

Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
31.08.2018

Innspill til kommuneplanens arealdel. Hofgårdløkkeveien, Gnr. 98., Bnr. 264.

1 Innledning

Hofgårdløkka ligger i en vestvendt helling som ender i en bratt skrent om lag 1,5 km nordøst for Rådhuset. Området er preget av frittliggende småhusbebyggelse som har vokst fram gjennom «eplehagefortetting». Hoffgårdløkka er et rolig og populært boligområde med gode bokvaliteter.

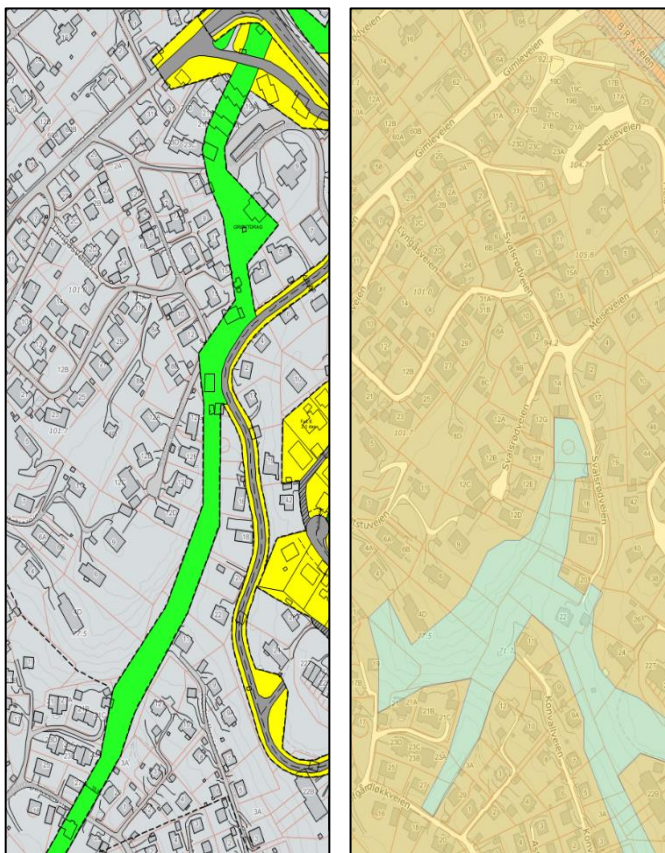
Bebyggelsen i området inngår ikke i noen reguleringsplan, men området er gjennomskåret av en eldre reguleringsplan som stikker seg fra Løkkeveien og nesten fram til Gimle skole. Hensikten med denne reguleringsplanen var kanskje å etablere et sammengende grøntdrag i form av en et turdrag. Deler av traseen ligger i et søkk i landskapet der det tidligere kan ha gått en bekk. Planen trådte i kraft i 1968, men har i liten grad blitt lagt til grunn for forvaltningen. Ut fra dagens grunnkart, kan en se at «grøntdraget» er gjennombygd av 20-25 større og mindre bygninger samt gjerder, gårdsplasser, trampoliner og badestamper. Arealet krysser for det meste privat grunn og framstår som grøntareal i områder der det fram til nå har vært uinteressant å bygge på grunn av vanskelig terreng eller andre forhold. Deler av traseen er så smal og bratt at det ikke er naturlig å benytte arealet for rekreasjon. Det går ingen stier eller snarveier gjennom området, og det er ikke spor etter barns lek.

Grøntdraget er i dagens reguleringsbase vist som «offentlig friområde». Et slik «friområde» skal normalt erverves av det offentlige og tilrettelegges for allmennheten, noe som ikke har skjedd i dette tilfellet.

