

## Vedlegg 1: Oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn av forslag til «Detaljregulering for Konglelund» med kommunedirektørens kommentarer

### **Statens vegvesen, 15.07.21**

Påpeker at det Viken fylkeskommune som har ansvar for fylkesvei 921 – BRA-veien.

Viser til at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging har kommet i ny utgave T-1442/2021, planbestemmelsene og planbeskrivelsen må oppdateres ift. dette. Ansvarlig departement er Klima- og miljødepartementet, planbeskrivelsens punkt 4.4 må korrigeres. I bestemmelse § 3.5 bør begrepet «innflyttingsklar» unngås.

Anbefaler å kreve at plasser reservert for bevegelseshemmede blir lokalisert nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Plassene bør være minst 4,5 x 6 m og ha fast dekke. Plassene må videre være oppmerket og skiltet. Synes videre det er bra at det er avsatt krav til lading av elektriske rullestoler og det skal etableres håndløper langs intern adkomstveg i de bratte stigningene.

**Kommentar:** *Henvisningen til støyretningslinjen er rettet opp i planbestemmelse §5.3 og planbeskrivelsen. Begrepet innflyttingsklar er ikke brukt i planbestemmelsene, og kommentaren antas å bero på en forveksling med en annen plansak. Navnet «Miljøverndepartementet» i planbeskrivelsen er endret til Klima- og miljødepartementet.*

*Planbestemmelse § 5.3 femte kulepunkt er supplert med følgende (tekst med grå uthevnning): «... Minimum 10% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, i hovedsak plassert nær målpunkt/hovedinngang og med tilstrekkelig manøvreringsplass for rullestol. Disse plassene skal være minimum 4,5m x 6 m, ha fast dekke samt være oppmerket og skiltet.»*

### **Norges vassdrags- og energidirektorat, 19.08.21**

NVE poengterer at siden det ikke er bedt om faglig bistand til konkrete problemstillinger i denne saken gis det kun en generell uttalelse. Minner videre om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

**Kommentar:** *Rambøll har foretatt geotekniske vurderinger av området, jf. vedlegg til planbeskrivelsen (Notat datert 18.10.18, Konglelund, Halden – Geotekniske vurderinger). Områdestabiliteten ansees avklart og det er vurdert å ikke å være behov for bistand fra NVE i denne saken.*

### **Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard, 31.08.21**

Direktoratet redegjør for sine ansvarsområder. De har ingen merknader til planforslaget.

### **Viken fylkeskommune, 10.09.21**

Viser til at planområdet er utvidet mot nordvest og nord i etterkant av varsel om oppstart, men kan ikke se å ha mottatt revidert varsel med utvidet planområde.

**Kommentar:** *Etter innspill fra fylkeskonservatoren ved varsel om oppstart av planarbeidet ble planområdet utvidet til å omfatte hele gravfeltet. Dette skjedde imidlertid så sent i planprosessen at det ble vurdert som lite hensiktsmessig å varsle om en utvidelse av planområdet. Høringen av utvidet planområdet ville blitt nær sammenfallende med høringsperioden for en ny forhåndsvarsling.*

*Det ble vurdert at eventuelle merknader vedrørende utvidet planområde uansett ville bli fanget opp i høring og offentlig ettersyn av saken. Planbeskrivelsen og saksfremstillingen til offentlig ettersyn opplyste for ordens skyld om utvidelsen av planområdet, som også ligger innenfor areal avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Mot nord ble planområdet også beskjedent utvidet da det ble oppdaget at plangrensen for tilliggende reguleringsplaner med friområde- og parkregulering ikke fulgte tomtegrensen. Utvidelsen ble gjort for at det ikke skulle bli liggende igjen en 0-3 m bred uregulert stripe der.*

