

Til
Halden kommune
Postboks 150
1751 Halden

Dato: 28.08.2018

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

Innsender

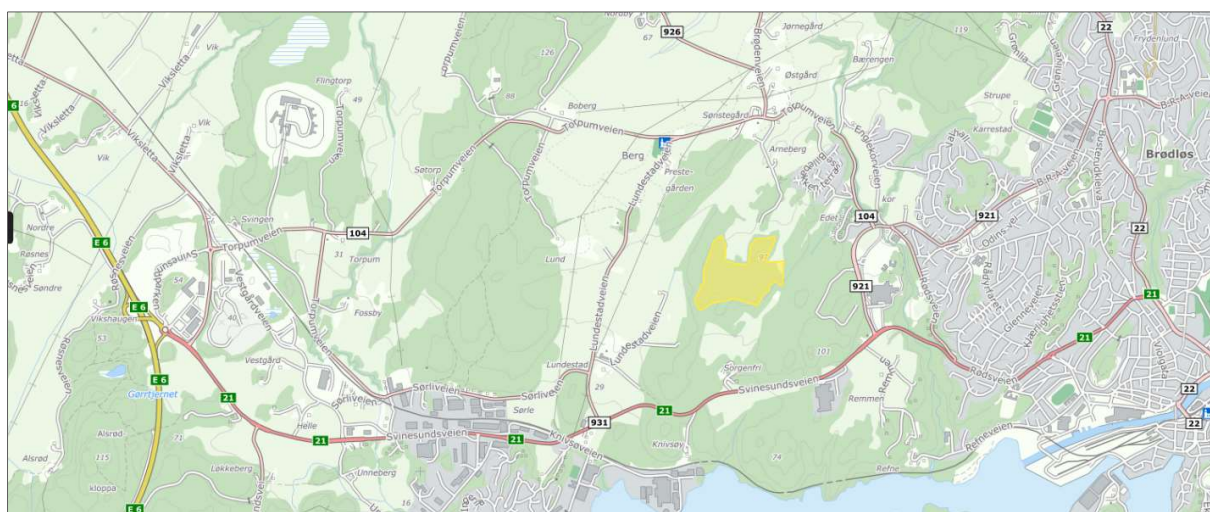
G|Plan AS
Mob: 90016516
E-post: aso@gplan.no

På vegne av GG Prosjekt AS
Svinesundsveien 336
1788 Halden

Eksisterende forhold, størrelse og avgrensing.

Innspillet omfatter del av eiendommen gnr. 49, bnr. 1, vest for regulerte byggeområder langs BRA veien. Innspillet utgjør et areal på ca 162 daa slik dette fremgår av figur 2. Det aktuelle arealet er anvist som LNF uten hensynssoner i gjeldende kommuneplan. Området grenser til anvist boligformål i gjeldende kommuneplan og vil utgjøre en naturlig utvidelse av allerede regulerte og bebygde arealer vest for BRA veien.

Arealet foreslås omdisponert til boligformål.

