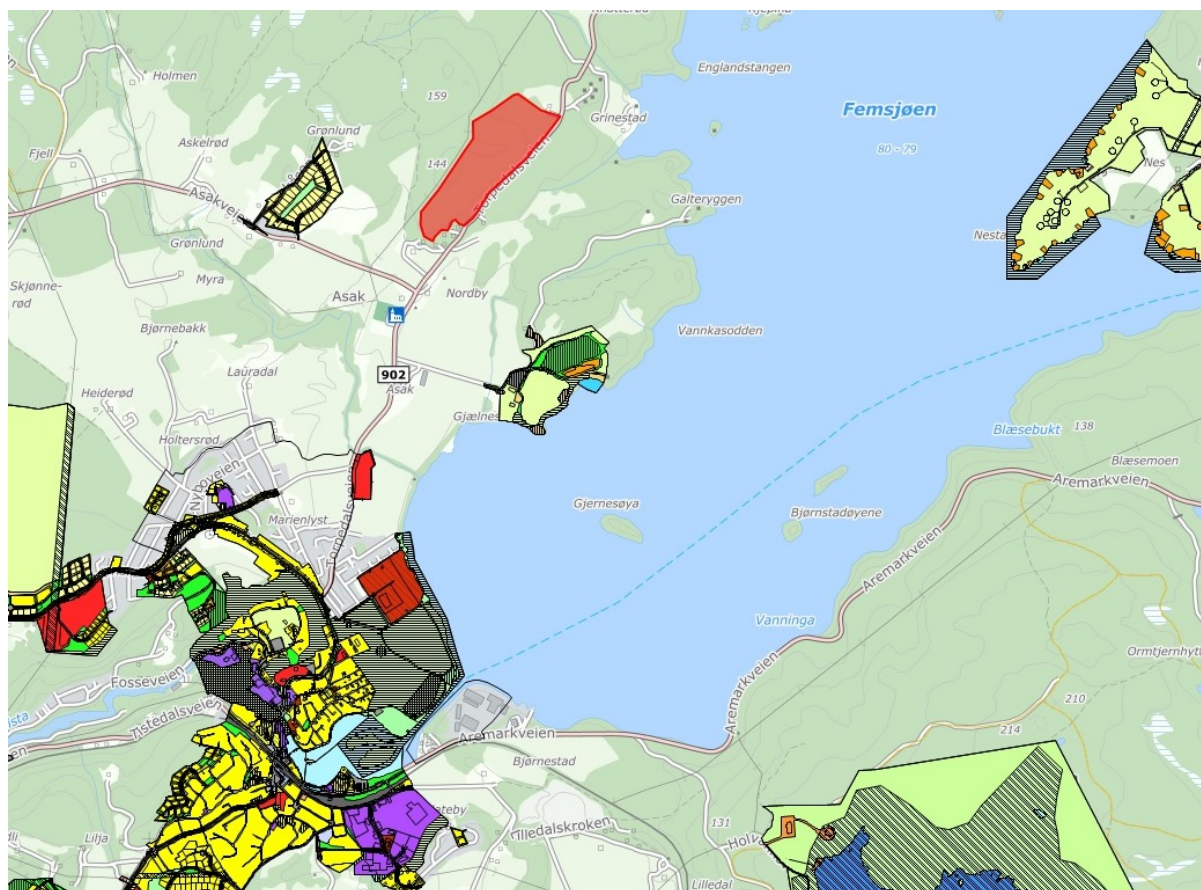
I tidligere oversiktsplanlegging har Tistedal vært utpekt som et meget viktig lokalsenter i kommunen (kun overgått av bysentrum i senter-strukturen), der man ønsket å bevare og styrke både bosetting og lokale tilbud. Satsing på skole, bygging av gang- og sykkelveier og infrastruktur (VA-anlegg) og regulering av flere boligfelt har vært del av denne strategien.



Det er nå også planlagt utbygging av gang- og sykkelvei til Asakåsen, og det er lagt nytt avløpsanlegg langs Torpedalsveien frem til bebyggelsen, slik at det nye feltet vil kunne koble seg på både gang- og sykkelvei, samt vann- og avløpsanlegget. Skolen har også god kapasitet for å ta imot flere innbyggere.

