

Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Midtstuveien 9, gnr. 98 bnr. 740.

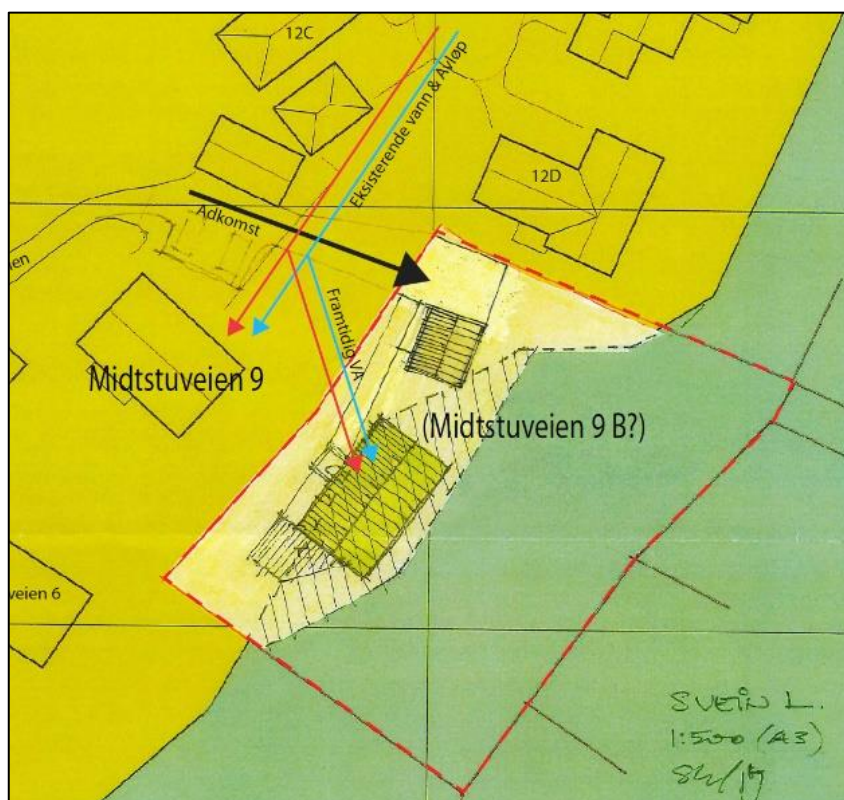
1. Innledning

Midtstuveien 9, gnr. 98 bnr. 740 dekker et areal på 4848 m² og er i dag bebygd med en enebolig, en garasje og et uthus. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med eneboliger av varierende utforming. Deler av eiendommen ligger brattlendt til, men i motsetning til situasjonen på flere av naboeiendommene framstår en stor del av tomta som et relativt flatt ubebyggt areal.

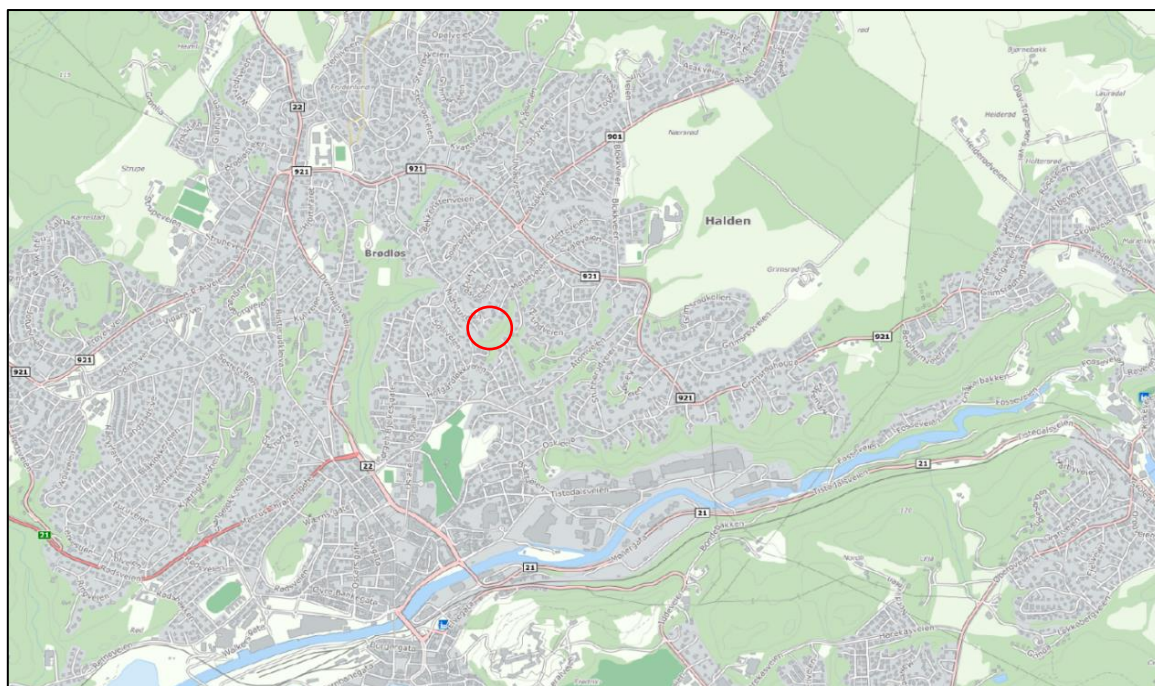
Det er tidligere søkt om deling av eiendommen. Delingssøknaden ble avslått med bakgrunn i at deler av eiendommen er lagt ut som grønnstruktur i gjeldende arealdel, og dermed ville ha vært strid med plansituasjonen. Halden kommunen oppfordret i stedet å søke om en endring av arealbruken gjennom å fremme innspill til rulling av kommuneplanens arealdel.