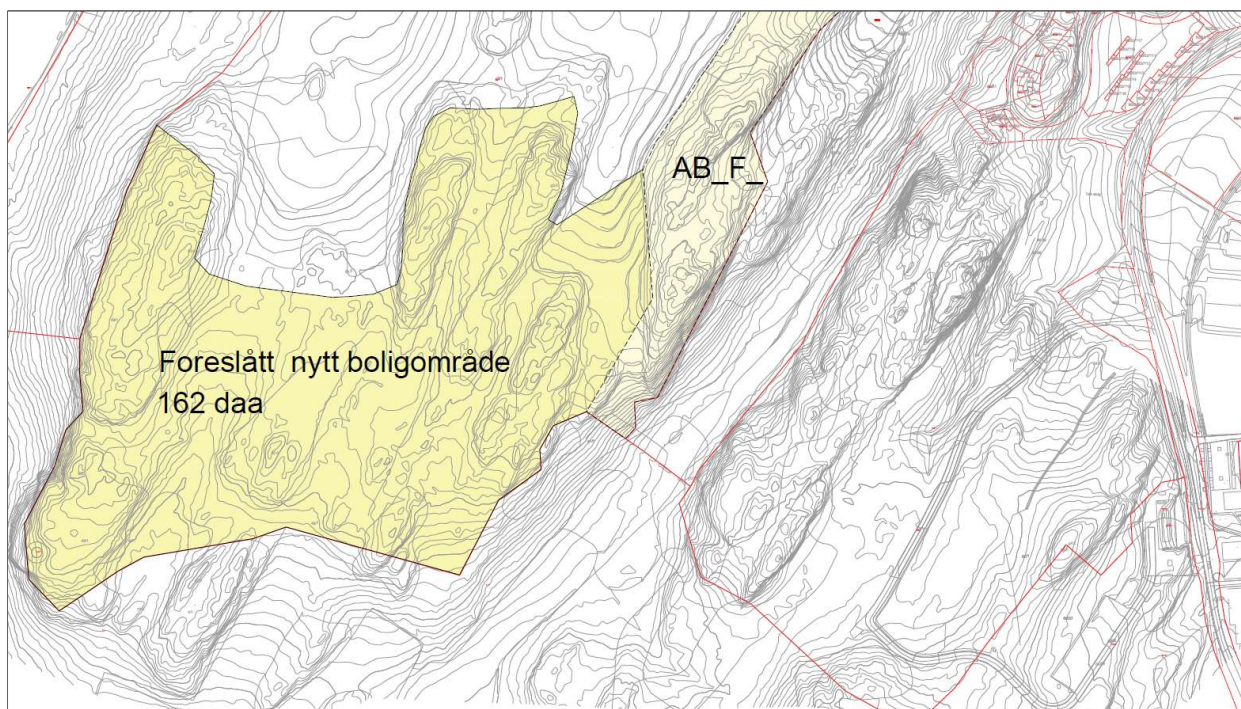


Figur 1. Foreslått omdisponert areal vist med gul farge.