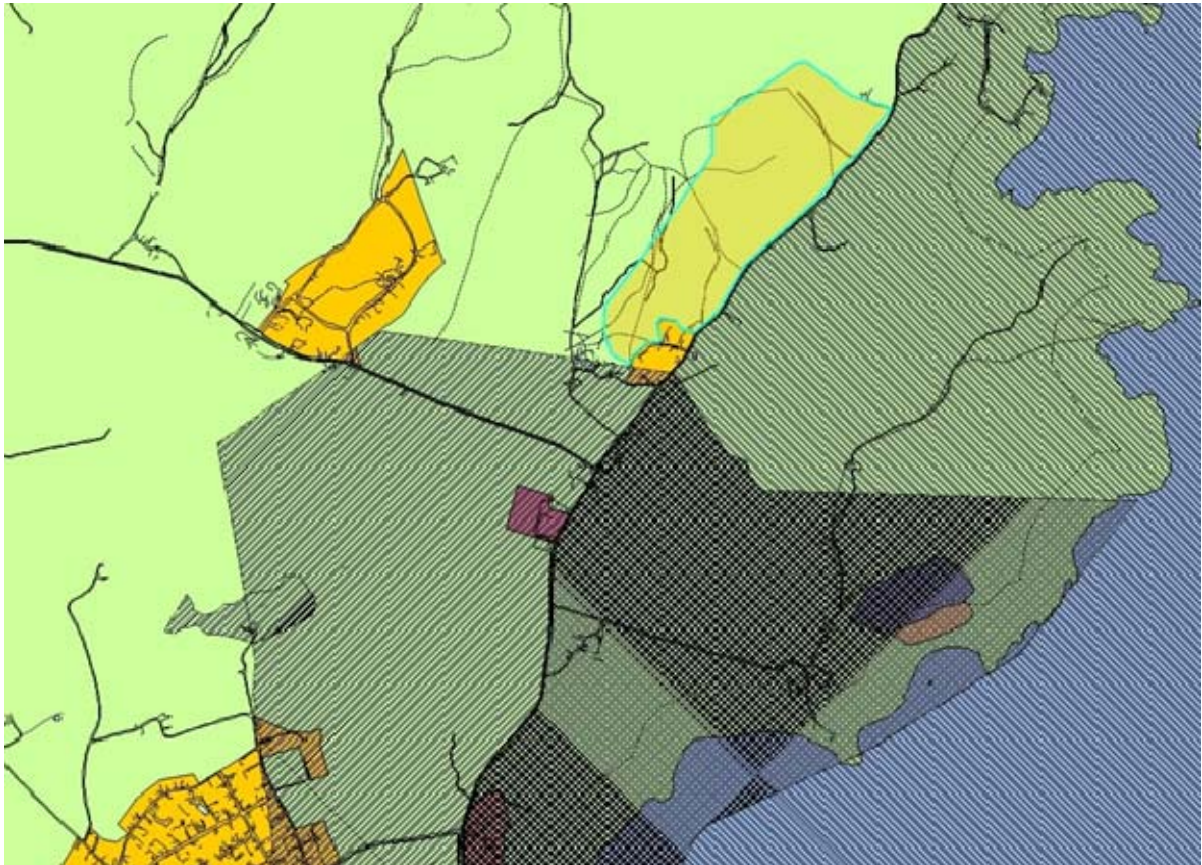
Styrking av Tistedal som lokalsenter, samt utnyttelse av eksisterende infrastruktur er i tråd med sentrale ATP-prinsipper. Det er også økonomisk gunstig og riktig. Vi minner også om at Asak har vært og er et eget sted, med eget stedsnavn, egen (tidligere) skole, egen kirke, samt eksisterende tettbebyggelse langs både Asakveien og Torpedalsveien. Det er også kort vei til anlegget på Gjærnes, samt badeplass med strand i Femsjøen (på 80/1).