Fylkeskommunen påpeker videre at det i planbestemmelsene åpnes for etablering av sti, benker mm. innenfor hensynssonen H730 – båndlegging etter kulturminneloven. I utgangspunktet skal det ikke gjøres inngrep innenfor hensynssonen. Ethvert inngrep krever dispensasjon fra fredningen, og dette er det ikke søkt om. Mener planbestemmelse §8.4 derfor må endres til følgende: «*Innenfor hensynssone – båndlegging etter kulturminneloven, kan det ikke gjennomføres inngrep i bakken eller andre tiltak som kan skade eller forringe det automatisk fredete gravfeltet (id 49922). Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med Avdeling for Kulturarv i Viken fylkeskommune. Eventuell fjerning av vegetasjon skal også avklares med kommunens miljøforvaltning, jf. punkt 7.*»

I tillegg må bestemmelse §4.3 suppleres med krav om at gravfeltet (altså hensynssonen) må sikres i byggeprosessen. Varsler også at de vil vurdere å påklage saken dersom ikke deres innspill knyttet til automatisk fredede kulturminner etterkommes.

**Kommentar:** Bestemmelse §8.4 er endret iht. fylkeskommunens krav. Bestemmelse §4.3 (nå §4.4) er supplert med krav til sikring av hensynssonen med gjerde i byggeprosessen. I tillegg kommer krav om at det ikke tillates tiltak, lagring eller kjøring med tunge maskiner innenfor denne sonen. Disse endringene i planen er klarert med fylkeskommunen.

Tidligere åpnet bestemmelse §8.4 for etablering av en allment tilgjengelig sti/gangtrasé gjennom hensynssonen. Kommunedirektøren mener allmennhetens tilgang til Holteskogen gjennom planområdet er tilstrekkelig sikret selv etter disse endringene i planen. §3.4 stiller krav til at det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom planområdet fra Konglelundveien til Holteskogen. Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av gangforbindelsen, som sikrer at denne skal være opparbeidet før blokkbebyggelsen kan tas i bruk, jf. §4.5. Det er nå i tillegg stilt krav til at det skal opparbeides en gangadkomst fra nordenden av adkomstvei SV1 inn til Holteskogen. Dette for også å sikre beboerne i blokkbebyggelsen enkel adkomst til skogen. Det er ikke tatt endelig stilling til hvor den allment tilgjengelige gangtraséen til skogen skal gå. Forslagsstiller har vært skeptisk til at denne skal følge adkomstveien, og har ønsket en så generell bestemmelse som mulig mht. denne. Det er rekkefølgekrav, jf. §4.1, som sikrer at traséen skal bestemmes gjennom utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse. Samlet ansees dette å være tilstrekkelig for å ivareta allmennhetens interesser.

Påpeker at ett av byggene som er planlagt revet ser ut til være lite endret og svært tidstypisk fasademessig. Anlegget er beskrevet som ferdig tegnet i 1958, og er ikke verneverdivurdert i Sykehusbyggs landsverneplan eller vurdert i fylkeskommunens oversikt over anlegg med regional verdi. Fylkeskommunen overlater til kommunen å vurdere anlegget i lokal sammenheng.

**Kommentar:** Forslagsstiller har uttalt at dersom eksisterende bygning, tegnet av arkitektene Montelius og Bjørn-Erik Carlsen i 1958 skal bevares, faller grunnlaget for utbyggingen bort. Likeledes

*dersom utbyggingen blir mindre enn foreslått ettersom bygningsvolumet ble redusert fra opprinnelige fem til to blokker. En ytterligere reduksjon i prosjektet gjør at dette ikke blir lønnsomt og derfor ikke vil bli gjennomført. Kommunedirektøren mener det er uheldig at fylkeskommunen ikke kom med denne kommentaren allerede ved oppstart av planarbeidet. Selvsagt kan ting dukke opp underveis og offentlig ettersyn og høringsprosessen er til for at man skal kunne få innspill til en mer konkret plan/prosjekt og fange opp interesser som ikke kom fram ved oppstart av planarbeidet. Det må imidlertid være en viss grad av forutsigbarhet i planprosesser. I den fasen prosessen er i nå må det være sterkere argumenter enn at bygningen anses å være «svært tidstypisk» og at det «overlates til kommunen å vurdere anlegget i lokal sammenheng» som kan gjøre at man vil kreve en såpass radikal endring av prosjektet et evt. krav om å beholde dette bygget ville gitt. Det er derfor ikke brukt ressurser nå på å vurdere byggets lokale verneverdi.*

Minner om sin uttalelse av 16.10.2016 ved oppstart av planarbeidet: hvor det ble påpekt at bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. Da ny bebyggelse vil lokaliseres til et høydedrag, blir det især viktig å vurdere byggehøyder og eksponering mot sør. Dagens institusjonsbygg er på det høyeste 3 etasjer. Med 6 etasjer risikerer man at ny bebyggelse vil bli svært synlig i landskapet. Påpeker videre at området i hovedsak består av lave eneboliger. Ber kommunen vurdere om det er riktig å legge til rette for en så høy utnytting planen åpner for såpass langt fra sentrum.

**Kommentar:** *Området hvor Konglelund ligger omfatter variert bebyggelse. Dette er det området i Halden hvor det er flest blokker utenom sentrumsområdet. I nærområdet ligger i hovedsak rekkehus, men også noen eneboliger. Området som skal bebygges er allerede tatt i bruk som byggeområde. Det er behov for leiligheter i Halden og prosjektet vil kunne imøtekomme noe av dette behovet. En fortetting og høyere arealutnyttelse innenfor byområdet er generelt ønskelig, selv om slike prosjekter ideelt sett bør lokaliseres nærmere sentrum eller bydelssenter. Med sin lokalisering svært nær barne- og ungdomsskole, nærbutikk og en stor arbeidsplass som høyskolen vurderes det likevel akseptabelt. Ang. høyde – se kommentar under.*

Ber kommunen vurdere å stille krav om variasjon i bygningene i tillegg til fasadematerialer og fargenyanser, for eksempel med krav om sprang i fasader og gesims.

**Kommentar:** *Plankartet viser byggegrensene og tillatte byggehøyder, som vil gi en variert bebyggelse dersom området bygges ut maksimalt, jf. planbeskrivelsens illustrasjoner. Normalt utnyttes utnyttelsesgraden maksimalt. Rådmannen ser likevel at det kan være fornuftig å sikre variasjonen bedre i bestemmelsene. Bestemmelse § 5.3 annet kulepunkt er derfor supplert med følgende: «... Bebyggelsen skal ha sprang i fasader og gesims i tråd med plankartets byggegrensene og tillatte byggehøyder».*

Kommenterer at standpunktene for illustrasjoner i planbeskrivelsen ligger relativt høyt, og ber kommunen vurdere virkningen av tillatt bebyggelse også fra lavere områder og hvordan blokkene påvirker silhuetten.

**Kommentar:** *Etter hovedutvalgets 1.gangs behandling, før planforslaget ble sendt på høring, ble planforslaget supplert med noen snitt og en illustrasjon som angir dagens terreng og mønehøyder på nabobebyggelse. Det ble i tillegg lagt inn i kommunens visningsverktøy «City planner» som også var gjort tilgjengelig i høringsperioden. Lenke som fører til modellen i City Planner finnes lenger ned på siden her. Det er nå i tillegg lagt inn noen flere predefinerte siktepunkter i denne. Ved å gå inn i modellen kan man se hvordan de tillatte bygningsvolumene synes i landskapet. Det gjøres oppmerksom på at verktøyet/modellen City planner har noen begrensninger. Det er et enkelt/skjematisk visningsverktøy som viser volum og høydemessige forhold. Det tar imidlertid ikke høyde for f.eks. materialitet/ fargevalg, og hvordan dette vil påvirke opplevde volumer og høyder. Skogsvegetasjonen på høydene vest i planområdet og nord for planområdet er lagt inn med kun et*

utvalg av trær, og er ment å vise høyden på de nærmeste trærne, sett i forhold til planlagt bebyggelse. De viser ikke det relativt tette vegetasjonsbildet som er der i dag. Tilpasninger/terrengbearbeiding rundt den nye bebyggelsen kommer heller ikke fram i modellen.

Modellen i City Planner kan sees her: <https://eu.opencitiesplanner.bentley.com/norkart/konglelund>. Klikker du på hjulet nede til venstre i bildet kan du endre innstillinger. Bildet åpnes automatisk med lav grafisk kvalitet. Velger du høyere kvalitet vil du få med flere detaljer, men modellen blir tregere å bevege seg i. Andre tips: Venstreklikk= bevege, høyreklikk= zoom, begge mustaster= tilte og rotere. Noen predefinerte siktepunkter finnes i menyen til høyre.

Blokkene er høye, med 4-6 etasjer, og de er plassert relativt høyt i terrenget. Deres synlighet i landskapet vil avhenge av betrakters plassering. Kommunedirektøren mener man her beveger seg mot maksimums høyde for hva dette landskapet tåler, men er av den oppfatning at høyden er akseptabel. Ser man bort i fra sentrumsområdet er Låbyområdet det stedet i Halden som har mest blokkbebyggelse. Denne bygningstypen er altså ikke noe fremmedelement i området. Vegetasjonen i Holteskogen og innenfor planområdet har stor betydning for hvordan bebyggelsen vil fremstå i landskapet. Holteskogen og kulturminneområdet i vest omfatter i stor grad bartrær og vil derfor ha samme skjermende virkning uavhengig av årstid. Planforslaget har bestemmelser om at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Også i planområdets randsoner er det innslag av bartrær. Planbestemmelse § 5.3, første kulepunkt er nå også supplert med krav til at fasadefarger skal være i en dempet fargeskala og skal brukes bevisst for å tone ned bebyggelsens synlighet i landskapet. Det er i tillegg lagt inn krav om at bebyggelsen skal ha sprang i fasader og gesims i tråd med plankartets byggegrenser og tillatte byggehøyder. På denne måten sikres en oppdeling av volumene.

Fylkeskommunen synes det er positivt at i hovedsak all parkering skal foregå under terrenget. Forutsetter at det tas inn rekkefølgekrav i planbestemmelse §4.4 som sikrer opparbeiding av krysset Jotunveien/BRA-veien, i tråd med plankartet, før ny bebyggelse kan tas i bruk. I tillegg må også bestemmelse §4.5 suppleres med krav til at byggeplan for dette krysset må være godkjent før igangsettingstillatelse for blokkbebyggelsen gis.

**Kommentar:** Ny utforming i krysset Jotunveien/BRA-veien er anbefalt allerede for dagens situasjon, dvs. uavhengig av en eventuell utbygging på Konglelund. De nye blokkene vil føre til en mindre økning i trafikkmengden i krysset. Krysset er oversiktlig. Det anses noe urimelig å knytte rekkefølgekrav til endring av krysset til etablering av blokkbebyggelsen. En utbedring av krysset bør gjøres av veiforvalter avhengig av utbyggingen på Konglelund. Planforslaget åpner for dette. § 4.6 inneholder krav om at arbeid som berører fylkesveien ikke kan starte uten at fylkeskommunen har godkjent byggeplaner for arbeidet. For tydelighetens skyld er det nå poengtert i §4.6 at rekkefølgekravet som krever at arbeid som berører fylkesveien ikke kan starte før Viken fylkeskommune har godkjent byggeplan for arbeidet, ikke er knyttet til utbyggingen på Konglelund.

Fylkeskommunen mener det er tilstrekkelige utearealer, men ber om at det velges ulike løsninger slik at utearealene bidrar til mer fysisk aktivitet og bedre helse for alle aldersgrupper.

**Kommentar:** Bestemmelse §5.3 er supplert med krav om at utearealene skal utformes på en måte at de inviterer til økt fysisk aktivitet for alle aldersgrupper.

Påpeker at det er vist en tursti/gangsti på søndre del av eiendommen med flere trapper. Ber om at det vurderes om det i større grad kan legges til rette for ramper innenfor byggeområdet slik at hele utearealet kan benyttes av alle.

**Kommentar:** Trapper bør i størst mulig grad unngås i uteanlegg, dersom det ikke finnes en trinnfri adkomst i umiddelbar nærhet. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende. Forslagsstiller uttaler at

de stiller seg positive til å vurdere ramper generelt i større grad. Dette blir en del av oppfølgingen i byggesaken.

Kommunen bør vurdere om bestemmelsene for eneboligtomten Konglelundveien 9 bør tilpasses dagens situasjon i større grad.

**Kommentar:** Planbestemmelsene knyttet til denne eiendommen gir de samme rettigheter til utbygging som kommuneplanen ville gitt dersom eiendommen hadde forblitt uregulert. Rådmannen mener det vil være uheldig å innskrenke utbyggingsmulighetene, da eiendommen i utgangpunktet kun er innlemmet i planen for at den ikke skulle bli liggende igjen som eneste uregulerte eiendom i området. Utnyttelsesgraden er økt til 35% fra kommuneplanens krav om 30% BYA. Dette ble lagt inn fordi man på det tidspunktet planen var under utarbeidelse antok at forslag til rullert kommuneplan ville ligge på dette. Høringsforslaget til kommuneplanen endte imidlertid med en utnyttelsesgrad på 30%. I dette enkelttilfellet ansees 35% BYA som akseptabelt med tanke på eiendommens lokalisering inn mot et område avsatt til grønnstruktur. Deler av eiendommen er også avsatt til grønnstruktur.

Påpeker at delvis nedgravde blokker kan gi ulemper ved f.eks. overvannshåndtering.

**Kommentar:** Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan overvann skal håndteres. Planen stiller krav til at overvannet i størst mulig grad skal håndteres lokalt på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller annen måte utnyttes som en ressurs. Tidligere erfaring tilsier at overvann er mulig å håndtere forsvarlig ved delvis nedgravd bebyggelse.

Ber kommunen vurdere om sikringssonen rundt de hule eikene som skal bevares bør økes for å sikre at rotsonen ikke forringes, spesielt i anleggsperioden.

**Kommentar:** Bestemmelse §4.3 er nå supplert med krav om at eiketrærnes rotsone skal sikres i anleggsfasen med et gjerde som settes med radius minimum 5 meter fra stammen. Generelt og ideelt sett ville det vært tryggere med noe strengere krav til avstand. Tomtearealet er imidlertid begrenset og bratt, og det er krevende å få inn en adkomstvei med akseptable stigningsforhold. I vest er det kulturminner som også legger føringer for bebyggelsens plassering. Forslagsstiller svarer til fylkeskommunens merknad at «De tre hule eiketrærne i østre del av tomten og gravfeltet i vestre del har lagt sterke føringer for hvordan anlegget er utformet. Både landskapsarkitekt og trafikkonsulent har bistått med å tilpasse intern atkomstvei forbi de tre hule eiketrærne og opp i bakkant av ny bebyggelse. I viste løsning er det gjort en grundig vurdering av veitrasé og kurvatur for å gi tilfredsstillende stigning på veien og samtidig tilstrekkelig avstand til eiketrærnes rotsoner.»