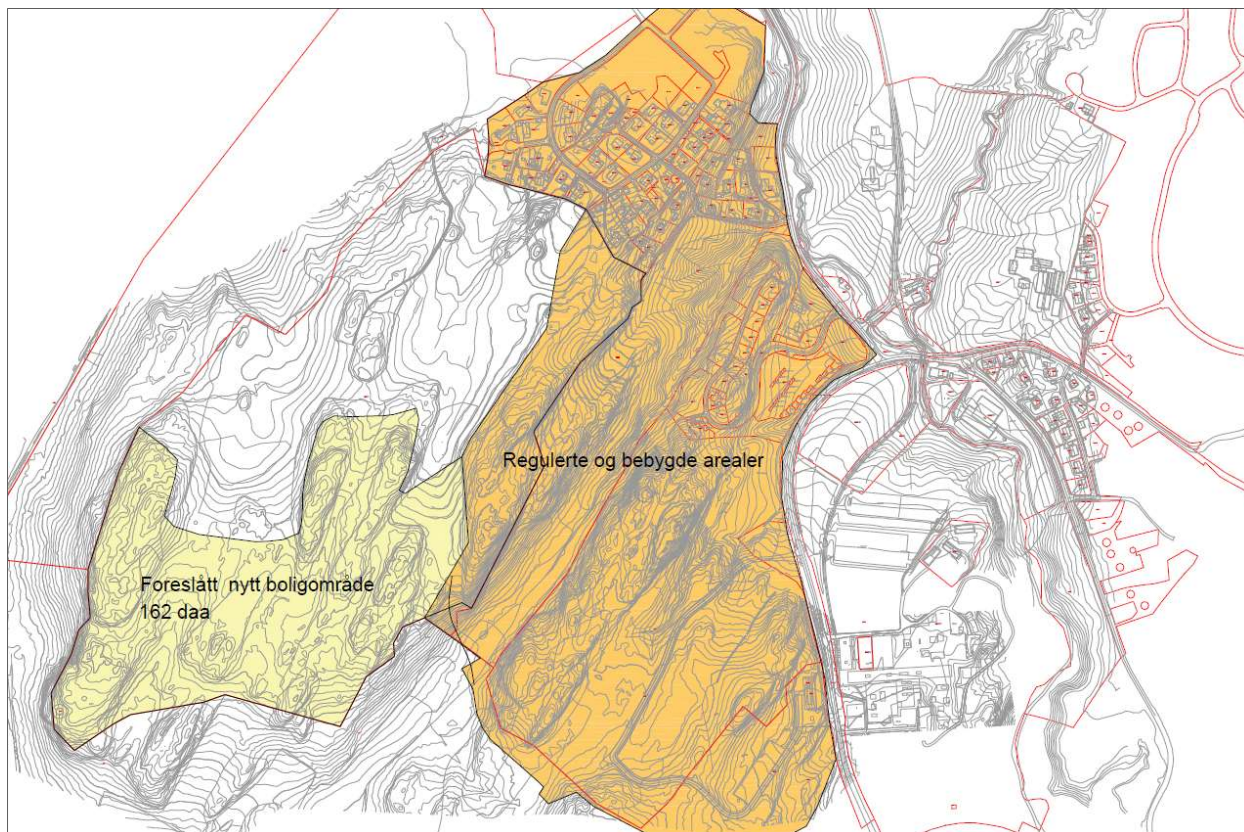
Beskrivelse av utbyggingsforslag

Området grenser til fylkesplanens utpekte byggeområder og anvist tettstedsgrænse. Fylkesplanens anvisning må betraktes som veiledende og er tydelig på at den endelige arealdisponeringen skjer gjennom kommuneplanens arealdel. Fylkesplanen oppfordrer spesielt kommunene til å revurdere anviste byggeområder på dyrkbar mark og heller utnytte andre sentrumsnære arealer. Det aktuelle området vurderes å representere gode bokvaliteter med gode solforhold. Området ligger videre nært etablerte sentrumsfunksjoner og har gode forbindelser til Halden sentrum.

Foreslått omdisponert areal er en videreføring av eksisterende kommuneplanformål AB_F_. Arealet er foreslått avgrenset mot dyrkamark i nord og forutsetter at eksisterende kantsone mot dyrkamark bevares. Det foreslås imidlertid en omdisponering av ca 9 daa dyrkamark i sydøst for å gi området en hensiktsmessig arrondering. Det vil i det etterfølgende reguleringsarbeidet være sentralt å avklare adkomst til feltet. Det er foreløpig gjort utredninger av adkomst via eksisterende veinett i Billebakken terrasse, via Billebakkveien og Håkon Melbergs vei. Foreløpige tanker for ny bebyggelse er en kombinasjon av tett/lav konsentrert småhusbebyggelse og noe frittliggende småhusbebyggelse. Et forslag til løsning for adkomst og utnyttelse følger som egne kartvedlegg.



Figur 2. Foreslått nytt boligområde. Innspillet omfatter et areal på ca 162 daa.



Figur 3. Foreslått omdisponert areal vist med lys gul farge. Eksisterende regulerte byggeområder vest for BRA veien vist med mørk gul farge.

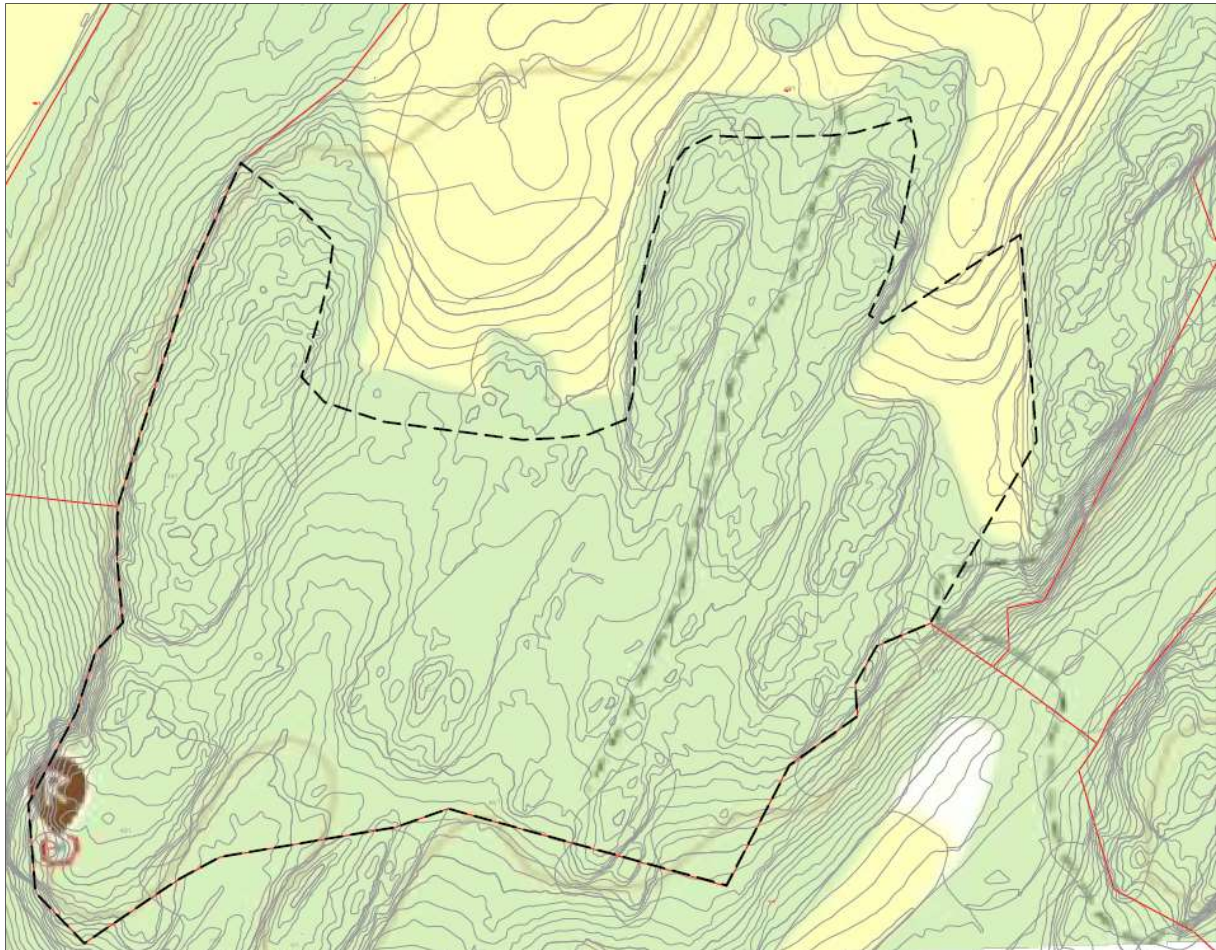
De tilstøtende arealene er i stor grad ferdig regulert og utbygging igangsatt. En utbygging av området vurderes å ha små konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Det aktuelle arealet vurderes å være lite eksponert mot omgivelsene.

Risiko- og sårbarhet i området

Vi har gjennom analysen av området tatt for oss de ulike kjente risiko- og sårbarhetsfaktorene og gjennom kartillustrasjoner vist avgrensning av foreslått nytt boligområde på kart fra ulike tilgjengelige databaser. Deretter følger en overordnet ROS-analyse i eget kapittel.

Kulturminner. Det er registrert kulturminner i nærheten, og ett innenfor området.

Figur 4 viser utsnitt fra riksantikvarens kulturminnesøk. Kulturminnet er i databasen omtalt som et gravminne «Klokkerødåsen» fra bronsealder - jernalder. Det vil i reguleringsplanarbeidet måtte tas hensyn til kulturminnet og defineres sikringssone mot dette. Det er også gjort funn umiddelbart utenfor området og det antas at fylkeskonservator vil varsle behov for arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