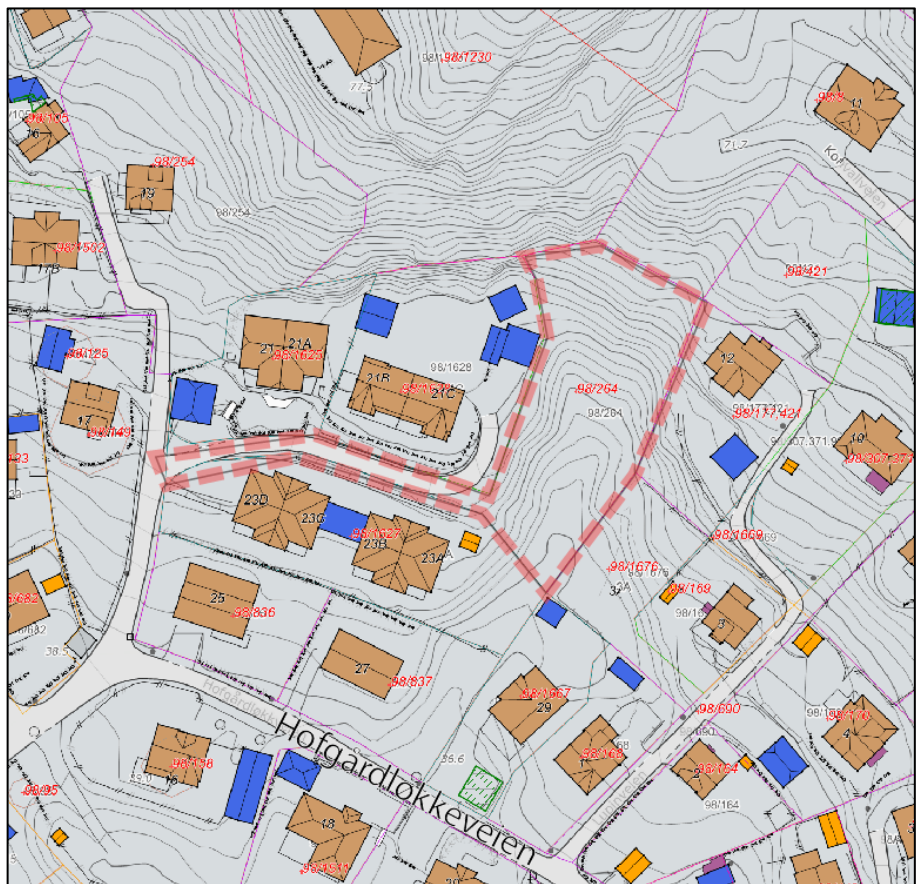
Deler av den regulerte grønnstrukturen er videreført og utvidet i kommuneplanens arealdel, men også deler av dette arealet er bebygd eller framstår som private hager eller bratte skrenter.

Det aktuelle innspillsområdet ligger i den nedre delen av regulerte grønnkorridoren. Med innspillet ønsker vi at det aktuelle arealet omgjøres fra grønnstruktur til byggeområde.

Figur 1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (t. v) og kommuneplan (t. h), fram til Gimlekrysset. Som det framkommer ligger «rester» etter den gamle reguleringsplanen igjen i arealdelen.



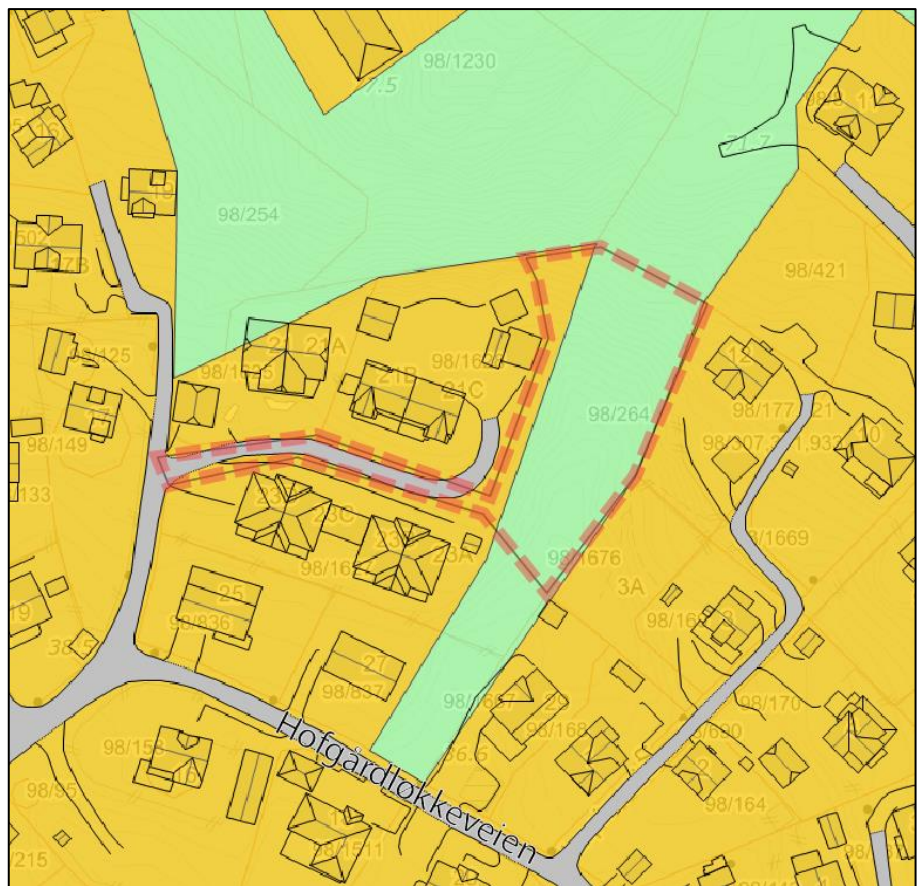
Figur 2. Tomta er vist med rød stiplet strek.



