

Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
31.08.2018

Innspill til kommuneplanens arealdel. Skansen II, Sponvika. Gnr. 37. Bnr. 1..

1 Innledning

Sponvika er i dag et levende lokalsamfunn bestående av eldre småhusbebyggelse som delvis er i bruk som fritidsboliger, noe nyere feltbebyggelse samt et nylig opparbeidet boligområde (Skansen) med mer konsentrert bebyggelse.

Halden Boligbyggelag erfarer at Skansen har vist seg å være et populært boligområde, og at det bidrar til økt tilflytting fra andre regioner. Innspillet omfatter derfor en utvidelse av Skansen i østlig retning.

Området vil kunne tilby sydvest-orienterte naturtomter med sjøutsikt. Innspillet omfatter en eiendom med et areal på rundt 88 daa. Hvor mye av arealet som vil kunne bebygges bør vurderes gjennom en detaljregulering. Det vil også kunne være aktuelt å bygge ut over flere trinn.

Innspillet fremmes på vegne av Halden Boligbyggelag i samråd med grunneieren, Jan Erik Bakke.



Figur 1. Lokalisering av innspillsområdet markert med rød linje. E6 med Svinesundbrua skimtes til høyre i bildet.

2 Beskrivelse av innspillsområdet

2.1 Område, beliggenhet

Området ligger rett øst for eksisterende boligområde på Skansen, ca. 11 km kjøreavstand vest for Halden sentrum. Området ligger ca. 5,5 km fra Berg barneskole, ca. 4,5 km fra Svinesundparken og 9 km fra Nordby Kjøpesenter.

Den aktuelle delen av området ligger på et slakt nordvestskrånende platå som ligger på et høydedrag (± 100 m o.h.) ovenfor Skansen (± 65 m o.h.). Platået og Skansen er naturlig adskilt av bratt terreng.

Områdene i sør og vest er bebyggt, mens arealene mot E6 i nord og øst er landbruksarealer. Rett øst for området ligger et høydebasseng med vegtilknytning.



Figur 2. Ortofotogram der plangrensen er markert med rød strek. Høydebassenget skimtes til høyre.



Figur 3. Utsikt mot vest fra det aktuelle byggeområdet.



Figur 4. Fjellskråning som et naturlig skille mot det eksisterende Skansenfeltet.

2.2 Dagens plansituasjon

Området er i dag i hovedsak uregulert, men grenser delvis mot regulerte områder som bla. viser regulert adkomstforhold og grønnstruktur. Deler a grønnstrukturen i gjeldende regulering strekker seg inn over den aktuelle eiendommen, og vil naturlig videreføres i en framtidig reguleringsplan.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt som LNF-område. Fylkesplan for Østfold mot 2050 viser den samme avgrensningen som arealdelen, men Sponvika er her definert som et nærsenter, der det åpnes for vedlikeholdsbygging. Innspillsområde ligger delvis i et område som er markert med hensynssone «bevaring av kulturmiljø». Denne hensynssonen omfatter hele Sponvika og Svinesundplatået. Om lag halve området ligger også innenfor «strandsonen», og er markert med tykk rød linje.

Tiltaket er ikke i samsvar med dagens plansituasjon i arealdelen, noe som er bakgrunnen for dette innspillet.



Figur 5. Utsnitt av kommuneplanens arealdel til vestre og (u)regulert situasjon til høyre.

