

Halden, 09.06.2017

Halden kommune
Avdeling for samfunnsutvikling, Overordnet plan
Postboks 150
1751 Halden

Gjenpart: Pluss Oss AS, v./Hans Gunnar Thorsen, Hundskinnveien 98, Sørlie Torget, 1711 Sarpsborg

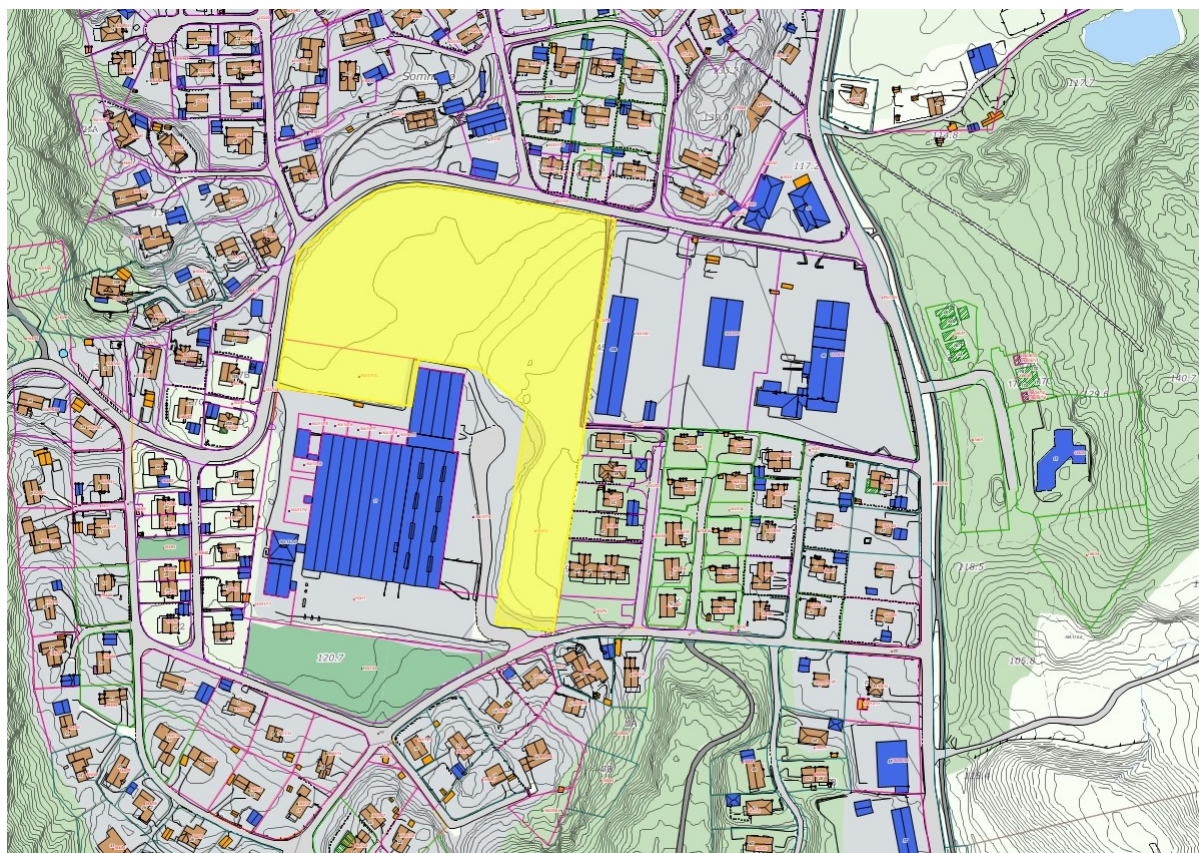
Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel for Halden; Boligfelt på Sommerro

Det vises til kunngjøringsannonse 22.mars 2017 vedrørende oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel høsten 2017.

På vegne av PlussOss AS fremmes med dette forslag om et nytt boligfelt på Sommerro (163/13 og 163/11/0/3).

Området er ubebygd, og omkranses av Sommerroveien mot nord og vest, småhusbebyggelse og kommunens redskaps-sentral mot øst, og gamle Høvik Lys mot syd. Tomtearealet er på 28.111 m² + 2.839m², totalt 30.950 m² – vist med gult på kartet under.