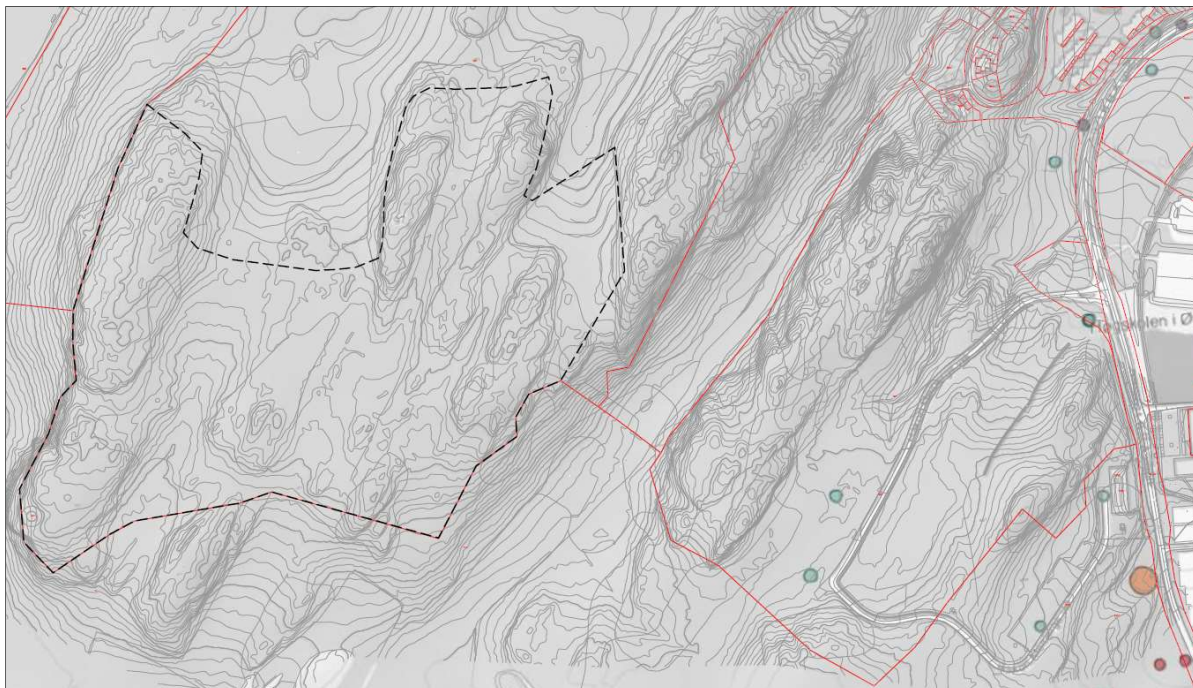


Figur 4. Eksisterende registrerte kulturminner.

Dagens trafikforhold

Jmf Statens Vegvesens vegdatabank har BRA veien (Fv 921) en ÅDT på 5698 ved avkjørselen Håkon Melbergs vei. I Torpumveien er ÅDT oppgitt til 1528. Det er etablert fortau og gangsykkelvei langs veiene i det aktuelle området og trafiksikkerheten vurderes som god.

Naturmangfold. Det er ikke registrert forekomster av viktige arter eller naturtyper innenfor området. Utsnitt fra artsdatabanken fremkommer av figur 5.



Figur 5. Utsnitt fra Artsdatabanken.no. Innspillsområdet vist med sort stiplet linje. Artsobservasjoner er vist med fargede sirkler.

Friluftsliv. Kartet under viser eksisterende turstier innenfor foreslått utbyggingsområde. Turstiene vurderes å være middels til lite brukt og forutsettes erstattet med nye grønne tverrforbindelser ved en eventuell utbygging. Området vurderes å ha middels til lav verdi som friluftsområde/nærturområde.



Figur 6. Eksisterende stier innenfor innspillsområdet. Kilde: turkart Østfold.

Støy. Området er ikke berørt av beregnede støysoner fra tilliggende hovedveier. Behandling av støy og eventuelle avbøtende tiltak beskrives i en etterfølgende reguleringsplan.

Ras/Skred/Flom. Området består i stor grad av grunne løsmasser og bart fjell. Området vurderes ikke å være spesielt utsatt for ras eller skred. Området er ikke flomutsatt.

Grunnforhold. Området har små dybder til fjell og består hovedsakelig av randmorene og bart fjell jmf NGUs løsmassekart. Området vurderes å ha god områdestabilitet og god byggegrunn.

Egen vurdering i forhold til mulig konfliktnivå

Tiltaket vurderes å ha et lavt konfliktnivå i et planfaglig perspektiv.

