

Halden kommune  
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref  
2015/1425

Vår ref.

Dato  
31.08.2018

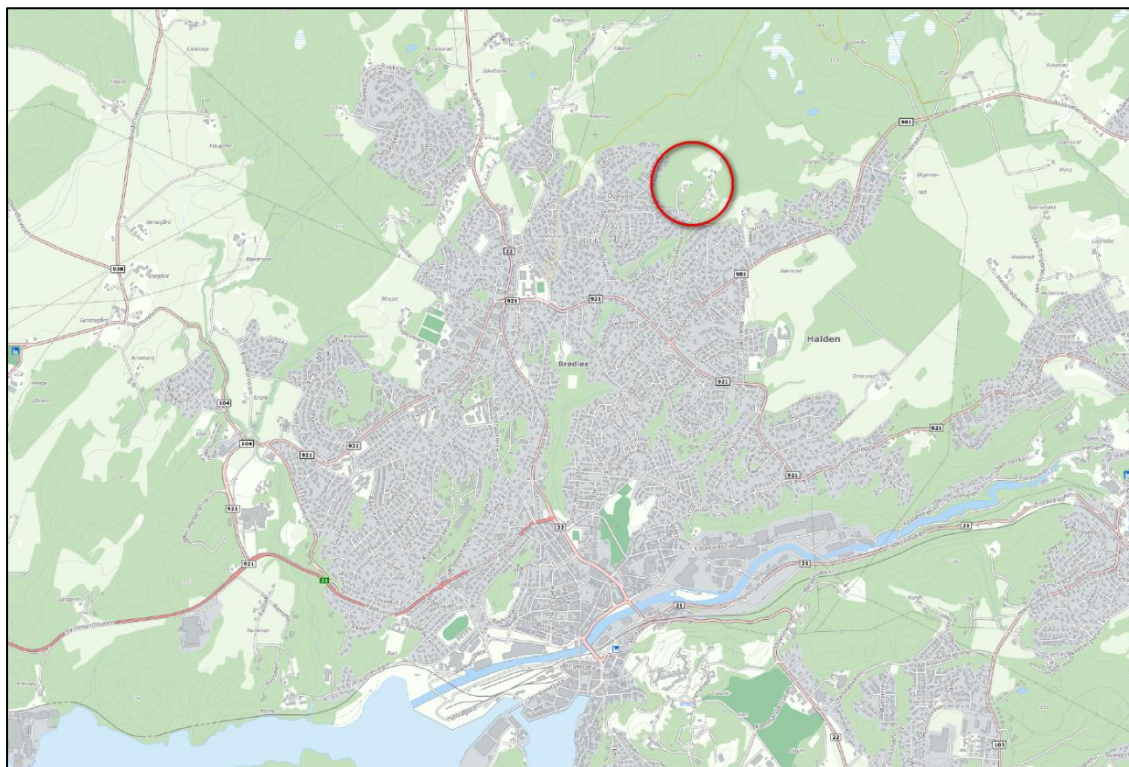
## Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Stenrød øst 2, Ulvås. Gnr. 98., Bnr. 183.

Arealene mellom Asakveien og Rokkeveien er i dag mer eller mindre sammenbygd. Stenrød øst og Ulvås gård ligger imidlertid igjen som lavt utnyttede områder, omkranset av denne boligbebyggelsen. Det aktuelle området ligger rett øst for eksisterende boligområde på Stenrød, som gjennom årene har utviklet seg til ett av de mest populære boligområdene i Halden. Stenrød er nå ferdig utbygd, og vi mener det er behov for flere boliger i denne delen av kommunen.

Området har sentral beliggenhet, kort veg til marka, en sydlig orientering og et varierende terreng med mulighet for spennende husplasseringer. Forholdene ligger derfor til rette for nye boliger med gode bokvaliteter. Innspillet omfatter et areal på rundt 62 daa som det vil være aktuelt å bygge ut langsiktig over flere trinn.

N&S Eiendom AS ser langsiktig på Stenrød øst II, og har allerede vært flere år i prosess for å få omgjort LNF-området til byggeområde. Det er vedlagt et notat som redegjør for denne prosessen.

Innspillet fremmes på vegne av N&S Eiendom AS som har inngått en opsjonsavtale med grunneieren.



Figur 1. Lokalisering av innspillsområdet markert med rød ring.

# 1 Beskrivelse av innspillsområdet

## 1.1 Område, beliggenhet

Området ligger rett øst for eksisterende boligområde på Stenrød, ca. 3 km nord for rådhuset (målt i sykkelavstand). Området ligger i grensen mellom Brødløs og Gimle, ca. 1 km fra Gimle barneskole og 600 m fra nærbutikk ved Næridsrød, samt ca. 1,5 km fra Hjortsberg barneskole og Brødløs nærsenter. Området ligger også i umiddelbar nærhet til marka.

Området er fra naturens side inndelt i to høydenivåer som varierer mellom 125 – 135 m o. h. Disse danner et varierende terreng som hovedsakelig har en sørvendt orientering. Den sentrale beliggenheten og terrenget på stedet er et godt utgangspunkt for et spennende boligområde som vil gi gode bokvaliteter.

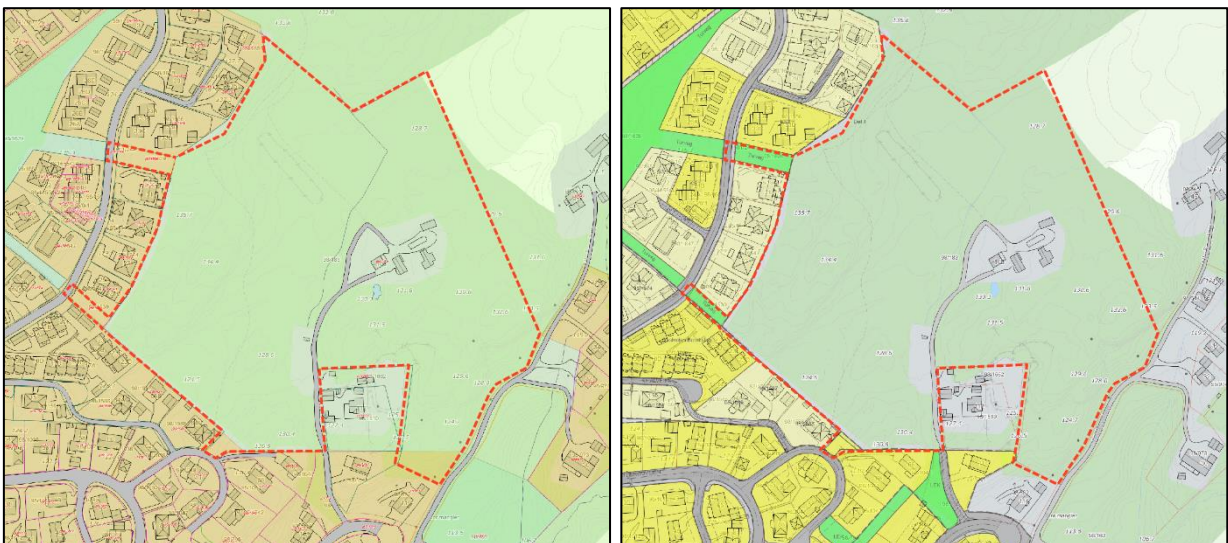
Områdene i sør og vest er bebygd, mens arealene i nord og øst er landbruksarealer. Innenfor selve innspillsområdet ligger også Ulvås gård og noe spredt boligbebyggelse som er omgitt av uproduktiv skog. Nærområdet er preget av frittliggende eneboliger med romslige hager, med noe innslag av rekkehus og fleremansboliger.

## 1.2 Dagens plansituasjon

Området er i dag uregulert, men grenser delvis mot regulerte områder som bla. viser regulert adkomstforhold og mulighet for flere adkomstveger.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt som LNF-område. Fylkesplan for Østfold mot 2050 viser den samme avgrensningen som arealdelen.

