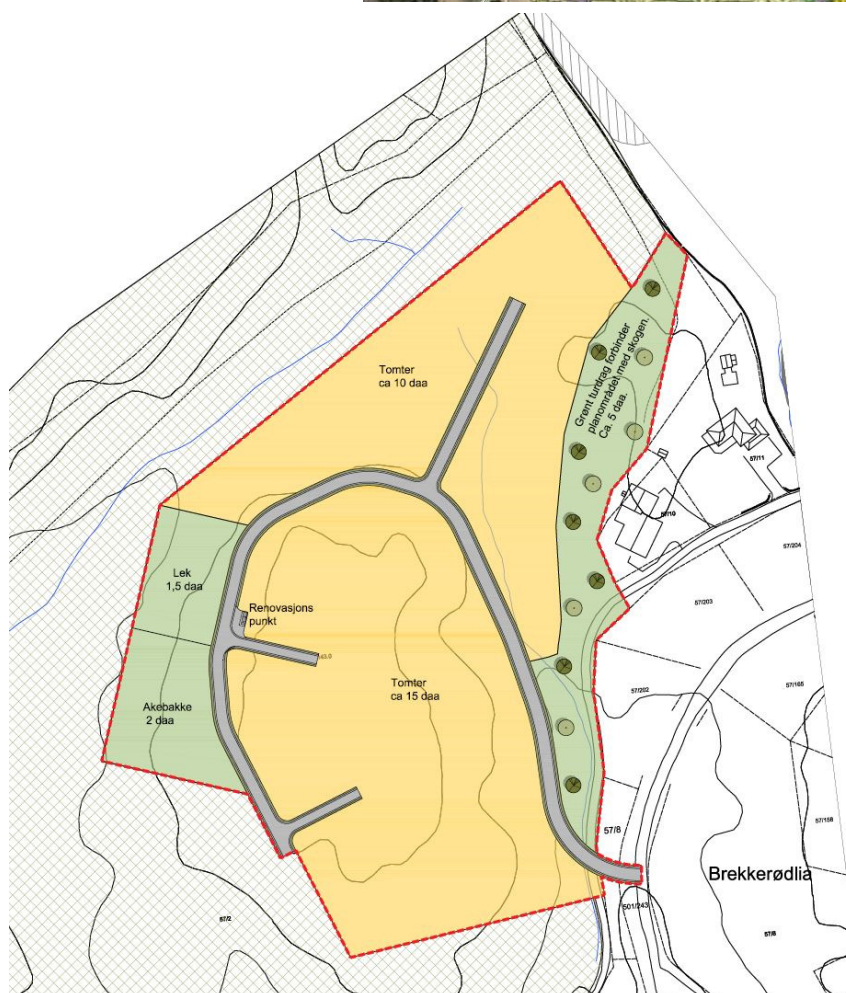
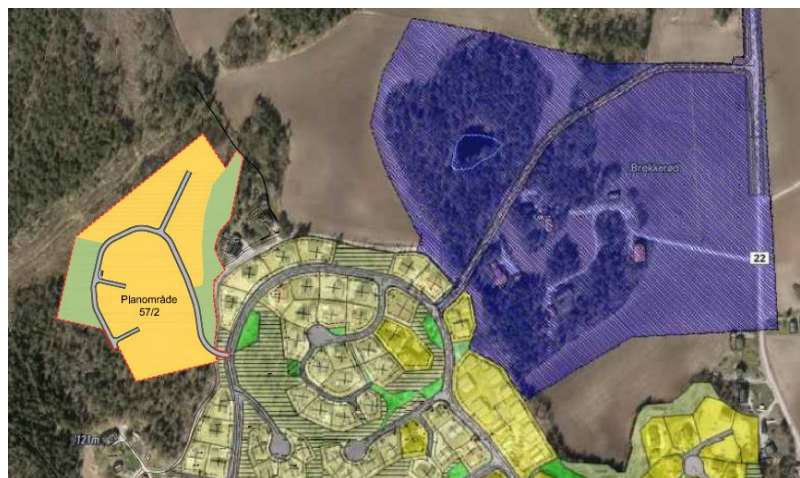


Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel gnr. 57, bnr.2, Halden kommune



21.12.2017

1. Hensikt

Hensikten med ønsket utbygging er å legge til rette for boligutvikling. Området som ønskes regulert (heretter omtalt som planområdet) ligger i nær tilknytning til allerede etablerte boligområder på Brekkerød, med tilhørende infrastruktur.

Foreslått planområde ligger ca. 4 km fra Halden sentrum med god kollektivdekning til/fra bykjernen. Forslagsstiller er av den oppfatning at området således bør være et svært attraktivt utbyggingsområde for Halden kommune, spesielt med tanke på de kommunale og regionale målsettingene om utbygging og fortetting nær eksisterende kollektivnett og sentrumsområder.

Det foreligger planer om videre utbygging av nærområdet, og det ble utsendt brev med varsel om oppstart av detaljregulering av Brekkerød III den 16.10.2017. Forslagsstiller anser det som fordelaktig å koble seg på denne utbyggingen for å sikre en helhetlig områdeutvikling, spesielt med tanke på sosial og teknisk infrastruktur.