De lokale forholdene tatt i betraktning anser også kommunedirektøren at kravene er tilstrekkelige. De to østligste trærne står ca. 5 meter fra bygget som skal rives og har trolig ikke røtter inn under bygget. Hertil kommer en liten fjellkulle mellom den nordre eika og adkomstveien. Mest utsatt er den vestre eika, hvor det vil bli terenginngrep på flere kanter, men altså ikke nærmere enn 5 meter fra stammen. Rotsonen kan selvsagt få skader ved inngrep også lenger fra treet enn 5 meter, men ofte går dette bra.

### **Statsforvalteren i Oslo og Viken, 10.09.21**

Savner grundigere vurderinger av hvilke muligheter for bruk av fornybare energikilder som har vært utredet i prosjektet, herunder om det skal legges til rette for fremtidig tilkobling til fornybar infrastruktur. Minner også om at det har kommet en ny støyretningslinje T1442-2021 som det kan vises til i bestemmelsene.

**Kommentar:**

Av teknisk forskrift følger det at fossilt brensel til oppvarming ikke er tillatt. Fjernvarmenettet i Halden er lite utbygd og det er ikke aktuelt/mulig å kreve tilknytningsplikt i området hvor Konglelund ligger

*nå. Fra forslagsstillers side uttaler de at de stiller seg positive til å knytte seg til fjernvarmenettet når det er lagt til rette for tilgang til fjernvarme og allmenn bruk. De påpeker imidlertid at på det tidspunktet hvor dette kan være aktuelt vil det være boligsameiet som må vedta en slik tilknytning. Av byggteknisk forskrift følger det at en bygning med over 1000 m<sup>2</sup> BRA skal tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger. Med sin maksgrense på 70 boliger vil boligprosjektet Konglelund komme langt over denne grensen, og altså måtte tilrettelegges for dette. Det vil da være mulig å knytte seg til et fjernvarmenett når det en gang evt. måtte komme.*

*Det er ikke mulig å stille strengere krav til energiforsyning enn det som følger av teknisk forskrift. Slik planen er utformet vil det være mulig å benytte bergvarme (vann- til vann-varmepumpe) eller luft-til-vann-varmepumpe med vannbåren varme. Det er en av disse energikildene forslagsstiller ser for seg å bruke. Planen legger ikke hindringer for å benytte solfangere eller andre framtidige energiløsninger på tak, så fremt man holder seg innenfor høydebestemmelsene. Solfangere imidlertid anses lite aktuelt da prosjektet har flate tak og det er åpnet for å benytte de to nedre takflatene til terrasse for boligene.*

*Henvisningen i reguleringsbestemmelsene til støyretningslinjen T-1442 er endret til siste utgave/revisjon.*

### **Mattilsynet, 10.09.21**

Mattilsynet påpeker at iht. drikkevannsforskriften skal kommunen alltid kunne levere nok og trygt drikkevann til abonnentene. I tillegg kommer tilstrekkelig vann til matproduksjon, sanitærvann og brannvann. Pga. fare for forurensning må trykkløst tilstand på drikkevannsnettet unngås. Kommunen bes vurdere om kapasiteten i distribusjonssystemet er tilstrekkelig. Det er viktig at kommunen og utbygger samarbeider før utbyggingen starter, og at sikkerheten også ivaretas ved gravearbeider og arbeider på ledningsnett.

Viser også til at matloven stiller krav til nødvendig aktsomhet for at det ikke skal oppstå fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere, spesielt ved anleggsarbeid.

#### **Kommentar:**

*Kommunens distribusjonsnett har tilstrekkelig vann og kapasitet til å kunne levere nok trygt drikkevann til abonnentene i dette området. Gravearbeider og arbeider på ledningsnett skal skje etter gjeldende standarder, rutiner og regelverk for graving og samhandling.*

*Planbestemmelse §3.5 inneholder krav for å hindre spredning av svartelistede arter. Matlovens krav gjelder uansett og det ansees ikke nødvendig å gjenta eller utdype krav mht. å utvise nødvendig aktsomhet for å unngå fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere og floghavre ved anleggsarbeid. Utbygger er ved gjennomgangen av Mattilsynets brev minnet om denne bestemmelsen i loven.*

### **Bjerkely Terrasse Borettslag, 09.09.21**

Påpeker at de bor i et tett befolket område med nærhet til den sterkt trafikkerte BRA-veien. Har erfaring med trafikken fra tiliggende Bjørklund Borettslag med 108 leiligheter, og mener trafikken til Konglelund ikke vil være ubetydelig og at den vil generere mer støy for borettslaget.