Etter vår vurdering må forslaget fra Jensen og Nordby også ses i sammenheng med at kommunen har ønsket og godkjent Asakåsen, som nå er etablert og utbygget. Det er nærliggende og naturlig å se Lille Kullås/ Nordbyåsen i sammenheng og i forlengelsen av dette. Feltene blir sammenlignbare, og utsikt/ beliggenhet blir tilsvarende. Dette vil også passe bra i forhold til at en kommune er tjent med å ha et variert tilbud av byggeklare tomter, slik at man tiltrekker seg (og holder fast på) innbyggere – spesielt unge familier og yrkeaktive.

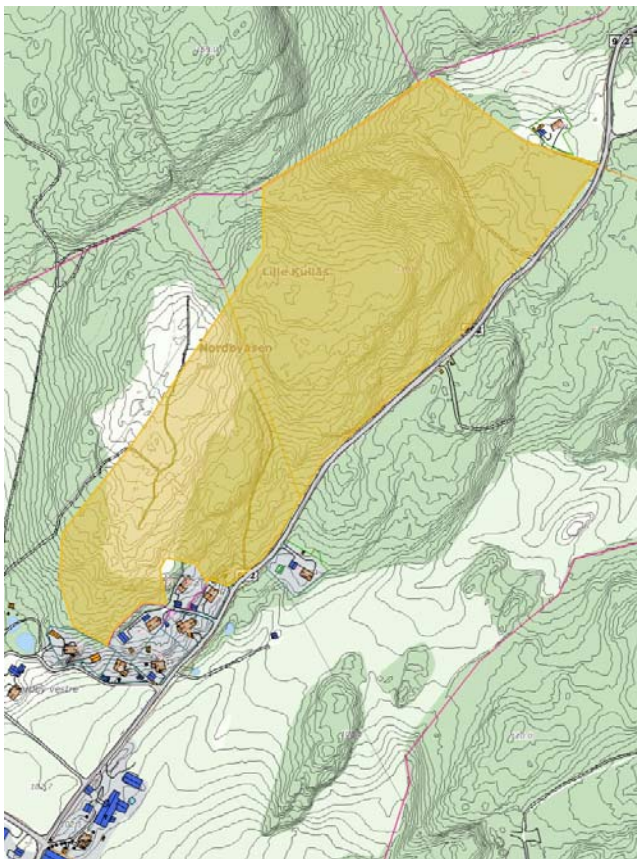


Området vis med rød farge, på kart som illustrerer gjeldende reguleringsplaner i området.

Området ligger ikke i noen hensynssoner (ligger nord for hensynssone landskap H550 og vest for nedslagsfelt drikkevann H110). Det går en linje-trase på vestsiden av Norbyåsen, og denne er tenkt som avgrensning, slik at sikkerhetssone under denne ikke vil bli tema. Feltet ligger også nær trafo, slik at strømforsyning ikke blir noe problem.



Forslaget vist på gjeldende kommuneplankart med lysblått omriss.



Området er på ca 160 mål. I en påfølgende regulering blir det ikke naturlig å legge ut alt til boligformål. Det vil bli en del grøntstruktur, og muligens en tomt for en mindre barnehage.

Av topografien fremgår det også at det er en del relativt bratte åssider som må forbli naturområder.

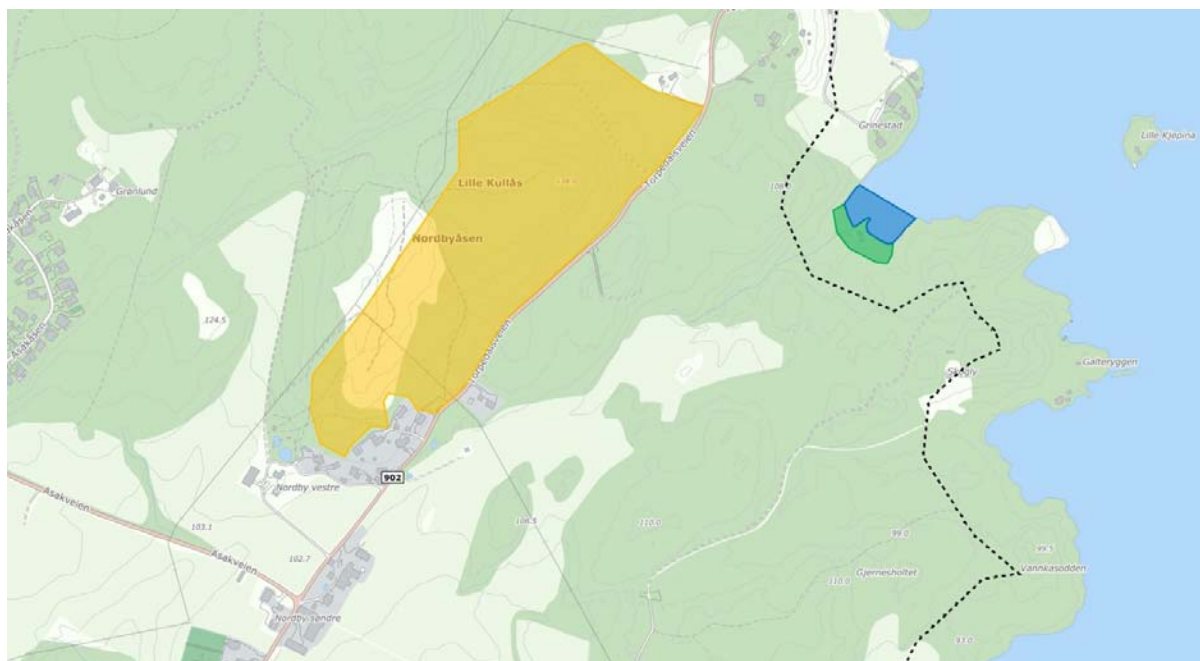
Størrelsen på det gule området kan dermed i praksis være noe misvisende, og grad av utnyttning (antall boliger) blir dermed relativt beskjedent i forhold til når mer flate områder bygges ut.

På den udiskutabelt positive siden kommer at dyrket mark ikke berøres, og at beboerne vil få en fantastisk utsikt over Femsjøen og landskapet i sydlig retning.

Beboerne vil også ha umiddelbar kontakt med et flott naturterreng egnet for friluftsliv, og vil kunne gå hjemmefra (til fots eller på ski) til byens to mest populære friluftslivshytter; Høyås og Venås.

BADEPLASS I FEMSJØEN

I forbindelse med foreslått utbygging og eksisterende tettbebyggelse kan det også være aktuelt å bedre tilretteleggingen av de friluftslivsmulighetene nærheten til Femsjøen gir.



Stranda er vist med grønt, og vannet med blått.

Området for badeplass ligger på 80/1, og her bør det kunne etableres felles-strand. Videre bør det også kunne vurderes mulighet for kombinasjon med felles brygge-anlegg.

Haldenkanalen er en merkevare og prosjekt som benytter seg av de muligheter Haldenvassdraget gir, og Femsjøen inngår som del av dette.

I nabokommunen Aremark (og også Marker) utnyttes dette til fulle både i forhold til å skaffe kommunen attraktive hyttefelt/ -tomter, samt boligfelt som har egne tilhørende bryggeanlegg og bademuligheter.

Nabo-kommunene benytter dette bevisst i sin innbygger-strategi. I Halden har dette så langt ikke hatt samme fokus i forhold til Haldenvassdraget.

Selv om det pumpes opp vann fra Femsjøen til Erte for produksjon av drikkevann, er Femsjøen fortsatt et enestående rekreasjonsområde for bading, fiske og båtliv. Etter vår vurdering vil det være synd om ikke dette utnyttes, når mulighetene er så nærliggende.

I et folkehelse- og trivselsperspektiv vil det vær et konkret og positivt tiltak for å få lokalbefolkningen ut i naturen, og glede seg over den.

Oppsummert: Om vinteren rusler man hjemmefra på ski til Venås, og om sommeren rusler man ned og tar et bad i Femsjøen. Ikke dårlig!

Vennlig hilsen

HALDEN ARKITEKONTOR AS

Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL