



Utvalgssak

Utvalg

Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø

Utvalgssak

Møtedato

11.12.2024

Forslag til detaljregulering for Brekkerødåsen - førstegangsbehandling

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 Brekkerødåsen (Nasjonal plan-ID G- 714) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 31.10.2024.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for boligformål i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse som enebolig, rekkehus, kjedehus og to- til firemannsboliger.

Planforslaget åpner for etablering av opp mot 110 – 120 nye boenheter og inntil 15 sekundærleiligheter på inntil 50 m². Det reguleres inn en kvartalslekeplass, og to nærlekeplasser for felles uteopphold og lek. Kravene til uteoppholdsarealer er i tråd med kommuneplanen.

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?

Stenseth Grimsrud arkitekter AS har på vegne av ABC Norsted AS fremmet forslag til «Detaljregulering for Brekkerødåsen». Førstegangsbehandling av et planforslag er en lovpålagt del av planprosessen, og etter kommunens delegeringsreglement skal en slik behandling skje politisk i hovedutvalget.



Saksopplysninger

Bakgrunn

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for boligutbygging i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse som enebolig, rekkehus, kjedehus eller to- til firemannsboliger.

Oppstart av planarbeidet ble varslet med annonse i lokalavisen og til berørte parter og myndigheter 13.11.2017. Det kom inn 11 innspill. 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 å være ivaretatt i tilstrekkelig grad i planforslaget.

På grunn av at planforslaget kunne ha innvirkning på kommuneplanens arealdel besluttet Kommunedirektøren 13.11.2019 å avvente behandling av planforslaget til kommuneplanens arealdel er vedtatt.

Det aktuelle planområdet ble vurdert i kommuneplanprosessen og ble avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.2.2023. Kommuneplanen gir derfor grunnlag for å fortsette planarbeidet.

Planprosessen ble gjenopptatt, og endelig revidert planforslag sendt inn 31.10.2024.

Vurderinger

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planen legger til rette for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse som enebolig, rekkehus, kjedehus eller to- til firemannsboliger. Eksisterende bebyggelse i nærområdet består i hovedsak av eneboliger, men også noen tomannsboliger. Bebyggelsen det åpnes for er tettere enn den eksisterende bebyggelsen i det umiddelbare nærområdet. Planen legger opp til en mulig utnyttelse på rundt 2,0 boenheter pr. daa innenfor planområdet. Dette vurderes å være en akseptabel utnyttelse sett i forhold til lokaliseringen.

I planbestemmelsene punkt 5.2 er det tatt inn bestemmelser om terrengbearbeiding for å sikre en skånsom og estetisk god utforming slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig.

Leke- og uteoppholdsarealer

Det er stilt krav om at det opparbeides minimum 50 m² tilfredsstillende uteoppholdsareal pr. boenhet. Av dette skal minimum 15 m² være privat uteoppholdsareal i tilknytning til boligene. Det er satt av et areal på 1506 m² til felles kvartalslekeplass for hele planområdet, og 2 felles nærlekeplasser på henholdsvis 262 m² og 656 m². I tillegg er det krav om at det opparbeides en felles nærlekeplass på minimum 150 m² innenfor feltene B1-3 og BK2. Dette tilfredsstiller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal på minimum 50 m² pr. boenhet og minstekravet til lekeplasser.

Rundt tjernet er det satt av et felles naturområde og turvei som vil kunne fungere som møteplass og nærrekreasjon både for beboere i planområdet og i eksisterende boligområdet i nærområdet.

Adkomst og parkering

Adkomsten til området vil bli fra Rokkeveien ca. 200m nord for eksisterende adkomst til området. Denne adkomsten er tidligere regulert i reguleringsplan «Brekkerød II, ny adkomstvei» som en

adkomst til Brekkerød 2, men den har ikke blitt bygd. Adkomstveien tas nå inn i reguleringsplan for Brekkerødåsen i samme trasé, men justeres og tilpasses de nye utbyggingsområdene. Veien blir fysisk stengt for biltrafikk mellom Brekkerød II og Brekkerødåsen for å hindre gjennomgangstrafikk og ekstra belastning på veisystemet i de eksisterende boligområdene Brekkerød I og II.

Støy

Bebyggelsen i planområdet ligger utenfor støysonene langs fylkesvei 220 Rokkeveien. Støy er derfor ikke et problem.

Grunnforhold

Planområdet består i hovedsak av fjell i dagen, og et flatt område med tynn hav/strandavsetning. Områdestabiliteten vurderes å være ivaretatt.

Naturmangfold

Det er registrert en observasjon av storsalamander (1.5.1986) ved eller i tjernet. Det er ikke registrert andre observasjoner av storsalamander etter dette. Forslagsstiller engasjerte BioFokus til å foreta en undersøkelse med hensyn på salamandere ved Brekkerød skogsdam.

Storsalamander ble ikke påvist. I denne undersøkelsen konkluderes det med at lokaliteten Brekkerød skogsdam neppe utgjør en viktig ynglelokalitet for storsalamander.

Det er ikke registrert andre 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 finnes 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.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse – Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med kort vei til nærrekreasjonsområder (skogsområder). Det regulerte fellesarealet kan utvikles til et hyggelig møtepunkt for beboerne. Dette er et område som kan gi gode levekår. Avstanden til nærbutikk og sentrum med sine tilbud og aktiviteter er imidlertid så lang at mange nok vil velge bil fremfor å gå eller sykle i dagliglivet. Dette bidrar ikke til bedre helse.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å bygge opp under samfunnsplanens mål om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet». Se også kommentarer til FNs bærekraftsmål over.

Planen vurderes også å være i tråd med kommuneplanens arealdel. <Hvordan bidrar løsningen(e) til å realisere mål i [Halden kommunes planverk](#)?>

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.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Saksbehandler: Morten Høvik

Utsendte vedlegg

- 1 Brekkerødåsen plankart 31 10 2024.pdf
- 2 17062 Brekkerødåsen reguleringsbestemmelser 15 10 2024.pdf
- 3 17062 Brekkerødåsen planbeskrivelse 31 10 2024.pdf
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Overvannsnotat Brekkerødåsen K 30 10 2024
- 6 BioFokus notat salaman.docx

Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:

<skriv navn her>

<enhet>

<bidrag>

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

	<i>Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.</i>
---	---