Viser til at eksisterende blokkbebyggelse i området ligger på flatmark, og er tilpasset bebyggelsen rundt. Ny bebyggelse på Konglelund vil ligge i helning og ruve like høyt som trekronene i Holteskogen. Mener at bygningshøyden må reduseres.

Bjerkely Terrasse var opprinnelig planlagt på 1990-tallet som den 4.de blokka i området, men ble ikke utbygd slik. Ser at holdningen til fortetting har endret seg siden den gang, men er overrasket

over at kommunen ikke er interessert i å ivareta bomiljøene for mennesker med spesielle behov i Konglelundveien og Frøyas vei bedre.

Er spørrende til lovligheten av avtalen mellom planavdelingen og utbygger om utbedring av utearealet/sletta nord for Holteskogen, da sletta ligger flere hundre meter fra planområdet og er regulert som LNF-område.

**Kommentar:**

*Mht. høyde og type bebyggelse – se uttalelse til fylkeskommunens merknad over.*

*Planforslaget tillater etablering av inntil 70 nye leiligheter. Dette vil generere mer trafikk i området, også mer trafikk enn da Konglelund var i virksomhet som institusjon. Kommunedirektøren har forståelse for at beboere ikke ønsker økt trafikk som kan føre til økt støy, i sitt nærområde. I trafikkanalysen antas at 90 % av den nygenererte trafikken til og fra det nye boligområdet på Konglelund vil gå via vestre del av Frøyas vei. Den vil da i liten grad belaste beboere i Bjerkely terrasse borettslag. De nærmeste boligene til Konglelund vil likevel kunne oppleve en endring, da østre deler av området i dag er et parkanlegg, og adkomstvei og innkjøring til parkeringskjeller vil vende mot øst. Bor man innenfor byområdet i Halden og nær uregulerte områder må det imidlertid forventes at det kan skje utbygging med tilhørende økning i trafikkmengder.*

*Planområdet grenser mot kommunens største botilbudsområde for brukergruppen med psykiske helseproblemer som utfordring. Denne nærheten kan være utfordrende begge veier. For å hensynta dette og andre naboer bedre ble forslaget til utbygging gjennom planprosessen, fra oppstart av planarbeidet fram til offentlig ettersyn, nedskalert fra 5 blokker til 2, med en reduksjon i antall boenheter på 25. I tillegg ble bebyggelsen sentralisert mer på tomten. Det ble også stilt krav i bestemmelsene til at dagens vegetasjon i størst mulig grad skal bevares innenfor felt BBB1 og 2 (blokkbebyggelse), jf. §5.3, slik at mye av det som er av eksisterende skjerming mot naboer kan opprettholdes der. Det har ikke kommet innspill fra helsevirksomhetene i høringsfasen.*

*Opparbeidelse av ballsletta bord i Holteskogen skal kompensere for begrenset areal til kvartalslekeplass innenfor planområdet i forhold til kommuneplanens størrelseskrav. Området hvor ballsletta ligger, nord i Holteskogen, er regulert til ballslette. Det er lovlig å tillate slike kompenserende løsninger etter en konkret vurdering.*

**Råd for personer med nedsatt funksjonsevne, vedtak i sak 23/2021 i møte 23.08.21**

Påpeker at adkomstveien til blokkene er bratt. Rådet aksepterer at man noen ganger ikke klarer å løse utfordringene som oppstår når man velger å bygge i bratt terreng, men man mener det er beklagelig at man for så mange som 70 boenheter ikke klarer å følge forskriftens krav om universell utforming av adkomst.