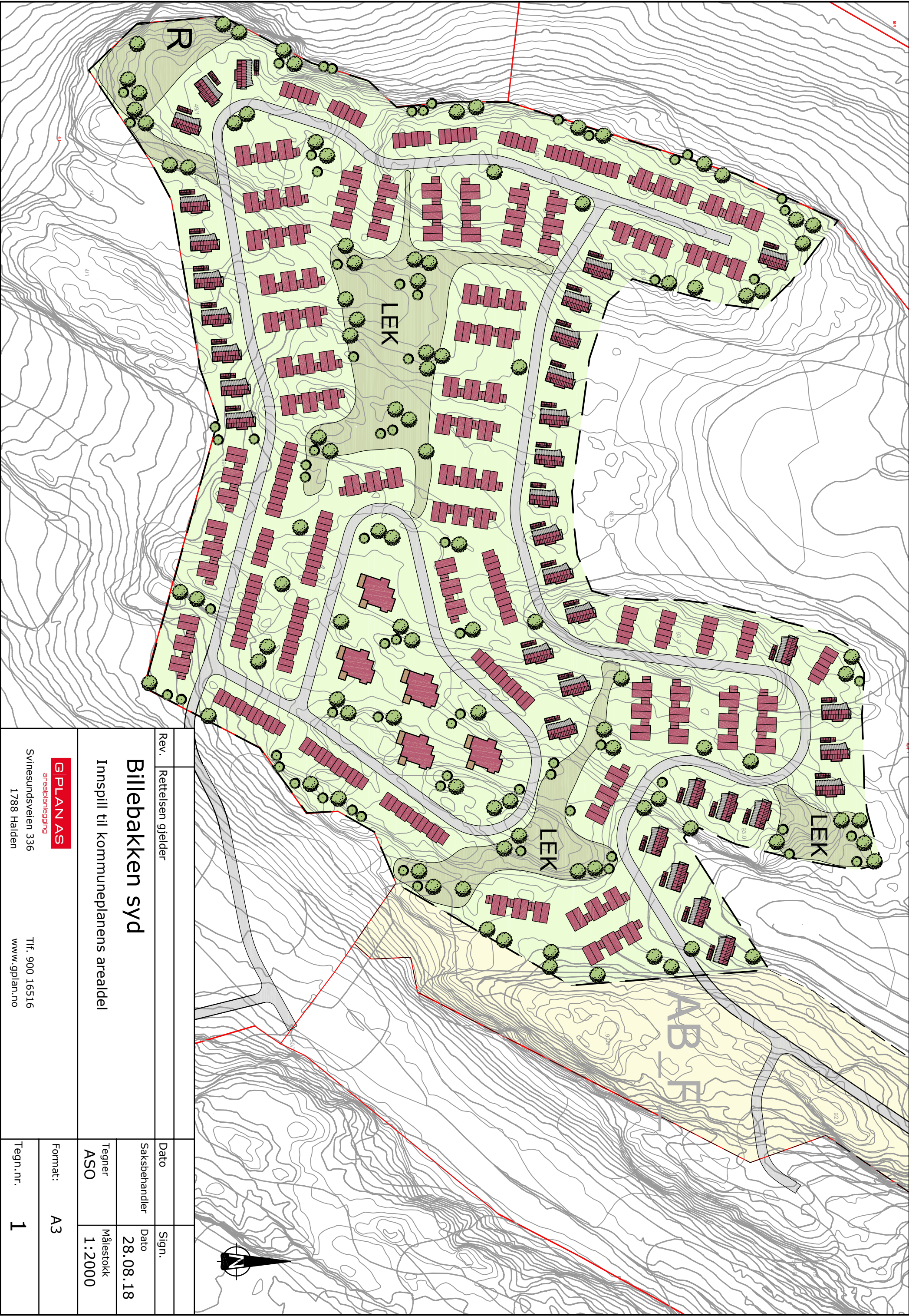
Fylkesplanen anviser utviklingsretninger for byene og tettstedene i fylket. Ofte er utviklingsretningene anvist til områder med gode jordbruksarealer – så også i Halden. I det aktuelle området berøres etter vår vurdering ingen viktige miljø- eller samfunnsinteresser. Jordvern er en vesentlig faktor som legges til grunn i vurderingen av den foreslåtte omdisponering. Det er etter vår vurdering en selvforklarende behovsprioritering at områder med dyrkbar mark andre steder i kommunen bør beholdes som LNF og at områder som her foreslås omdisponert bør veksles med anviste byggeområder på dyrkamark og utnyttes først.

