



Halden kommune
Postboks 150
1751 Halden
ATT:

pro_2018_017_2_reg02

Sarpsborg 20.08.18

FORSLAG TIL ENDRET AREALBRUK - RULLERING KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Brattskott, Halden Kommune

Tiltakshaver: TG Consulting AS V/ Torkel Grimsrud, Kringsjø Terrasse 9, 1777 Halden

I forbindelse med varsel om av rullering av kommuneplanens arealdel og høring av forslag til planprogram, ønsker Studio larsen Arkitektur AS på vegne av TG Consulting AS å komme med innspill - konkret forslag til endret arealbruk. Frist for innsendelse er satt til 31.08.2018. Studio Larsen Arkitektur er tiltakshavers plankonsulent for prosjektet.

Gjeldende området er tilknyttet boligområdet Brattskott, allerede etablert og delvis utbygd. Eksisterende området er delt opp i 2 deler, frittliggende eneboliger, samt en noe tettere utnyttelse i form av leilighetsbebyggelse.

Boligene er allerede oppført, mens leilighetsutbyggingen er ennå ikke påstartet.

I front av regulert område, mot vest ligger et større, slakt skrånende areal som i dag er avsatt til LNF-område. Deler av Arealet på ca 68 000 m² ønskes lagt til eksisterende plan. Formålet er boligbygging, og inne i planforslaget er det også lagt opp til rekreasjonsområder, ny veiforbindelse, samt et større grøntareal som skiller dagens boligtomter / forlengelse av dagens planavgrensning. I dette feltet er det også tatt hensyn til/ivaretatt en eksisterende sti som går igjennom området i øst/vest retning.

Detaljreguleringsplan vil også hensynta plassering av bebyggelsen og synlighet fra omgivelsene / sjøen. Ingen bebyggelse vil bli prosjektert innenfor 100 meter fra sjøen.

Området ligger plassert oppe på et platå, ca 130 m fra sjøen i sterkt skrånende terreng. dette medfører liten synlighet fra sjø, og godt tilbaketrukket fra de bratte partiene vil bebyggelsen ikke være synlig før ca 350 m ut i fjorden. / Skjematisk snitt er vedlagt for klargjøring av situasjonen).



Bakgrunn for at området kan akseptere en slik utvidelse/tilleggsdel søkes på følgende grunnlag:

Skoletilbud

Området har god skoledekning, både for barne- og ungdomstrinn. Antall enheter er vurdert ikke å komme i konflikt med antall skoleplasser tilgjengelig i form av mangel på kapasitet. I området ligger Folkevang barneskole, Risum ungdomskole og Halden videregående skole. Risum og har pr i dag ikke gitt signaler om sprengt kapasitet.

Barnehage

Opprinnelig plan over Brattskott inkluderte barnehage. Kommunen har i ettertid ikke funnet det nødvendig å etablere et nytt barnehage tilbud, grunnet stor kapasitet i området.

Sikker adkomst for myke trafikanter

Det er prosjektert gangvei fra Folkevang skole til Brattskott som er ferdig prosjektert og vil bli bygd/ferdigstilt i år 2019.

Arkeologiske undersøkelser

i forbindelse med reguleringen av Brattskott boligfelt i 2006 ble det foretatt arkeologiske undersøkelser i området. Ingen arkeologiske funn er registrert innen området som omhandles i denne søknaden.

Tekniske installasjoner i området

På eksisterende området er det etablert en pumpestasjon som håndterer vann og avløp. Denne er dimensjonert for større anlegg og har dermed kapasitet for ytterligere antall boliger.

I tillegg til mulig utvidelse av boligfeltet kan det etableres en kontakt mot eksisterende boliger på Gamle Folkevang/Hov. Dette området er allerede pålagt oppgradering og tilknytning til kommunalt nett og prosjektering er antatt påstartet i nær fremtid. Det kan med enkelhet knyttes kontakt mot eksisterende pumpestasjon som kan ivareta både gammelt og nytt anlegg. En teknisk god løsning som i tillegg vil være forenkende og svært besparende for Halden kommune.