Det er intensjonen å foreta en regulering av dette området, slik at det er en fordel om dette vil bli i tråd med overordnet plan (rullert kommuneplan).



postadresse:
Pb. 374
1753 Halden

besøksadresse:
Storgt.4B, 3.etg.
Halden Torg

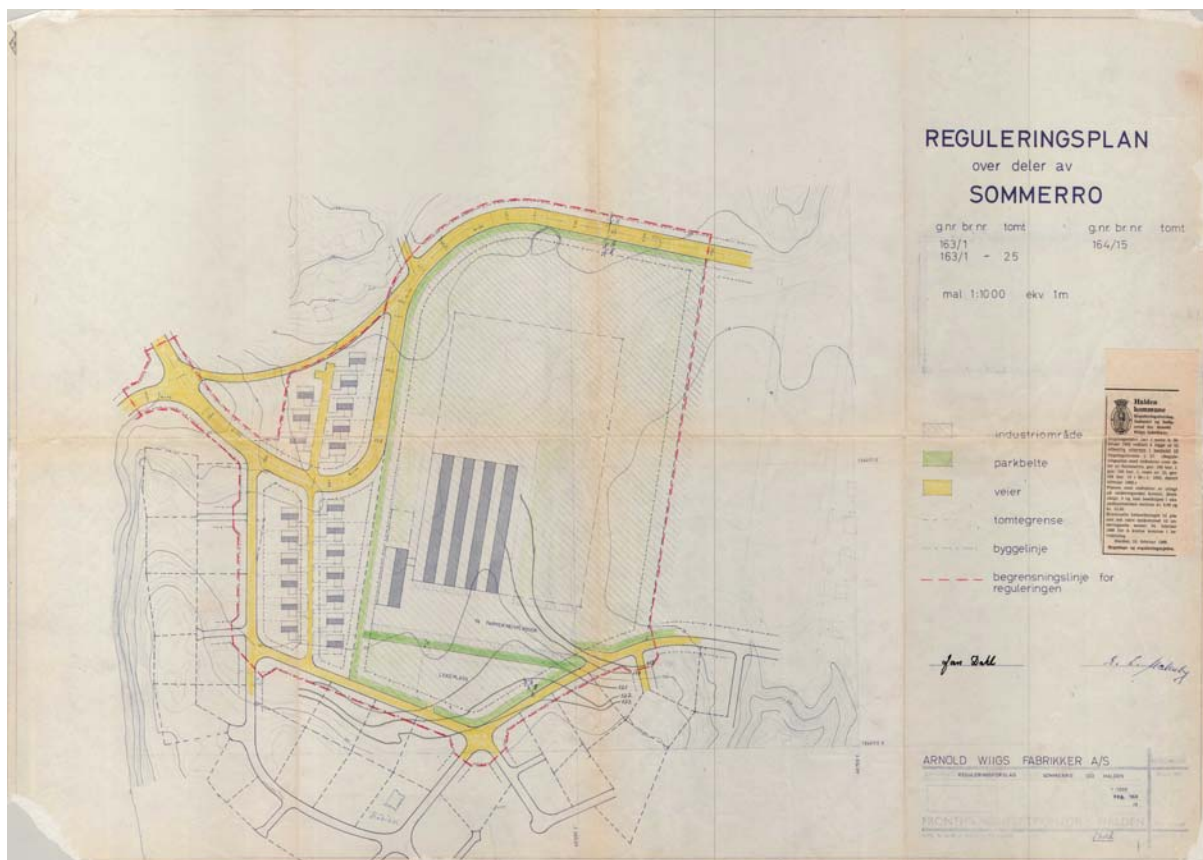
tlf 69 17 53 85
mob 93096985

org.nr. 876 000 652 mva
bankgiro 1105.11.79317
erlend@haldenarkitektkontor.no

BAKGRUNN

Området inngår i reguleringsplan G-087 «Deler av Sommerro, gnr 163 bnr 1, tomt nr 25, og 164/15», vedtatt 21.11.1968. Denne planen er 49 år gammel (Arnold Wiigs Fabrikker AS), og er selvsagt dermed ikke i tråd med dagens plan- og bygningslov.

Den 06.12.2000 ble det gitt tillatelse til mindre vesentlig endring for «Vinterstubben – felt B2» til Block Watne etter en illustrasjonsplan (vestlig boligbebyggelse i planen).