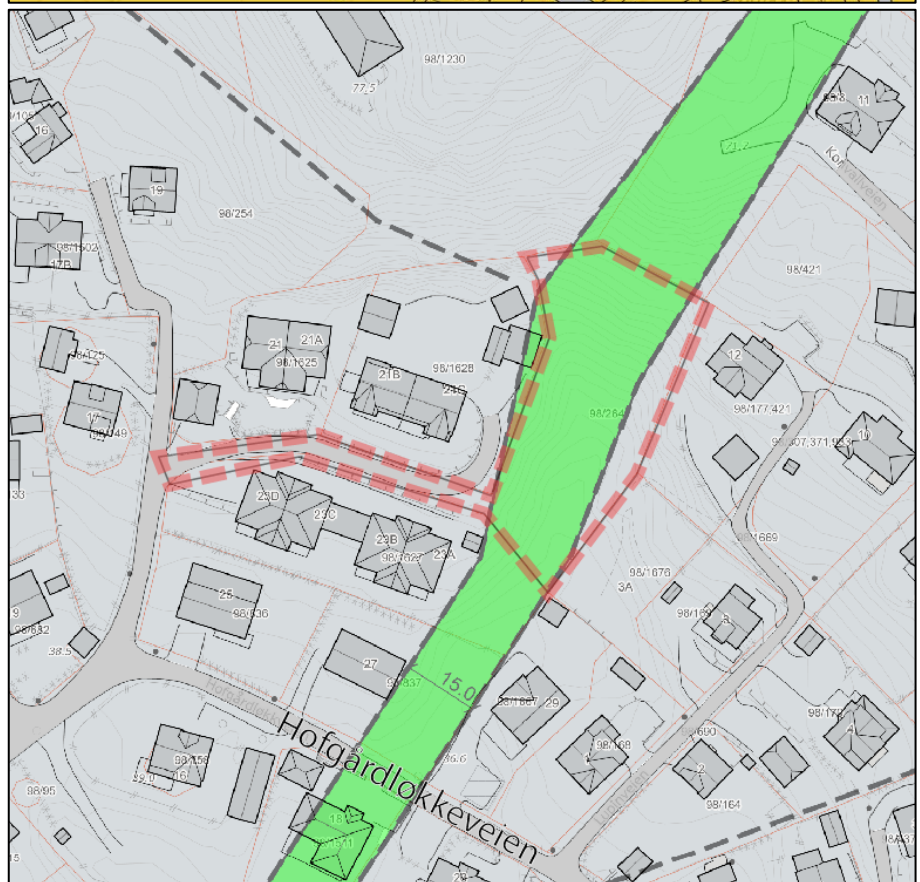
Figur 3. Arealet vist i ortofoto før vegetasjonen ble fjernet.



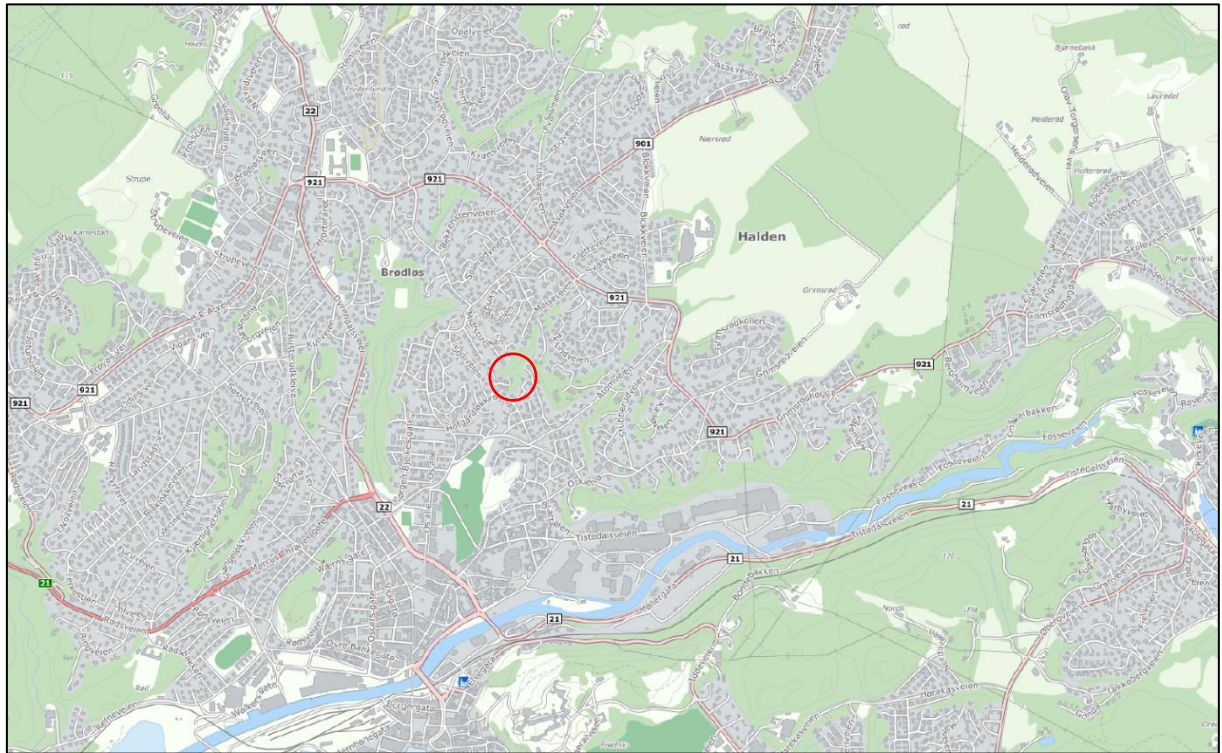
Figur 4. Området vist sammen med kommuneplanens arealdel



Figur 5. Arealet vist sammen med gjeldende reguleringsplan. «Hofgårdløkka – Næringsrød», vedtatt 05.01.1968.



2 –Beskrivelse av innspillsområdet



Figur 5. Lokalisering av innspillsområdet markert med rød ring.

2.1 Områdebeskrivelse, beliggenhet

Eiendommen Gnr. 98., Bnr. 264 omfatter 1955 m² og er i dag ubebygd. Arealet ligger i en forholdsvis bratt sørvestvendt skråning. Tomten ligger i et attraktivt boområde, og kan bli en lun og solrik boligtomt. Det er oppført bebyggelse både øst og vest for eiendommen. Arealet ligger som sagt sentrumsnært, og med gangavstand til f. eks. Os skole (800m).

Området er brattlendt, og var inntil nylig dekket av skog og kratt. Vegetasjonen er nå fjernet på grunn av arbeid med vann og avløpssystem som krysser langs siden av tomta.

Eiendommen har i dag adkomst fra Hoffgårdløkkeveien. På grunn av høydeforskjeller vil bebyggelsen måtte tilpasses terrenget.

Vann, overvann og avløpsledning krysser eiendommen.

2.2 Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området består av både tykke havavsetninger og tynn hav/strandavsetning. Den øvre delen av tomta består av fast fjell, noe som ikke kommer fram i kartet. Fast fjell og et tynt lag med strandavsetning er et godt utgangspunkt mht. fundamentering av et nybygg. Ved en utbygging i området bør det allikevel gjøres en geoteknisk vurdering av forholdene. Siden området ligger i enden av en nedsenkning i landskapet bør forholdet til overvann også vurderes.

Det er ikke registrert kulturminner, utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området og området inngår ikke som en del av noe utvalgt kulturlandskap.

3 Beskrivelse av utbyggingsforslaget

3.1 Arealbruk

Det aktuelle området er ikke egnet som offentlig friområde fordi det er så bratt at det ikke er naturlig å bevege seg her. Den naturlige veien inn i området, burde være fra Hofgårdløkkeveien. Slik arealet er framstår, er det imidlertid ikke naturlig å ta seg inn her. Området holdes åpent av beboerne (som jo eier grunnen), men det føles ikke naturlig å gå inn her. Om man allikevel tar seg inn, ender man i skråningen der man egentlig ikke har noe å gjøre. Klatrer opp skråningen går veien videre gjennom flere private hager. Det foreslås derfor at grønnstrukturen omgjøres til byggeområde.

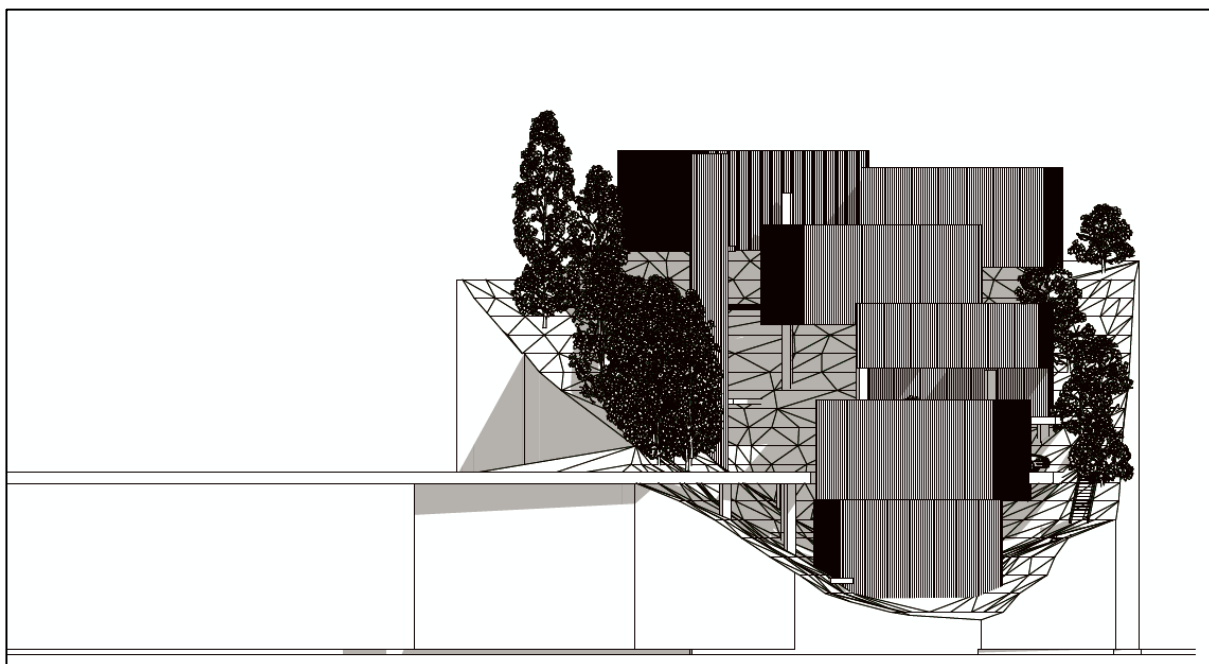


Figur 6. Foto tatt fra Hofgårdløkkeveien mot den aktuelle eiendommen.

Tomta er forholdsvis bratt, noe som trolig er årsaken til at den så langt ikke er utbygd. Det er gjort en mulighetsstudie av eiendommen som viser at tomta byr på spennende muligheter med gode bokvaliteter. Mulighetsstudiet er gjort med grunnlagskart som dekker et begrenset areal. Sidearealene og tilstøtende bebyggelse mangler derfor foreløpig i skissene nedenfor. Skissene viser ikke framtidige bygg i en sammenheng, men hvordan man vil kunne disponere arealet på selve tomte.



Figur 7. Mulighetsstudie sett fra sydøst. Skissen viser en maksimal utnyttelse av arealet med seks bygningsvolumer som trappes nedover landskapet. Det opparbeides en felles parkering i plan med adkomstveien til Hofgårdløkkeveien.



Figur 8. Figuren viser snitt av landskapet med adkomst og volumoppbygging. Med denne bygningsformen vil alle boligene få gode sol- og utsiktsforhold, samtidig som behovet for terrengarbeider minimaliseres. Med tradisjonell tomteutnyttelse ville det være nødvendig med høye støttemurer og omfattende utfylling.

3.2 Hovedprinsipper i mulighetsstudiet:

Adkomst / Parkering / Trafikkforhold

- Vi bruker eksisterende adkomst til Hofgårdløkkeveien mot vest.
- Vi har en sentral parkeringsplass for boligene på ett plan.
- Vi bruker en heis med skjermet utendørs gangveier å komme til i de forskjellige boenhetene.
- Vi har en andre adkomsttrapp som følger landskapet fra østsiden av tomta

Form / Volum

- Vi uttrykker hver boenhet som en individuell enhet – det betyr at det ikke kommer til å være et stort bygg men en samling av flere boenheter som har lik størrelse / volum som de andre boligene i nabolaget. Typologien vil med dette kunne innpasses både terreng og nabolag.
- Hvert bygningsvolum følger gjennomsnittstigning av skråningen på tomten.
- Vi plasserer volumene på en organisk måte hvor de har en vinklede forhold til hverandre da det hjelpe til å bryte ned totalt volum av prosjektet samt tilpasses naturpreget på tomta og tilstøtende arealer.
- Da boenheter ikke kommer til å få lys fra nordsiden / fjellsiden av tomt kan det være fint å integrere lysgårder i hver boenhet. Disse bryter også ned volumet av hvert hus samt skaper fine innvendig rom og utvendig rom for hvert hus.
- Husene kan stå på søyler noen steder da det er fint å forholde seg lett / delikat til det eksisterende landskapet.

Material

- Tomta er i dag et grøntareal med flere stor trærne langs vestsiden. Deler av denne vegetasjonen kan beholdes.
- Takene kan være sedum / grønn tak. Uttrykket på bygningene kan være at vi har løftet de eksisterende grøntarealene opp.
- Veggene / fasade kan ha et vertikalt mørkt brunt trekledning som minner om trestammene langs vestsiden.
- Vertikal heis er også kledt i treverk og føles integrert i tomt / landskap da de står med de andre trær og ser ut som et 'nytt tre' med de gangveier som grener...

Grønntareal

- Det er mange fine trær spesielt langs vest siden av tomt. De kan være fine å beholde da de er viktig for egenskap av tomt og skape et finere uteområdet som rammer inn utsikter til prosjektet.

BRA og Boenheter

- Maksimalt 6 boenheter med BRA omtrent 100m²... sannsynligvis 4 / 5.
- Det legges opp til lettstelte boliger i høy standard, og med begrensede hagearealer. Boligstørrelsen, boformen og uttrykket vil egne seg for eldre mennesker.

4 Begrunnelse og konklusjon

Det aktuelle arealet framstår som grønnstruktur i planverket, men er ikke et reelt friområde. Området er bratt, gjengrodd, nedbygd eller framstår som private hager.

Arealet ligger svært sentralt og vil i likhet med andre deler av Hofgårdløkka kunne fortettes dersom et prosjekt tilpasses tomte på en god måte. Mulighetsstudiet har kommet fram til at det kan etableres 4-5 boenheter i området. Nærområdet består i all hovedsak av frittliggende eneboliger av eldre standard med behov for vedlikehold og hagestell.

Andelen og antallet eldre mennesker i Halden vil øke i årene som kommer. Det er derfor gunstig å fortette Hofgårdløkka med lettstelte boliger for mindre husholdninger, slik at eldre mennesker kan fortsette å kan bo i sitt eget nabolag.

Innspillet fremmes på vegne av grunneiere.

Med vennlig hilsen

Heather Mc Vicar

Masters in Architecture RIBA



Jon Rongen

Arealplanlegger