**Kommentar:** *Det er riktig at deler av adkomstveien vil få brattere stigning enn normerte krav til stigning for rullestol. Terrenget hvor Konglelund ligger er bratt, og det er utfordrende å få til ideelle løsninger over alt. Adkomsten gjennom garasjeanlegget vil bli mye brukt uavhengig av funksjonsnedsettelse, og vil være universelt utformet. Alle etasjer i de to planlagte byggene vil være tilgjengelig med heis fra garasjeanlegget. Området utenfor bebyggelsen nås fra fellesareal i byggene som er universelt tilgjengelig.*

Viser til at noen brukere av elektriske rullestoler bruker kassebiler med høyt tak. Disse vil ikke kunne komme inn i parkeringskjeller med normal høyde under tak. Mener det derfor er viktig med utvendig HC-parkering nær hovedinngang og likevel HC-parkering i gjesteparkering.

**Kommentar:** Bestemmelse § 5.3, femte kulepunkt er nå supplert med krav til at det skal være minimum 2,5 m lysåpning i innkjøring og under tak ved HC-parkering i parkeringsgarasjen. Dette vil ivareta de aller fleste kassebiler som benyttes. I tillegg er det lagt til krav om at HC-plassene i hovedsak skal plasseres nær målpunkt/hovedinngang og med tilstrekkelig manøvreringsplass for rullestol, og krav til minimumsstørrelse på HC-plassene. Sammen med innsendelse av rammesøknad skal det følge en egen utomhusplan for tomtens ubebygde areal, inkl. parkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser. Andel HC-plasser beregnes ut fra reguleringsbestemmelsen om prosentvis fordeling, dvs. minimum 10%. En god organisering av disse p-plassene er sikret i bestemmelsene. Endelig plassering avklares ved rammesøknad.

Rådet finner det ikke tilfredsstillende at det er gått ned på arealkravet til kvartalslekeplass med begrunnelse i områdets direkte tilgang til Holteskogen. Det er viktig at funksjonshemmede barn har tilgang til tilrettelagt lekeplass i nærområdet da de ofte ikke har samme mulighet til forflytning som andre barn. Påpeker videre viktigheten av at det ikke er fysiske hindringer /avgrensninger til lekeplass og mellom lekeapparater på en lekeplass.

**Kommentar:** Planforslaget har krav til kvartalslekeplass på 0,5 daa i motsetning til kommuneplanens krav om minimum 1,5 daa for ny boligbebyggelse mellom 25 og 150 boenheter. Kommunedirektøren har forståelse for rådets synspunkt, men mener likevel foreslåtte detaljregulering vil gi akseptable muligheter for utendørs lek også for funksjonshemmede barn. Dette selv om Holteskogen ikke er tilgjengelig med rullestol. Erfaringsmessig er det flest middelaldrende og eldre som vil etablere seg i denne typen boområder i Halden, og antallet barn antas å bli begrenset. Kravene til lekearealer innenfor egen eiendom vurderes ut fra dette å være tilstrekkelig.

Med utomhusplanen skal det følge en beskrivelse av hvordan universell utforming er ivaretatt – jf. bestemmelsenes § 4.1. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med rammesøknaden. Alle typer tiltak på eiendommen – inkl. utearealer og lekeplasser – skal opparbeides i henhold til gjeldende lovverk og prinsipper for universell utforming/tilgjengelighet. Dette er ivaretatt i bestemmelsenes §. 3.3. Bestemmelse §§5.3, 5.5 og 5.6 er nå supplert med krav til at alle innretninger på lekeklassene som grunnregel skal være mulig å komme inntil for alle.

#### **Eldrerådet, vedtak i sak 29/2021 i møte 23.08.21**

Saken tatt til orientering.