



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		14.06.2023

Forslag til "Detaljregulering for Kvartalet Bjerklundveien – Orødveien – Tangenveien" - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til detaljregulering for Kvartalet Bjerklundveien-Orødveien-Tangenveien (Nasjonal plan-ID G-739) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart datert 29.6.2022, sist revidert 15.5.2023, planbestemmelser datert 29.6.2022, sist revidert 31.5.2023 og planbeskrivelse datert 30.6.2022, sist revidert 31.5.2023.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert boligbebyggelse på tidligere barnehagetomt i Tistedal sentrum. Eksisterende barnehage forutsettes revet.

Illustrasjonsplanen viser til sammen 12 boenheter.

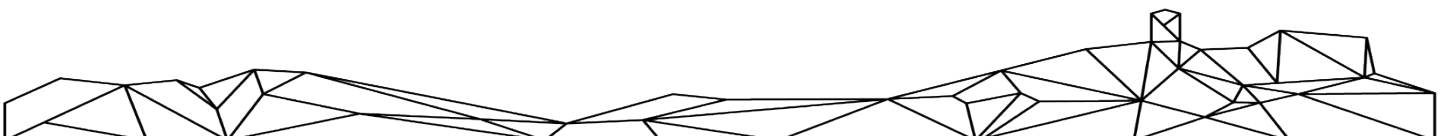
Reguleringsplanen ligger innenfor et areal avsatt til Sentrumsformål og Bebyggelse & anlegg i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Det anses være tilstrekkelig gjennomarbeidet og gi akseptable rammer for utbygging innenfor området.

Kommunedirektøren anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Hva aktualiserer saken?

Halden Arkitektkontor AS har på vegne av GT Gruppen AS fremmet forslag til «Detaljregulering for Tistedal, kvartalet Bjerklundveien – Orødveien – Tangenveien». Førstegangsbehandling av et planforslag er en lovpålagt del av planprosessen, og etter kommunens delegeringsreglement skal en slik behandling skje politisk og i hovedutvalget.



Saksopplysninger

Oppstart av dette planarbeidet ble annonsert 29.11.2021 i Halden Arbeiderblad og kommunens hjemmeside, samt med brev til berørte parter og offentlige myndigheter. Frist for å komme med innspill til planarbeidet var 31.12.2021. Det kom inn 6 uttalelser til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i et vedlegg til planbeskrivelsen. Det har ikke kommet varsel om innsigelser, og de faglige rådene og innspillene som har kommet er vurdert til å være ivaretatt i planforslaget.

Planområdet er tidligere regulert og inngår som en del av Reguleringsplanene Søndre Tistedal plan-ID G-310, vedtatt 18.2.1988, og Tistedal sentrum plan-ID G-314, vedtatt 22.6.1988. Området er i disse planen satt av til:

- Offentlig bebyggelse Barnehage og Trygdeboliger
- Forretning/Kontor/Bolig
- Forretning/Kontor.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.02.2023, er området satt av til bebyggelse & anlegg og sentrumsformål.

Planforslaget vurderes å være i samsvar med kravene i kommuneplanen. Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for å rive det gamle barnehagebygget, og bygging av nye boliger. Planforslaget stadfester også dagens bruk av eksisterende kvartalslekeplass.

Vurderinger

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planforslaget består av to delområder:

- Ny boligbebyggelse på eksisterende barnehagetomt mellom Bjerklundveien og Orødveien
- Eksisterende kvartalslekeplass nordøst for Bjerklundveien

På det nye utbyggingsområdet (delfelt BK) er det tenkt etablert inntil 12 nye boenheter som konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med møne- og gesimshøyde på henholdsvis 9 og 7,5m. Utnyttingsgrad er satt til maksimal %BYA=50%. Dette er høyere enn de %BYA=35% som Kommuneplanen legger opp til, men vi har likevel kommet til at dette kan være akseptabelt innenfor planområdet. Planområdet ligger i overgangen mellom sentrum og boligbebyggelsen i Tistedal, og etter vår oppfatning kan det da også legges til rette for en mer konsentrert bebyggelse.