Med vennlig hilsen



Andreas Sporild Olsen

Arealplanlegger
Mob 90016516
aso@gplan.no



Rev.		Rettelsen gjelder	
Billebakken syd		Dato	
Innspill til kommuneplanens arealdei		Saksbehandler	
		Dato	
		Tegner	
		Målestokk	
		Format:	
		Tegn.-nr.	

g|PLAN AS

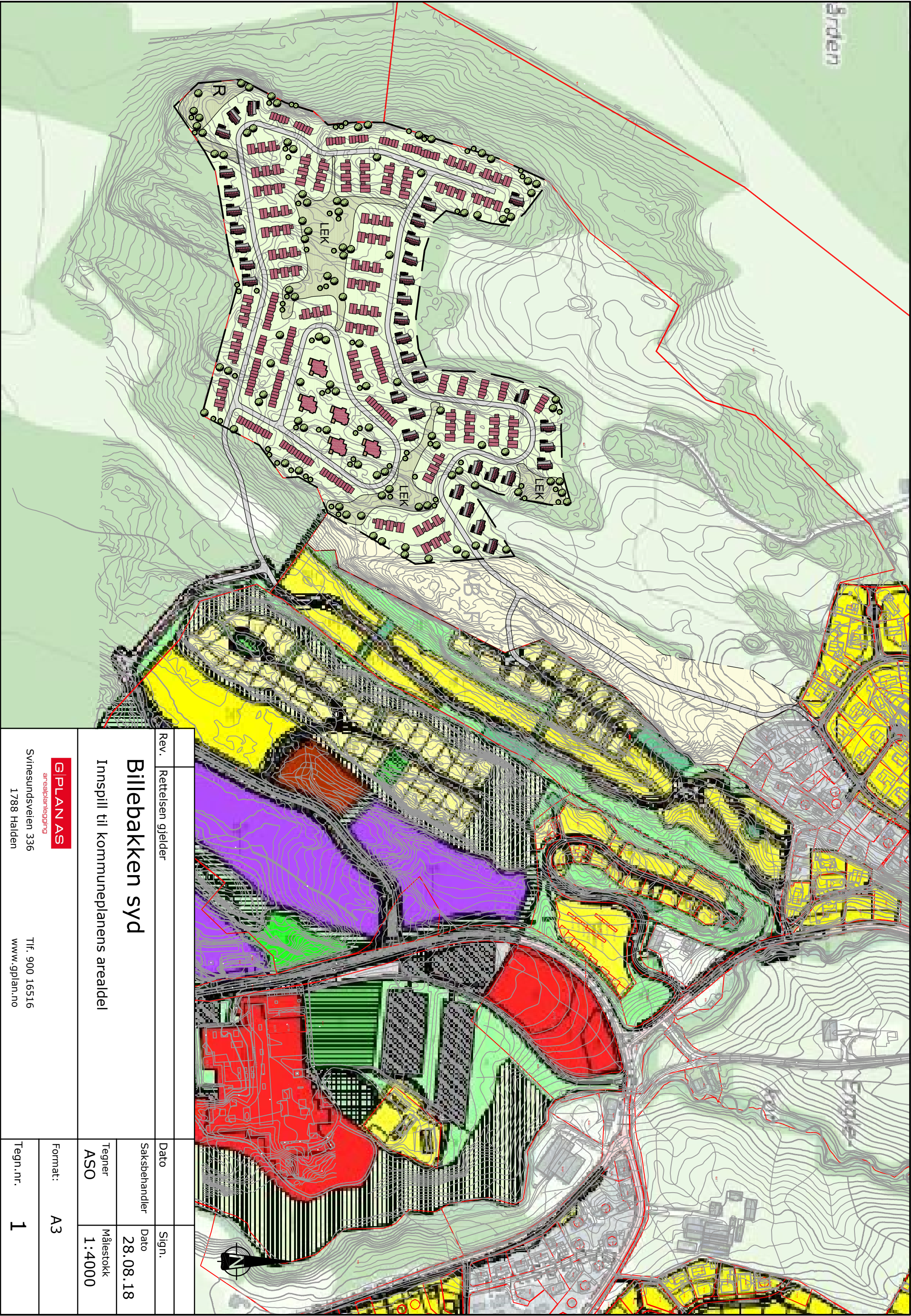
arealplanlegging

Svinesundsveien 336
1788 Halden

Tlf. 900 16516
www.gplan.no

A3

1



Rev. Rettelsen gjelder		Dato Sign.	
Billebakken syd		Saksbehandler Dato	
Innspill til kommuneplanens arealdel		28.08.18	
		Tegner ASO	Målestokk 1:4000
g PLAN AS arealplanlegging		Format: A3	
Svinesundsveien 336 1788 Halden		Tegn.nr. 1	
Tlf. 900 16516 www.gplan.no			