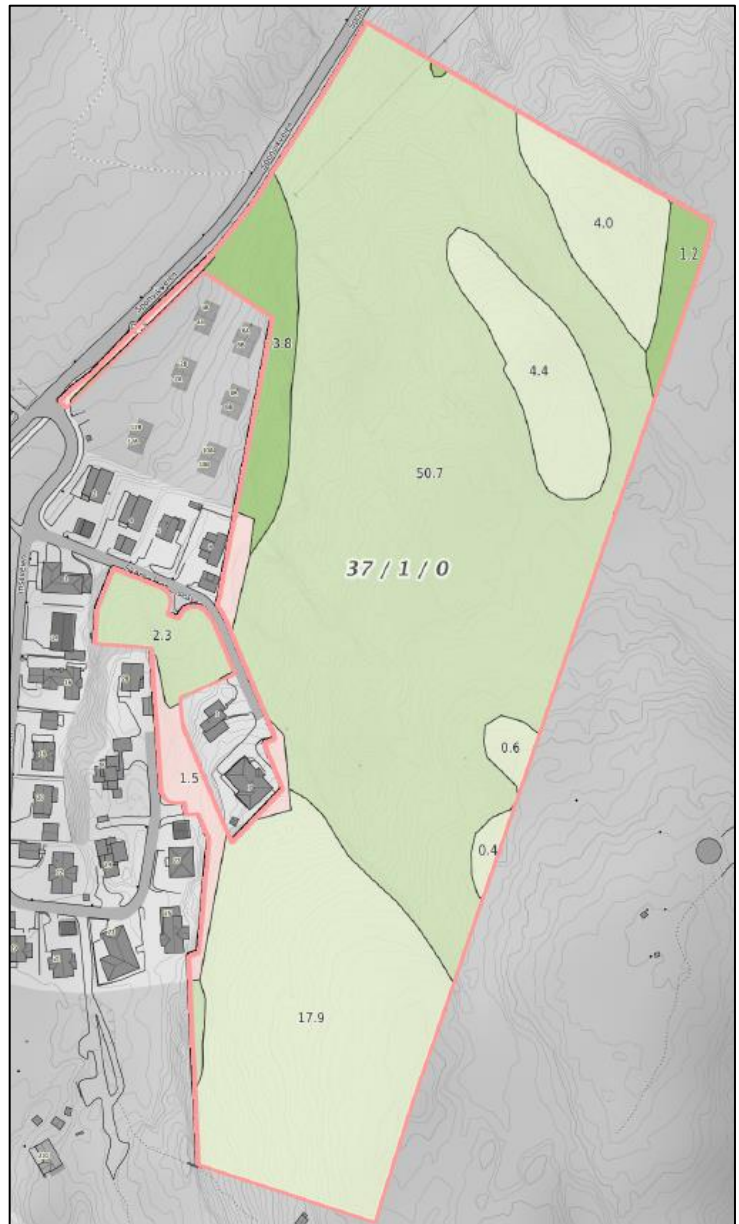
2.3 Dagens arealbruk

Området består av fast fjell med kledd med furu og lyng. Det meste av skogen har lav bonitet eller er klassifisert som uproduktiv skog.

Dette illustreres godt av gårdskartet til høyre, som viser fordelingen av boniteten i området.

En høyspentkabel krysser arealet nede ved Sponvikveien, og en mindre kabel krysser over sentrale deler av området. Området bærer ikke preg av å fungere som turterreng.

Markslag (AR5) 13 klasser	
TEGNFORKLARING	
—	Fulldyrka jord
≡	Overflatedyrka jord
≡	Innmarksbeite
S	Skog av særs høg bonitet
H	Skog av høy bonitet
M	Skog av middels bonitet
L	Skog av lav bonitet
i	Uproduktiv skog
≡	Myr
≡	Åpen jorddekt fastmark
≡	Åpen grunnlendt fastmark
≡	Bebyggd, samf., vann, bre
≡	Ikke klassifisert



Figur 6. Utsnitt av gårdskart som viser hele 37/1.

2.4 Trafikkforhold og annen infrastruktur

Området har ikke vegtilkomst i dag, men kan knyttes mot Skansenåsen og Sponvikveien som igjen fører til E6 og det øvrige vegsystemet. Det er også mulig å kjøre veien som går opp til høydebassenget, men denne ligger på en annen eiendom. Det er regulert og delvis opparbeidet gangveg fra Skansen ned mot Sponvika sentrum.

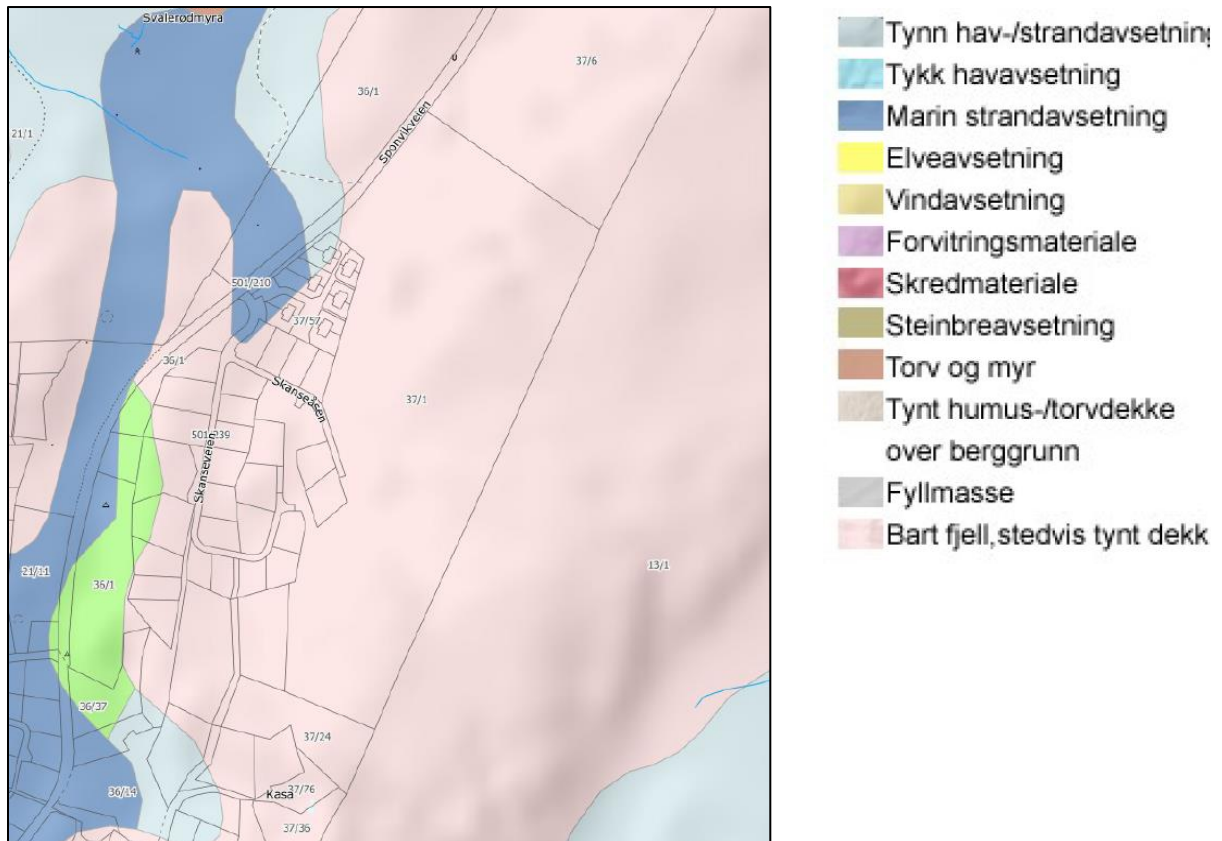
Sponvika har lav kollektivdekningen, 3 (2 utenom skoledager) bussavganger til byen og 4 i retur. Bussrutene er lagt opp slik at det er mulig å komme seg til og fra Halden sentrum for å gjennomføre en normal arbeidsdag.

Vann bør kunne hentes fra høydebassenget, og avløpsledning er tilgjengelig i Skansenåsen.

2.5 Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området utelukkende består av fast fjell. Befring i området bekrefter dette. Grunnforholdene gir god byggegrunn. Radon kan utgjøre et problem, men er trolig begrenset fordi de største urankonsentrasjonene finnes sør for fjorden.