Tiltaket er ikke i samsvar med dagens plansituasjon, noe som er bakgrunnen for dette innspillet.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel til venstre og regulert situasjon til høyre.

## 1.3 Dagens arealbruk

Området består av fast fjell med innslag av havavsetninger i de lavereliggende områdene. Området er dekket av furu og granskog av varierende kvalitet med store innslag av løvskog. Om lag halve området består av bebygd mark, skog av lav-middels bonitet, mens den resterende halvdelen etter bonitetskart er skog av høy bonitet. Mye av område som er registrert med høy bonitet er i dag dekket med bjørk, og utgjør ellers smale belter mellom bebyggelsen og skrapsgogen. Det er mulig å følge stier fra Stenrødveien og Opalveien, som fører videre opp i marka. Selve planområdet er ikke i seg selv noe viktig rekreasjonsområde.



Figur 3: Flybilde som viser området vinteren 2016. Løvtrærne sees tydelig helt nord i området.

#### 1.4 Trafikkforhold og annen infrastruktur

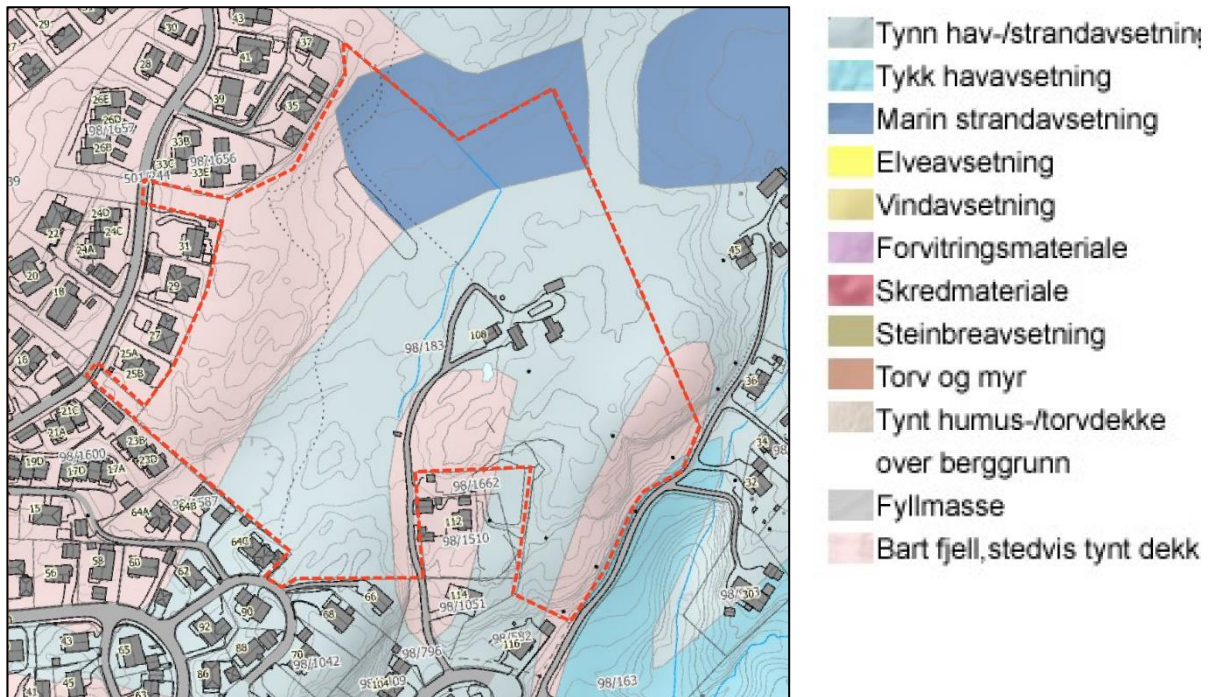
Området er i dag tilknyttet Stenrødveien via eksisterende gårdsveg. Vegen følger en naturlig trase i landskapet som er mulig å utvide og oppgradere. Stenrødveien er opparbeidet med ensidig fortau, og er knyttet opp mot B R A veien som vil fungere som en logisk adkomstveg mot vestlig retning. Som et supplement vil det være mulig å knytte Stenrødveien sammen med Fjellknattveien som leder mot Asakveien og Gimlekrysset. Med en omlegging av veien via Fjellknattveien, ville man kunne korte inn kjøreavstanden til byen med ca. 800 m, samtidig som muligheten for en ny kollektivtrasé ville åpne seg.

Fra enden av Stenrødveien går det trapper ned til Ulvåsveien og Fjellknattveien som fører til Gimle. Det vil også være naturlig å opparbeide en gang- og sykkel forbindelse mellom Ulvåsveien og innspillsområdet. Det er i dag regulert to grøntdrag mot Opalveien som vil kunne videreføres som en del av et turdrag og snarvei internt i området. Alternativt kan turdraget endres til kjøreadkomst. Det er opparbeidet bussholdeplass i Stenrødveien, ca. 500 m fra området, med 12 daglige avganger.

Vann og avløp løses ved å utnytte eksisterende tilkoblingspunkt for vann og avløp som ligger i endene av eksisterende gårdsvei, nedstrøms for området. Hele planområdet har fall hit.

## 1.5 Risiko og sårbarhet

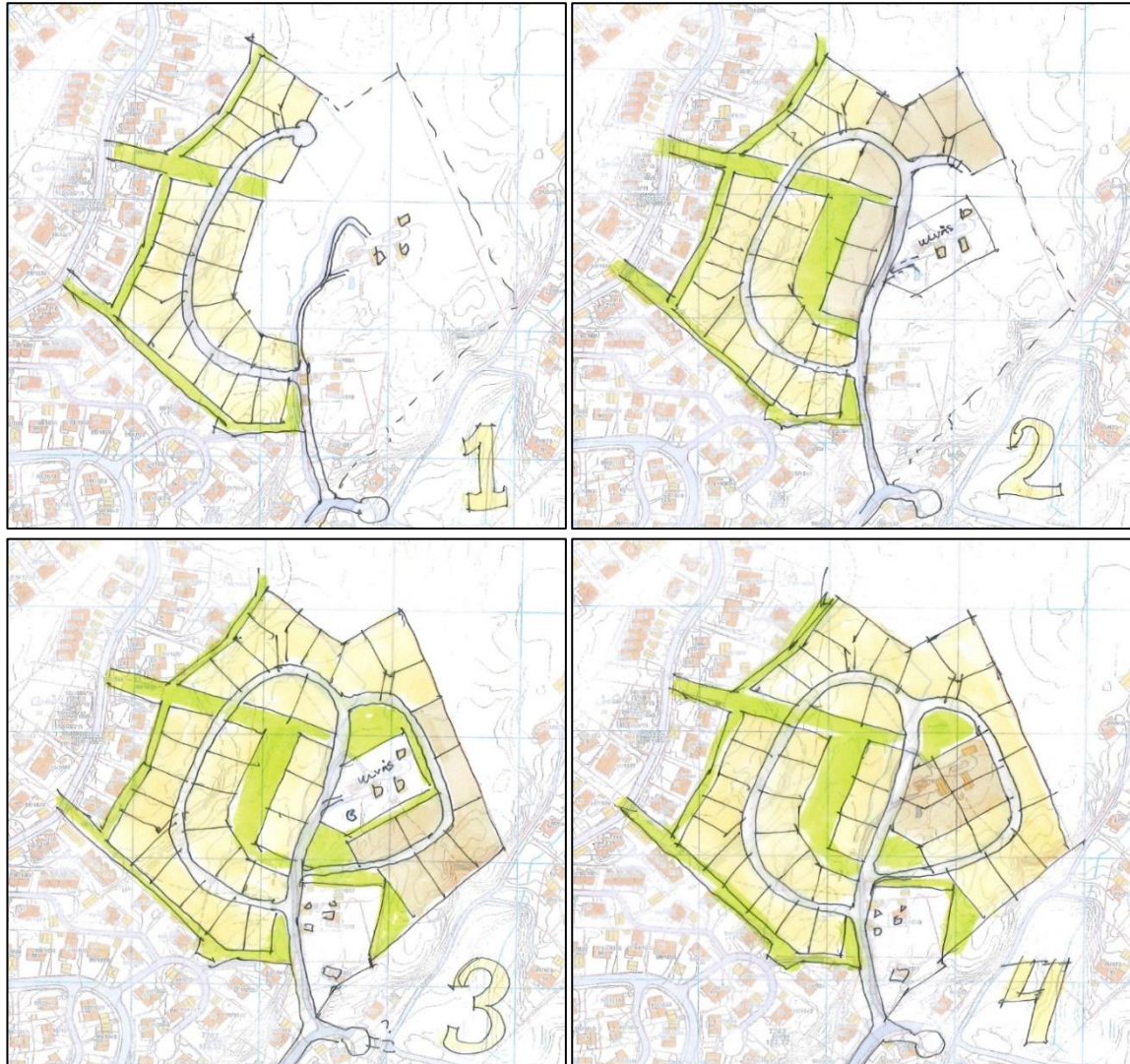
Løsmassekart fra NGU viser at området består av fast fjell eller grunne hav- og strandavsetninger, noe som også gjenspeiles i vegetasjonen. Grunnforholdene gir generelt god byggegrunn og er trygg mht. områdestabilitet.



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

## 2 Beskrivelse av utbyggingsforslaget

Det er utarbeidet skisser som viser et mulig prinsipp for arealbruk gjennom en trinnvis utbygging eneboligtomter eller konsentrert småhusbebyggelse. Området vil tilknyttes Stenrødveien via en utvidet adkomstveg. I første trinn bygges vegen adskilt fra selve gården, og opparbeides med en vendehammer i enden. I et senere byggetrinn vil vegen kunne utvides til et rasjonelt ringvegsystem med tosidig bebyggelse. Området knyttes sammen av grønnstruktur som korresponderer med eksisterende stier i området, og som også kan fungere som en buffer mot eksisterende bebyggelse.



Figur 4. Skisser som viser et mulig prinsipp for arealbruk gjennom en trinnvis utbygging av 22 – 40 tomter. Tomtene, eller feltene, vil kunne romme både frittliggende og konsentrert bebyggelse

### 2.1 Arealbruk

Planområdet byr på et variert terreng med mye fast fjell. Denne variasjonen er utfordrende, men åpner også for mange spennende løsninger som gir gode og varierte bokvaliteter. Gjennom detaljregulering av området vil man gjennom kart og bestemmelser vektlegge at bebyggelsen tilpasses terrenget på en naturlig måte. Dette vil for eksempel kunne gjøres ved å legge til rette for eneboliger i områdene med fast fjell, og åpne for større bygningsvolumer i de lavereliggende områdene der det er mindre behov for tomtebearbeidelse.

## 2.2 Omfang av utbyggingen

For å dekke etterspørselen etter boliger og framtidige behov for lettstelte boliger, legges det opp til en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Inndelingen som vises kan legges til rette for eneboliger eller «feltbebyggelse» av konsentrert småhusbebyggelse.

Innspillskartet viser en trinnvis utbygging av 22 – 40 boligtomter over et areal på rundt 60 daa. Tomteinndelingen viser et mulig eneboligfelt som er innpasset eksisterende eneboligbebyggelse og innebærer et brutto arealforbruk på ca. 1,5 daa pr boenhet.

Ut fra erfaringene i dagens marked ser vi at Haldenserne verdsetter tomter der det kan oppføres eneboliger høyest - men dette kan endre seg. Alternativt kan det legges til rette for konsentrert småhusbebyggelse med rundt 2-3 boenheter pr. daa, i alle fall for deler av området. En tilrettelegging for mindre og mer lettstelte husstander, vil utvide boligtilbudet i området på en måte som vil kunne dekke boligbehovet for eldrebølgen vi nå står overfor.

Det totale omfanget av utbyggingen kan da omfatte om lag 40 – 140 boenheter av varierende typologi. Antallet boenheter og typologi vil fastsettes gjennom reguleringen av området.