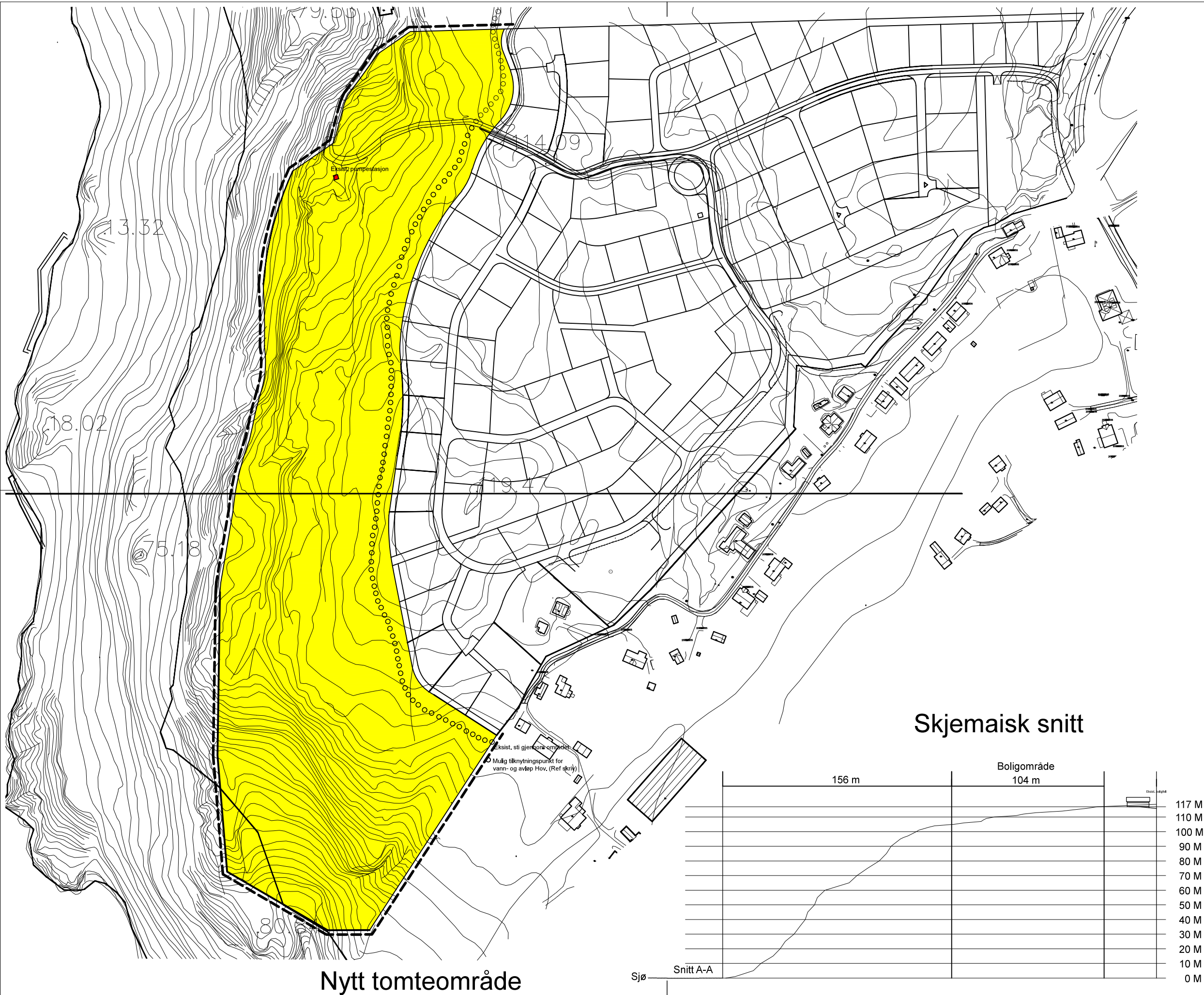
Synlighet fra sjø

Området ligger tilbaketrukket på fjellplatået og er svært lite synlig fra sjøen. En avstand på mer enn 100 m fra land og 100 m i høyde viser at prosjektet vil ligge godt skjermet av terrenget/vegetasjon og synlighetene fra sjøen er svært begrenset

Vi ber om at saken tas opp til vurdering og legges inn for videre utvikling
Ved uklarheter, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

Med hilsen


Studio Larsen Arkitektur
v/ Jonas Larsen
Siv. Ark. MNAL



01			
REV	ENDRING	DATO	SIGN

PLAN BOLIGOMRÅDE

OMRÅDEPLAN,
SKJEMATISK SNITT

BRATTSKOTT

TILTAKSHAVER
TG Consulting AS V/ Torkel Grimsrud, Kringsjå
Terrasse 9, 1777 Halden

PRO NR: 2018_017_2	TEGNET AV J.L.	KONTROLLERT J.L.
DATO 26.08.18	ANSVARLIG Jonas Larsen	
SKALA A3: 1:2500 A1: 1:	TEGNINGSNUMMER 01	

STUDIO LARSEN
ARCHITECTURE
jones@stark.no +47 930 92 267

Halden kommune
v/kommuneplan@halden.kommune.no
postboks 150, 1751 Halden

Innspill ved rullering av kommuneplanens arealdel i Halden kommune.