Det tidligere omsøkte tiltaket er ikke lenger aktuelt. Innspillet omfatter derfor hele eiendommen.

Innspillet fremmes på vegne av grunneier, Svein A. Løwengreen.



Figur 1. Utsnitt av skisse som viser tidligere omsøkte fradeling.



Figur 2. Oversiktskart som viser tiltakets plassering i forhold til bykjernen.

2. Plansituasjon

Boligtomten er i all hovedsak uregulert. Et lite hjørne av eiendommen omfattes av reguleringsplanen «Grøntdrag Hofgårdløkka – Næringsrød» fra 1968 (G-007). Reguleringsplanen viser et sammenhengende grønndrag, men dette er ikke blitt realisert da det brytes av flere bygninger og veier.

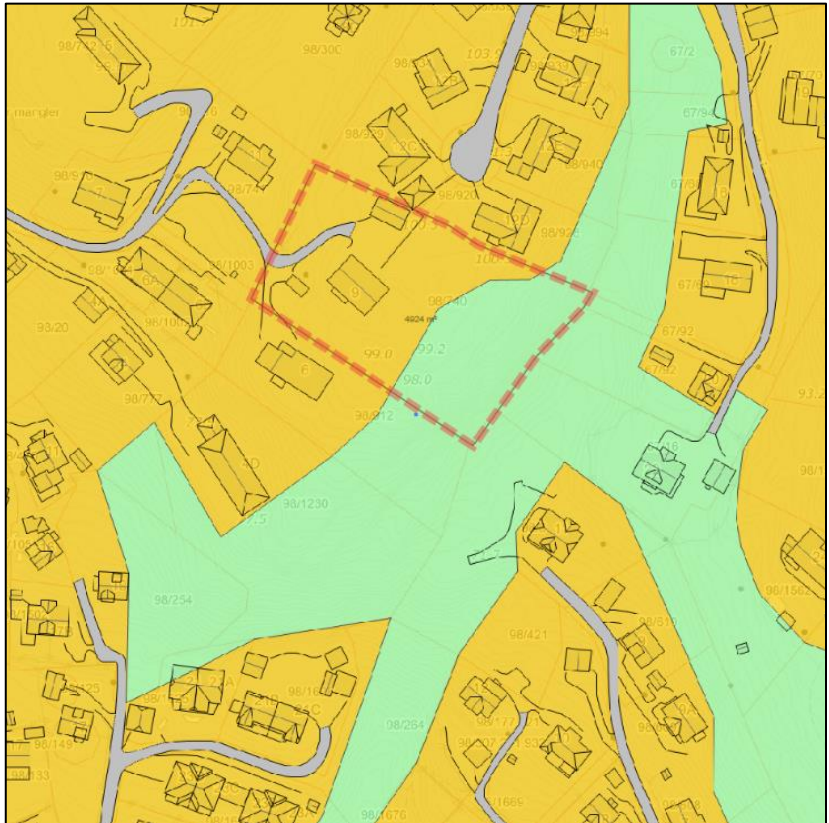
Eiendommen og tilstøtende eiendommer mot nord, sør og øst ligger delvis over en nedsenking i landskapet. Nedsenkingen er i kommuneplanens arealdel vist som grønnsstruktur (se figur neste side) som ligger over private eiendommer. Bare deler av reguleringsplan G- 007 inngår i dette arealet.

Avgrensingen av planformålet i kommuneplanens arealdel er trolig utformet med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan og etter eksisterende bebyggelsesstruktur, ikke etter landskapet. Et potensielt byggeområde er dermed planmessig gjort ubebyggbart i en tid da fortetting av boligområdene ikke var en målsetting.