## 3 Begrunnelse

Planprogrammet til kommuneplanens arealdel peker på at noen av «samfunnsdelens» langsiktige mål er å legge til rette for attraktive botilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling. Vi mener innspillet vil bygge opp under dette målet:

Nærområdet er i dag dominert av frittliggende eneboliger, og erfaringen viser at det fortsatt er etterspørsel for slike boliger i området. Samtidig vil det bli et økende behov for leiligheter og lettstelte boenheter i takt med at andelen eldre mennesker i Halden vokser i årene som kommer. En utvidelse av boligtilbudet med lettstelte boliger ved Stenrød, åpner for at eldre mennesker kan bosette seg i sitt eget lokalmiljø. Dette øker livskvaliteten, samtidig som terskelen for å finne en lettstelt bolig blir lavere.

Planprogrammet poengterer videre at bla. Brødløs innenfor tettstedsgrensen skal videreutvikles som et bydelssentra, og at utlegging skal ta hensyn til skolekapasiteten. Det aktuelle området bygger opp under Brødløs som lokalmiljø, men ligger teknisk sett utenfor tettstedsgrensen slik den framkommer i fylkesplanen. Siden gjeldende arealdel i dag ikke åpner for større byggeområder i nærheten av Brødløs, uten å ta hull på nye områder rett nord for Strupe, bør Stenrød øst vurderes som et egnet byggeområde. Arealet er også plassert slik at det åpner for fleksibilitet mht. skolekretser. Vi mener derfor innspillet bygger opp under flere av målsettingene i planprogram til kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle området er tilknyttet eksisterende infrastruktur, ligger fleksibelt i skillet mellom to skolekretser og har god kollektivdekning. En utbygging vil heller ikke oppta dyrket eller dyrkbar mark.

Med vennlig hilsen

  
Jon Rongen

Arealplanlegger

Vedlegg: Notat vedr. tidligere prosess i saken v/Håvard Tafjord.

## Notat

---

### Vedrørende innspill til rullering av kommuneplanens arealdel 2018

Stenrød øst 2, gnr 98, bnr 183

Utbyggerne Nossen og Steen har siden før forrige rullering av kommuneplanens arealdel forsøkt å få realisert et nytt byggeområde i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse på Stenrød øst, mot Ulvås uten at de har fått regulert byggeområdet.

Jeg ble i 2016, da jeg drev advokatpraksis, bedt om å bistå utbyggerne for å få fremmet en sak for politisk behandling i Halden kommune. Jeg driver ikke lenger privat advokatpraksis, men har blitt bedt om å skrive et notat som gir en oversikt over kontakt med kommunen i perioden til nåværende arealdel.

Tanken var å få til et arealbytte slik at man kunne bytte ut arealer som var lagt inn i eksisterende arealplan, men som ikke ble utviklet mot at tomteområdet på Stenrød/Ulvås ble lagt inn, for så å gjennomgå en ordinær reguleringsprosess.

Det ble gjennomført flere møter mellom utbyggerne og representanter fra både administrasjonen ved planavdelingen og politisk nivå i de fleste partiene som er representert i kommunestyret for å presentere planene. Tilbakemeldingene var positive, men man var usikker på prosessen med arealbytte. Og det endte med at kommunen ga beskjed om utbyggerne nok en gang måtte vente på rullering av arealplanen.

Innspillet til rulleringen er godt og grundig presentert av arealplanlegger Jon Rongen hos SG-Arkitekter. Ut over at det planlagte boligområdet vil bli et kvalitativt godt boligområde i et sentralt og attraktivt område i byen, var det viktig at det viktig å formidle viktigheten av å ha tilgjengelige tomter som kan bebyggelse for et entreprenørfirma med ansvar for mange ansatte. Å ha sikkerhet for fremtidige oppdrag bidrar til trygg sysselsetting, og lokal vekst innenfor byggenæringen. Utbyggerne Nossen og Steen har hele tiden på at de vil utvikle området til et godt boligområde med attraktive, moderne boliger så snart det er ferdig regulert.

Håvard Tafjord