Innspillet gjelder et mindre tilleggsareal til det regulerte boligfeltet på Hovsfjellet. Arealet er vist som LNF-område i Kommuneplanens arealdel (KPA). (se kartvedlegg)

Dette innspillet er sendt p.v.a. grunneieren, advokat Ludvig B. Moksness. Tidligere innsendte "forslag til endret arealbruk" v/siv.ark. Jonas Larsen, bortfaller. Jonas Larsen har ikke kunnet bistå med dette innspillet, da han har flyttet til Asia for oppdrag der. Dette innspillet er mindre i omfang og søkt tilpasset de hensyn reguleringsplanen er ment å ivareta.

Beliggenhet, beskrivelse :

Arealet strekker seg langs vestre grense (mot fjorden) av eksisterende boligfelt på Hovsfjellet. Det ligger på Hovsfjell-platået, som er svakt skrånende mot vest, og øst for grensen til Rikspolitiske Retningslinjer for Oslofjorden (RPR-O), som avgrenser fjordlandskapsområdet med tilknyttet "nasjonal betydning". Arealet og er dermed trukket tilbake fra det brattere terrenget og RPR-O området. Avstanden, horisontalt, til strandlinjen er over 200 meter med en høyde på kote 115 moh. Avstanden til Sveriges strandlinje vil overstige 1000 meter.

Arealet ønskes utnyttet til boligformål :

Det kan anlegges en boliggate, som ender i en snuplass, med boliger på hver side. Boligene bør være lave, f.eks. 1 etasjes, med evt. kjeller/ underetasje der det etter forholdene passer. Hensynet til naboer i øst kan ivaretas, bl.a. ved anlegg av en "grønn buffer" langs grensen.

Prinsipper og rammebetingelser for ny bebyggelse og anlegg, naboforhold, estetikk må utredes ved reguleringsplan for del-området. Det gjelder også bestemmelse av aktuell målgruppe (f.eks eldre, enslige, familier m.v.) påvirke planløsningen (tomter /boligtyper / bomiljø / fellesanlegg m.v.)

Kommuneplanens (KPA) arealdel :

I KPA er det aktuelle arealet vist som LNF-område. En forutsetning for utbygging er at det aktuelle byggeareal kan tas inn som "Boligbebyggelse, fremtidig" når KPA rulleres.

Reguleringsplanen for Hovsfjellet:

Det aktuelle arealet omfattes av "Hovsfjellet" reguleringsplan, og er der regulert til "Friluftsområde". Ønsket omdisponering til "Boligformål" gjelder en mindre del av friluftsområdet som måler ca. 68 daa. Omdisponeringen vil ikke i vesentlig grad endre tilgangen til friluft og naturmangfold som gjeldende reguleringsplan er ment å ivareta.

Ved at området tas inn i KPA vil det kreves utarbeidelse av reguleringreguleringsplan før tiltak i det aktuelle byggeområdet.

Vi imøteser Deres vurdering av vårt innspill og mottar gjerne beskjed om den videre behandling av dette.

22.11.2020
T Lello, plankonsulent
Fossumveien 28, 1605 Fredrikstad
(tlf. 984 26 297)

Kopi :