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 registrert et kulturminne sydøst i området, rett ved eiendomsgrensen (LokalitetID: 81148).



Figur 7. Utsnitt av løsmassekart fra NGU viser at det bare er fast fjell i byggeområdet.

3 Ønsket arealbruk

Utformingen av arealbruken i området vil avhenge av hvordan kjøreadkomsten plasseres og opparbeides. Det er bratt terreng mellom Skansen og det aktuelle byggeområdet. Innenfor planområdet finnes det adkomstmulighet gjennom Skansenfeltet, eller området rett nord for Skansenfeltet. Begge løsninger vil kreve en del terrengarbeider for å kunne få til en veg med et akseptabelt stigningsforhold. Kartet til høyre viser prinsippet for to traséer som strekker seg opp til platået 100 m o.h. Den nordligste har en gjennomsnittlig stigning på 10%, og den sydligste en stigning på 8,5%. Vegene må detaljprosjekteres slik at stigningsforholdet blir utjevnet, og gjerne med en lavere stigningsprosent enn her skissert.

Ved å opparbeide veg fra nordsiden, vil det være naturlig å plassere en del bygninger oppover i terrenget langs vegen. Det er da snakk om frittliggende boliger som vil få gode utsiktsforhold. I de øvrige delene av området vil man kunne legge inn mer konsentrert stedstilpasset bebyggelse.



Figur 8. Skisse som viser et mulig prinsipp for adkomst. Alternativt kan det legges inn en adkomst fra høydebassenget øst for planområdet.

Alternativt kan man basere adkomst til planområdet via kjøreadkomst fra veien som i dag er tilknyttet høydebassenget, eller legge en adkomstveg over eiendommen gnr. 37/ bnr. 6. En slik løsning må i så fall skje i samarbeid med grunneiere i området.

3.1 Omfang av utbyggingen

Mye av eiendommen er svært brattlendt eller er vanskelig å tilknytte veg. Rundt regnet kan om lag 50 daa av arealet kan inngå som en del av et byggeområde med stedstilpassede boliger. For å ta vare på mest mulig av terrenget, og for å kunne tilby en variasjon av boligtyper, vil det være gunstig å konsentrere deler av bebyggelsen. Antallet boenheter og typologi vil fastsettes gjennom reguleringen av området. Anslagsvis kan det dreie seg om rundt 50 boenheter.

4 Begrunnelse

Fylkesplan for Østfold 2050 definerer Sponvika som et nærsenter. Dette grepet er videreført i planprogrammet til kommuneplanens arealdel, der heter det at arealdelen skal: «Legge til rette for at det gis anledning til vedlikeholdsutbygging rundt lokalsentrene». Høringsutkastet til

Kommuneplan for Halden, samfunnsdelen, nevner spesifikt at nye tomteområder i Sponvika vil bidra til å styrke elevtallet ved Berg skole. Planprogrammet viser videre til at «Sponvika skal knyttes til overordnet gang- og sykkelveisystem inn mot Halden sentrum». Aktiviteten i Svinesundparken og i områdene på Svinesundplatået og rundt tollstasjonen er i ferd med å ta seg opp. Denne utviklingen har særlig ekspandert de siste par årene, og ser ut til å fortsette. Sponvika kan i den sammenhengen tilby attraktive boområder.

Initiativet berører ikke dyrkbar mark eller skog av høy bonitet, og vil ikke komme i konflikt med utvalgte naturtyper. Området vil tilknyttes eksisterende infrastruktur som vann- og avløpsledninger, eksisterende vegger og gang- og sykkelvegen som er opparbeidet ved Skansen. De framtidige tomtene vil inngå som en del av en ønsket vedlikeholdsutbygging, og kunne tilby boliger med gode bokvaliteter for Haldensere som vil bo i Sponvika.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Jon Rongen". The signature is fluid and cursive, with the first name "Jon" and the last name "Rongen" clearly distinguishable.

Jon Rongen

Arealplanlegger

Kopi sendt: HABO