Barn og unge - uteoppholdsarealer

I bestemmelsene til planen er det i pkt. 4.2 satt krav om minimum 50 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet og krav om etablering av felles lekeplass på minimum 150 m². Dette er i tråd med kommuneplanens krav.

Etter kommuneplanens bestemmelser er det krav om etablering av kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa for ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter. Dette kravet slår ikke inn for dette planforslaget eller for allerede etablert omkringliggende eksisterende boligområder. Totalt for eksisterende og nye boliger vil det likevel være fornuftig å ha en kvartalslekeplass i dette området. Det er en eksisterende opparbeidet kommunal lekeplass sentralt i overgangen mellom sentrum og aktuelle boligområder. Den er noe mindre enn kravet på 1,5 daa for kvartalslekeplass i kommuneplanen og ligger på et område som er

regulert til Forretning/Kontor i reguleringsplan for Tistedal Sentrum. Denne planen er gammel, og nyetablering av Forretning/Kontor i dette området anses som lite aktuelt. Vi har derfor valgt å stadfeste dagens bruk ved å regulere den til lekeplass i denne planprosessen.

Adkomst og parkering

Det er ikke tatt inn egne krav til parkering i planbestemmelsene. Det vil si at det er kommuneplanens bestemmelser for parkering som gjelder. Avhengig av størrelsene på boligene vil kravet være Min 0,5-1 og Maks 2 parkeringsplasser per boenhet.

Det er i denne planen lagt til rette for at alle boenheter skal få en parkeringsplass ved inngangen til boligen, og et parkeringsområde med 4 plasser for felles- og gjesteparkering. Ved 12 boenheter vil dette gi 1,3 parkeringsplasser per boenhet. Dette er innenfor kommuneplanens krav.

Støy

Det er ikke utarbeidet egen støyrapport for området. I planbeskrivelsen er det tatt inn eksisterende støysonekart for fylkesveier og jernbane. Disse viser at en liten del av lekeplassen ligger innenfor gul støysone fra jernbanen. Dette kan løses ved at det etableres en støyskjerm langs lekeplassen mot jernbanen. Vi har ikke valgt å ta inn et rekkefølgekrav på dette i planbestemmelsene da utbyggingen innenfor planområdet ikke utløser et krav om kvartalslekeplass.

Det er ikke gjennomført støyberegninger for støy fra lokale veier rundt utbyggingsområdet. Disse veiene har lav trafikkmengde og lav hastighet. Vi anser derfor ikke støy til å være et problem fra disse veiene.

Vi anser med dette at det skal være sikret tilfredsstillende støyforhold.

Grunnforhold

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport for området. Denne følger som vedlegg til saken. Rapporten konkluderer med at det basert på høydeforskjell og terrenghelning ikke er noe risiko for problematikk knyttet til områdestabilitet innenfor planområdet, hverken når det kommer til løsn- eller utløpsområde. Områdestabiliteten vurderes å være ivarettatt.

Kulturminner/kulturvern hensyn

Bolighuset i området BF er verneverdig. Huset er registrert som bevaringsverdig i reguleringsplan for Søndre Tistedal vedtatt 18.2.1988. Dette er videreført i denne reguleringen ved at det markeres med Hensynssone H-570 Bevaring kulturmiljø.

Naturmangfold

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i nærheten eller innenfor planområdet (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som tilsier at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper nær eller innenfor planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. Kunnskapen som finnes vurderes å være tilstrekkelig/stå i forhold til tiltaket som foreslås.

I og med at særlig viktig naturmangfold ikke berøres av planforslaget legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9–12.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Ikke relevant for saken.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke relevant for saken.

Andre forhold

Ikke relevant for saken

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Stine Lerhol
Kst.Direktør Teknisk

Saksbehandler: Morten Høvik

Utsendte vedlegg

- 1 Plankart 15.5.23
 - 2 Reguleringsbestemmelser 31.5.23
 - 3 Planbeskrivelse 31.5.23
 - 4 Illustrasjonsplan 15.5.23
 - 5 ROSanalyse Tistedal.pdf
 - 6 NOTAT merknader til kunngjøring regulering Tistedal.pdf
 - 7 Omrødeanalyse komp.pdf
 - 8 10243484 RIG NOT-001 01.pdf
-