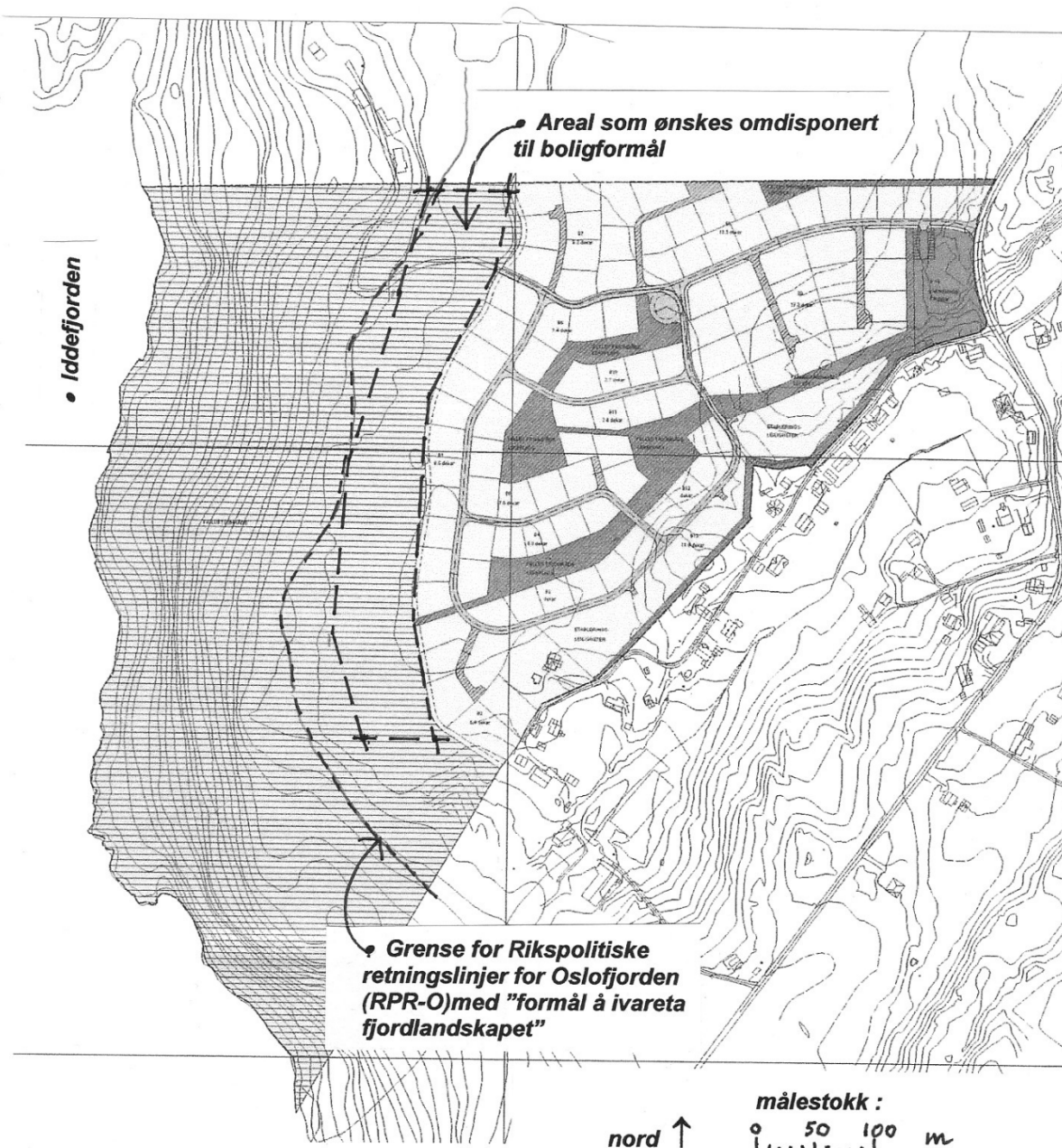
Advokat Ludvig B. Moksness, moksness@online.no
Advokat Ola Brekken, olabrekken@gmail.com
Siv.ark. Jonas Larsen, jonas@slark.no

postmottak@halden.kommune.no

Vedlegg : kart :

Innspill til Halden kommune ved rullering av Kommuneplanens arealdel :
areal for boliger ved ny arrondering av Hovsfjellet boligfelt

Kartet viser ved stiplet grense (— —) arealet som ønskes disponert til boligformål
– og vest for dette arealet vises grensen (— —) for "fjordlandskapet" iht. RPR-O.



Halden kommune, postboks 150, 1751 Halden
attn. kommuneplansjef Espen Sørås

Vi viser til vårt innspill vedr. ovennevnte, oversendt Halden kommune den 24.11.2020 og bekreftet mottatt samme dato.

Grunneier L B Moksness ønsker å trekke tilbake innspillet, som er fremmet i vedlagte dokumenter datert 22.11.2020. Etter en revurdering av tidligere planer om utbygging, trekker vi herved innspillet til KPA. Gjeldende reguleringsplan vil derfor fortsatt ligge til grunn for eventuelle tiltak i området.

Mvh. Terje Lello, rådgiver
Fossumveien 28, 1605 Fredrikstad
(tlf. 984 26 297)