Gjeldende reguleringsplan fra 1968



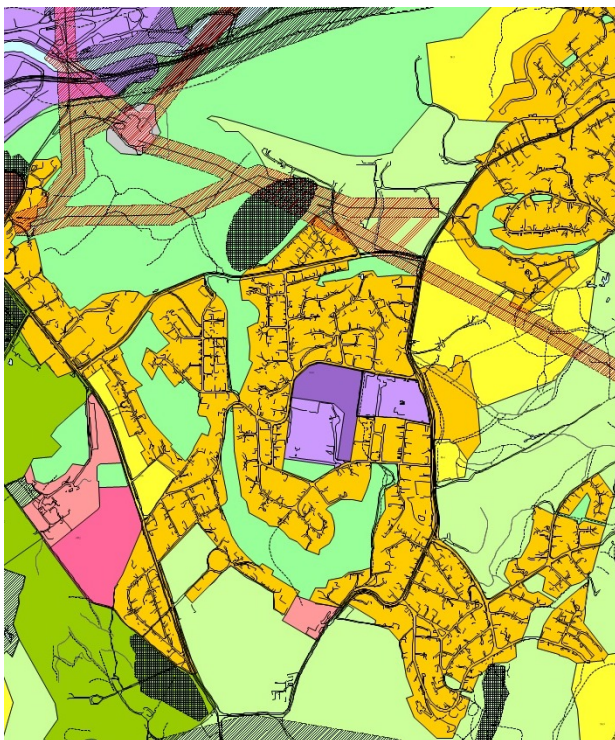
I kommuneplanens arealplan deler ligger det aktuelle området inne som N10 «Fremtidig næringsbebyggelse», avsatt med et areal på ca 28,5 mål, samt 2,8 mål av «eksisterende næringsbebyggelse» (163/11/0/3 – ikke opparbeidet område).

Område N10 på nåværende kommuneplankart.

VURDERING



180 graders panorama – sett mot Sommerroveien fra grusplassen foran portene til gamle Høvik Lys



I forbindelse med oppføring av ny boligbebyggelse på motsatt side av Øbergveien er det nylig etablert barnehage i området.

Nye Risum skole er vedtatt utbygget. I forhold til elevgrunnlag/ kretser, vil også Tistedal skole eventuelt kunne vurderes.

Gang- og sykkelvei er etablert langs Øbergveien, og det er fortau langs Sommerroveien.



Fortau langs Øbergveien

Det er bussforbindelse på Øbergveien, med etablerte busslommer som ligger under 200m fra det planlagte boligfeltet.



Området vil kunne få avkjørsel/ tilkomst fra Øbergveien både via Høstbakken og Sommerroveien.

Området sett sydfra, fra Høstbakken/ adkomstvei til administrasjonsbygget til gamle Høvik lys. Eksisterende småhusbebyggelse til høyre, og redskapssentralen ligger bak disse.

Det er 30 km/t-sone i området, og Lensmann J. Knutsensvei er stengt for gjennomkjøring. Området er ikke preget eller belastet med gjennomgangstrafikk, og fremstår som et rolig og veletablert boligstrøk.

Det er slik sett er det Harekasveien (lenger nord) som er «tverrforbindelsen» mellom Øbergveien og Iddeveien på denne strekningen.

Forøvrig munner Øbergveien i syd ut i Iddeveien (Rv-22) ved Øbergkrysset, og i nord i Tistedalskrysset (Rv-21) – Tistedalsveien/ Aremarkveien x Georg Feydts gate.

Som det fremgår av kommuneplanutsnittet på forrige side, er det aktuelle området (med unntak av gamle Høvik Lys og redskapssentralen) preget av småhusbebyggelse.

Kommunens redskapssentral er rustet opp og relativt godt avskjermet. I et langsiktig perspektiv kan det eventuelt vurderes om det kan være aktuelt å flytte den kommunale redskapssentralen til mer egnet sted, slik at kommunen også kan utvikle boligformål her.

I forhold til lekeplass vises det til at det er avsatt et område i syd (ikke opparbeidet) direkte inntil det aktuelle området.



Denne lekeplassen vil kunne fungere som felles områdelekeplass både for eksisterende og ny boligbebyggelse.

Oppsummert bør det være problemfritt å endre byggeformålet fra fremtidig næringsbebyggelse til fremtidig boligbebyggelse, og på vegne av PlussOss AS bes det om at dette endres slik i rullert arealdel til kommuneplan for Halden.

Vennlig hilsen
HALDEN ARKITEKTKONTOR AS



Erlend Eng Kristiansen
Sivilarkitekt MNAL