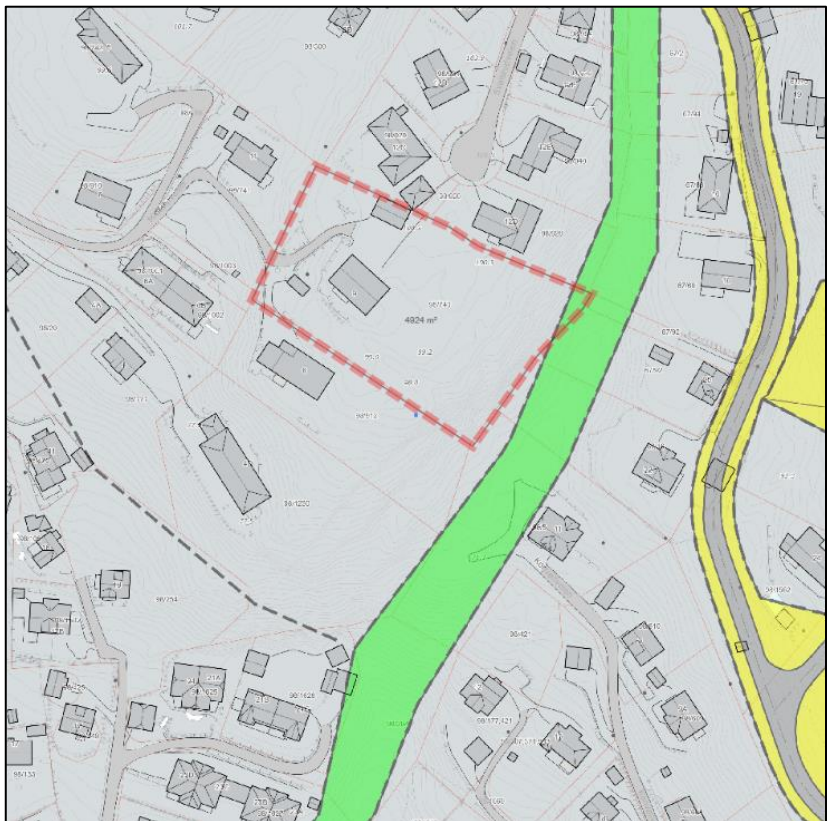
Forvaltningen av grønndragene har ikke vært konsekvent. Eiendommen gnr. 67, bnr 16 rett øst for Midstuveien er f. eks. nedbygd til tross for denne plansituasjonen. Arealet som på plankartet framstår som en «sammenhengende grønnsstruktur» omfatter i all hovedsak private eiendommer, og framstår i praksis også som dette med trampoliner, badestamper, bygninger og gårdsplasser.

Den delen av eiendommen som er markert som grønnsstruktur i arealdelen ligger mellom eksisterende bolig og et bratt fjellparti og fungerer i praksis ikke som grønnsstruktur som er tilgjengelig for allmennheten. Det går ingen stier i området, og det er ikke naturlig å oppholde seg her fordi det er så bratt.

Figur 3. Den aktuelle eiendommen vist i et utsnitt av kommuneplanens arealdel.



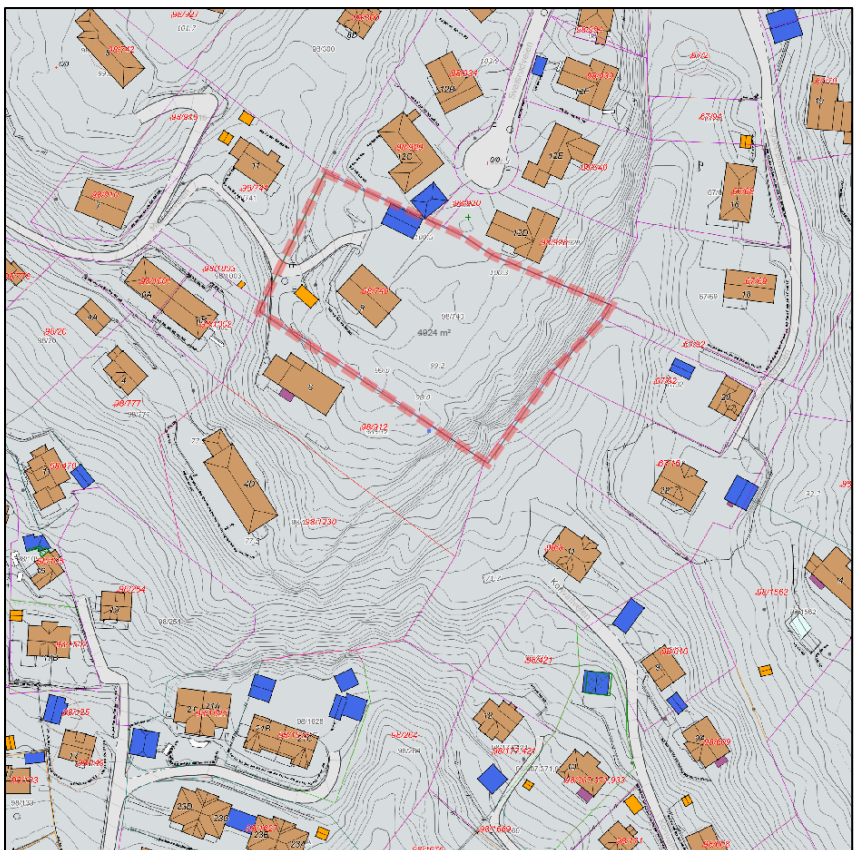
Figur 4. Arealet vist sammen med gjeldende reguleringsplan. «Hofgårdløkka – Næringsrød», vedtatt 05.01.1968.