Forslagsstiller er åpen for at det i deler av planområdet legges til rette for sosial infrastruktur, eksempelvis sosiale boliger eller barnehage, dersom dette skulle være ønskelig.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Planstrategi 2016-2019, Halden kommune

Fra planstrategien siteres:

s. 7 «Halden vokser i tråd med de prognoser som fylkesplanen av 2012 har forventet. Dette tilskriver at Halden har høy bostedsattraktivitet».

Merknad fra forslagsstiller:

Ønsket planområde ligger i tilknytning til Brekkerød I & II, et område med stor etterspørsel og høy bostedsattraktivitet i Halden kommune. For ivaretagelse og utvidelse av boligtilbudet i denne delen av kommunen, anser forslagsstiller det som fordelaktig at ønsket planområde tas inn i kommuneplanens arealdel ved denne rulleringen.

Gjeldende regulering

Området er uregulert.

Tidligere utredninger av området

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel frem mot 2011, ble det foretatt en konsekvensutredning av området 5 – Vollene, innspillnr. 68, gnr 57, bnr. 2. Området anses som godt egnet for boligformål.

Tilgrensende planer

Foreslått planområde grenser til reguleringsplan «Brekkerød II» med planID G-603.

2.2 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging, 12. juni 2015.

For å fremme en bærekraftig utvikling utarbeider regjeringen hvert fjerde år nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. Her beskrives forventninger innen bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen, skal styrke barn og unges interesser i planleggingen og gjelder all type planlegging etter reglene i plan- og bygningsloven. Rundskriv nr. T-2/08, om barn og planlegging, er en utdypende forklaring til retningslinjene samt veiledning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vedtatt 26.09.2014. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016. Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, vedtatt 30.05.2012. Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. september 2009 har som formål å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

NVE Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum og skredfare i arealplaner gir retningslinjer på hvordan flom- og skredfare skal utredes, tas hensyn til og innarbeides i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i tilknytning til boligområdene på Brekkerød, vest for Rokkeveien. Planområdet avgrenses i nord og vest av skogsområde, i sør mot Vollene (57/2) og i øst mot Brekkerødli boligområde.

3.2 Dagens og tilstøtende arealbruk, stedets karakter

Tilgrensende områder består i all hovedsak av skogsområder og frittliggende boligbebyggelse, hovedsakelig eneboliger oppført i perioden 2010-2015.

Planområdet består hovedsakelig av fjell med glissen skog av lav bonitet. Området er topografisk svært godt egnet for utbygging av boliger. Planområdet berører ikke dyrket mark.

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet, jf. miljøstatus.no, samt kulturminnesok.no.

3.4 Naturverdier

Det er ikke registrert naturtyper, rødlistede plante- eller dyrearter innenfor planområdet, jf. i miljøstatus, naturbase og artsdatabanken.

3.5 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet vil skje via Rokkeveien (Fv. 22) og Grønliveien/Brekkerødla. I reguleringsplan «Brekkerød II, ny adkomstveg», planID G-639, er det åpnet for fremtidig alternativ adkomst fra Grønnerødsletta via Brekkerødla.

Planområdet har god tilknytning til etablert kollektivtransportnett, med 600-700 meter avstand til nærmeste bussholdeplass (Grønliveien 127). Det er sammenhengende fortau langs Brekkerødla ned mot Grønliveien.

3.6 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med utbyggingen av Brekkerød II ble det klargjort for fremtidig tilknytning på eksisterende VA-anlegg ved gnr./bnr 57/8. Kapasiteten til eksisterende VA-anlegg (VL160, SP160, OV250) anses som god. Atkomst til foreslått planområdet må etableres over gnr./bnr 57/8.

Strømforsyning og fiber ligger i fortauet langs Brekkerødla.

3.7 Barns interesser

Det er et mål at barn i alle aldre skal kunne utfolde seg og stimuleres til aktiviteter utendørs. Det vil derfor ved en eventuell utbygging være fokus på å avsette tilstrekkelige areal til lekeområde innenfor planen. Planområdet grenser i tillegg til store skogområder med mulighet for uorganisert lek og opphold. Topografien i planområdets randsone i vest muliggjør opparbeidelse av akebakke på vinterstid som et tilbud for barn og unge på Brekkerød.

3.8 Grunnforhold

Planområdet er primært bestående av bart fjell i dagen med stedvis tynt dekke. I henhold til NGUs løsmassekart er et mindre areal av planområdet bestående av hav, fjord og strandavsetninger, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn.

3.9 Nærmiljø, bomiljø

Planområdet ligger inntil et allerede etablert boligområde med opparbeidede lekeplasser og grøntområder. Området ligger videre i direkte tilknytning til skogsområder som er tilgjengelig som rekreasjon- og friluftsområder. Dette er viktige faktorer for å sikre gode bo- og oppvekstmiljøer. Det foreslås å bevare et grønt turdrag som forbinder foreslått planområdet og Brekkerød II med eksisterende skogsti i nord.