Figur 6 Eiendommen vist sammen med ortofoto.



Figur 5. Eiendommen vist sammen med grunnkart.



3. Beskrivelse av innspillsområdet

3.1. Område, beliggenhet

Området ligger om lag 2 km sykkelavstand fra Halden sentrum, og 1,3 km fra Os skole. Eiendommen ligger på et platå som ender i en syd-sydøstvendt skråning. Eiendommen har meget gode solforhold og en fantastisk utsikt. Beliggenheten er sentral og med potensielt svært gode bokvaliteter.

3.2. Dagens arealbruk

Eiendommen, som nesten dekker 5 daa, er i dag bebygd med én enebolig med garasje og et uthus. Dette er en svært lav arealutnyttelse for å ligge i et så sentralt område.

Eiendommen framstår som en naturtomt der det vokser noe furu i et tynt løsmassedekke over fast fjell. Bebyggelsen på tilstøtende eiendommer i nord har samme bygningstypologi, men med en høyere utnyttelsesgrad.

Eiendommen kan få adkomst fra Midtstuveien eller Svalsrødveien. Det er etablert tilkoblingsmulighet for vann og avløp fra Svalsrødveien med tanke på en framtidig utbygging.

4. Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området i sin helhet består av fast fjell, noe som også stemmer med forholdene på stedet. Dette gir meget god byggegrunn.

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.

5. Beskrivelse av utbyggingsforslaget

Hensikten med innspillet er å legge til rette for en bedre utnyttelse av eiendommen. Det er plass til mer enn én boenhet på eiendommen på 4.8 daa. Terrenget vil begrense utbyggingen i deler av området. Om man ser bort fra det bratteste partiet er om lag 4 daa bebyggbart. Opprinnelig ble det søkt om fradeling av én eiendom, men med et stedstilpasset tiltak vil det være mulig å få inn flere boenheter uten at dette vil bryte med bebyggelsesstrukturen i området eller virke skjemmende på fjernvirkningen. Omfanget av og vilkårene for en framtidig utbygging vil måtte vurderes gjennom en framtidig fradeling eller regulering. Intensjonen bak dette innspillet er å endre planformålet eller avgrensningen av dette.

6. Begrunnelse

Gjeldende arealdels intensjon med grønnstrukturen er å «...fremme trivsel og bidra til aktivitet og god folkehelse...». Det aktuelle arealet er imidlertid en del av en privat eiendom og ligger inneklemt mellom en eksisterende bolig og en fjellskrent. Arealet er i praksis ikke egnet for innfri kommuneplanens intensjon om å bidra til fysisk aktivitet og folkehelse. Den ønskede utnyttelsen av eiendommen vil ikke nødvendigvis bryte med byggemønsteret i området eller ligge mer eksponert enn øvrig bebyggelse. En kan derfor heller ikke se at oppføringen av ny bebyggelse vil prege fjernvirkningen og dermed redusere trivselen.

Et tiltak på det aktuelle arealet kommer ikke i konflikt med verneinteresser eller andre kjente interesser, bortsett fra arealdisponeringen i gjeldende arealdel. En utbygging i området vil imidlertid bidra til at eksisterende infrastruktur i et sentrumsnært areal utnyttes bedre, og samtidig by på sentrumsnære boliger av svært høy kvalitet. Et slikt tiltak vil støtte opp under sentrale myndigheters målsettinger om en effektiv areal- og transportplanlegging - en målsetting som også gjenspeiles i planprogrammet til kommuneplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Jon Rongen". The signature is fluid and cursive, with the first name "Jon" and the last name "Rongen" clearly legible.

Jon Rongen

Arealplanlegger

Kopi sendt: