

Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
31.08.2018

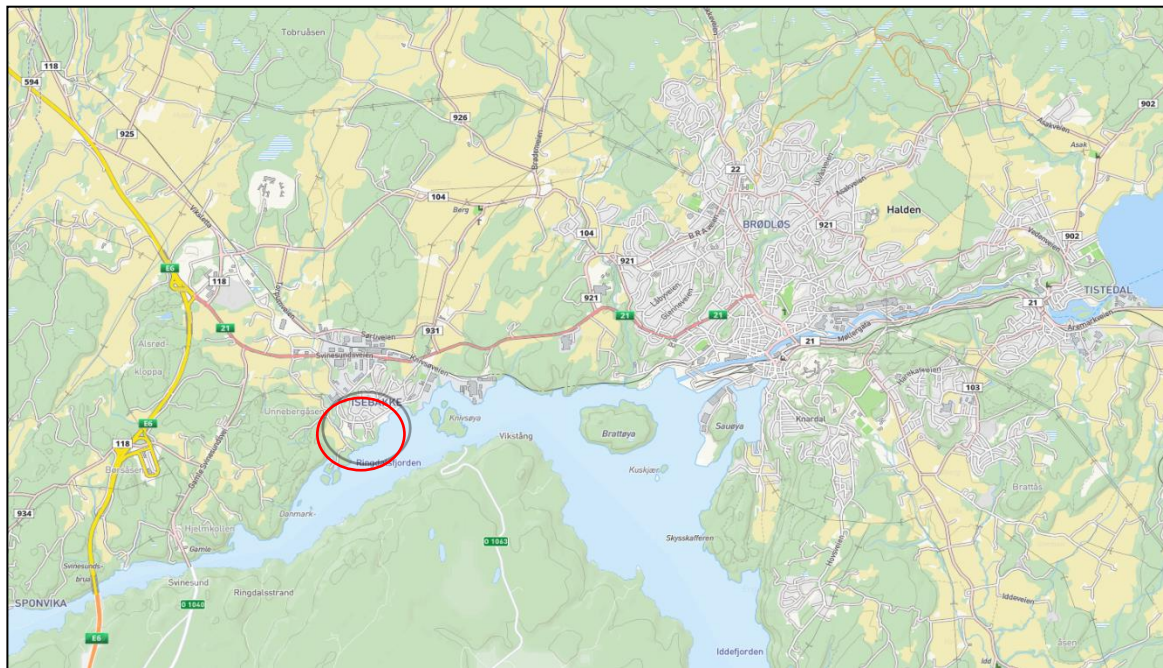
Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Isebakke. Gnr. 5., Bnr. 160, 271.

1. Innledning

Isebakke er bygget opp som et område der bolig og næringsfunksjoner ligger tett på hverandre. Det meste av næringen er samlet langs Svinesundveien eller mot Nexans, som er avhengig av dyphavskai for sin virksomhet. Mange av arbeidsplassene i Halden ligger i dette området, det er bygget ny kommunal barnehage, og det er kort avstand til Berg skole. En ny stor dagligvareforretning er også under planlegging ved innkjørselen til området. Isebakke ligger sentralt i forhold til både E6 og Halden sentrum. Den gunstige lokaliseringen har ført til flere og flere bedrifter etablerer seg i området, og at Isebakke nå er på veg opp.

Boligområdet Isebakke er bygget opp over tid, består stort sett av frittliggende eneboliger som er plassert rundt omkring i landskapet. Boligene har stort sett gode solforhold, og mange har sjøutsikt. Med unntak av et fåtall tomter er hele den regulerte tomtereserven på Isebakke i dag utbygd.

Isebakkeveien 75 og 79 er i dag regulert til industri og er delvis bebygd med lokaler som rommer et spedisjonsfirma. Industriområdet er lavt utnyttet og lokalisert til utkanten av boligområdet. Industriområdet grenser mot Unnebergbekken og 100-metersbeltet mot sjøen som i dag framstår som grøntområde med spredt boligbebyggelse.



Figur 1. Lokalisering av innspillsområdet markert med rød ring.

Bare den nordligste halvdelen av industriområdet er bebygd av et eldre industribygg, mens den sydligste delen ligger brakk. Den eksisterende virksomheten på stedet er ikke avhengig av å være lokalisert akkurat her, og vil kunne trekke fordeler av å lokalisere seg i nyere og mer hensiktsmessige lokaler. Området er heller ikke i seg selv godt egnet for industri, slik det ligger inneklemt av boligbebyggelse og grøntarealer. Det er derfor ønskelig å femme innspill til rulleringen av kommuneplanens arealdel om at planformålet i det aktuelle området endres fra industri til boligformål.

Innspillet fremmes på vegne av Isebakkeveien 79 AS og Isebakkeveien 75 AS, som er grunneiere.

2. Beskrivelse av innspillsområdet

2.1. Område, beliggenhet

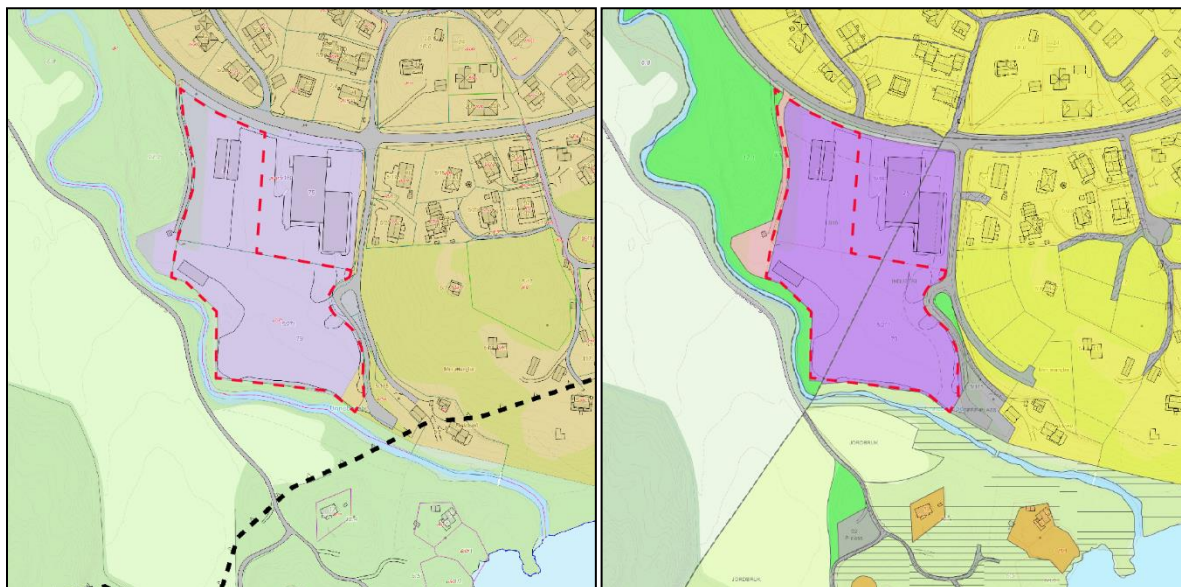
Området ligger ca. 6 km vest for Halden sentrum, 3,5 km fra E6 og 1 km sør for Svinesundveien, hvor nærmeste dagligvarehandel vil kunne befinne seg om et par år. Gangavstanden til Berg skole er om lag 1,4 km, og er med unntak noen rolige boligkater med blandet trafikk, opparbeidet som gang- og sykkelveg.

Hele området er planert, og delvis oppfylt med steinmasser som en sydvestvendt helling som stiger fra 3 til 8 m o.h. Boligtilbudet på Isebakke domineres av frittliggende eneboliger med romslige hager, med noe innslag av rekkehus og flermannsboliger.

I sydvest henvender området seg mot Unnebergbekken. Langs bekkeløpet vokser en god del kantvegetasjon som bør hensyntas ved en framtidig utbygging. Arealene mot bekken ligger solrikt og rolig til, og vil kunne egne seg meget bra som uteoppholdsarealer for framtidige boliger.

2.2. Dagens plansituasjon

Området inngår i to reguleringsplaner: «Sørlifeltet», G-257, vedtatt 26.11.1985 og «Isebakke/Unnebergstranda, G-324, vedtatt 22.02.1990. Som det framgår av kartet over er grensen mellom de to planene trukket på skrå tvers gjennom eiendommene. Industriformålet vises også i kommuneplanens arealdel, noe som trolig har sin bakgrunn i den regulerte situasjonen.



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

Med unntak av den regulerte kjøreatkomsten og de eksisterende bygningene, er det lite aktuelt å realisere plansituasjonen i den sydlige delen av området. Etableringen av mer næring her vil være visuelt sjenerende for omkringliggende bebyggelse, og industrivirksomhet vil i mange tilfeller være uforenelig med et godt bomiljø. Eiendommen har også en god del begrensninger som industritomt, nettopp fordi den ligger rett sydvest for et boligområde. Det finnes bedre egnede tomtereserver langs Svinesundveien, Svingen eller inniblant eksisterende næringsbebyggelse på Sørlifeltet.

Fylkesplan mot Østfold viser Isebakke som en del av tettstedsbebyggelsen i Halden. De aktuelle eiendommene ligger i utkanten av dette området mot Unnebergbekken.

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

2.3. Dagens arealbruk

Deler av den nordligste parsellen er i dag bebygd med et næringslokale i to etasjer med tilhørende parkeringsplass. Bygget er omgitt av en asfaltert flate som er lite i bruk, samt en del oppgruset areal som ikke har noen funksjon. Virksomheten i eksisterende bygning har ingen planer om å flytte bedriften, men vil på sikt kunne vurdere å omgjøre området til boligareal.

Den sydligste parsellen er ubebygd, og framstår i dag som en ubrukt grusplass som til nød kan ha potensial som båtopplag, lagringsplass for anleggsmaskiner osv.



Figur 3. Skråfoto fra googlemaps der plangrensen er markert med rødt.



Figur 4. Fotografi tatt mot sydvest, fra baksiden av eksisterende bygg



Figur 5. Fotografi tatt fra den søndre parsellen mot nord.



Figur 6. Eksisterende bebyggelse.



Figur 7. Eksempel på dagens arealbruk på den søndre parsellen.

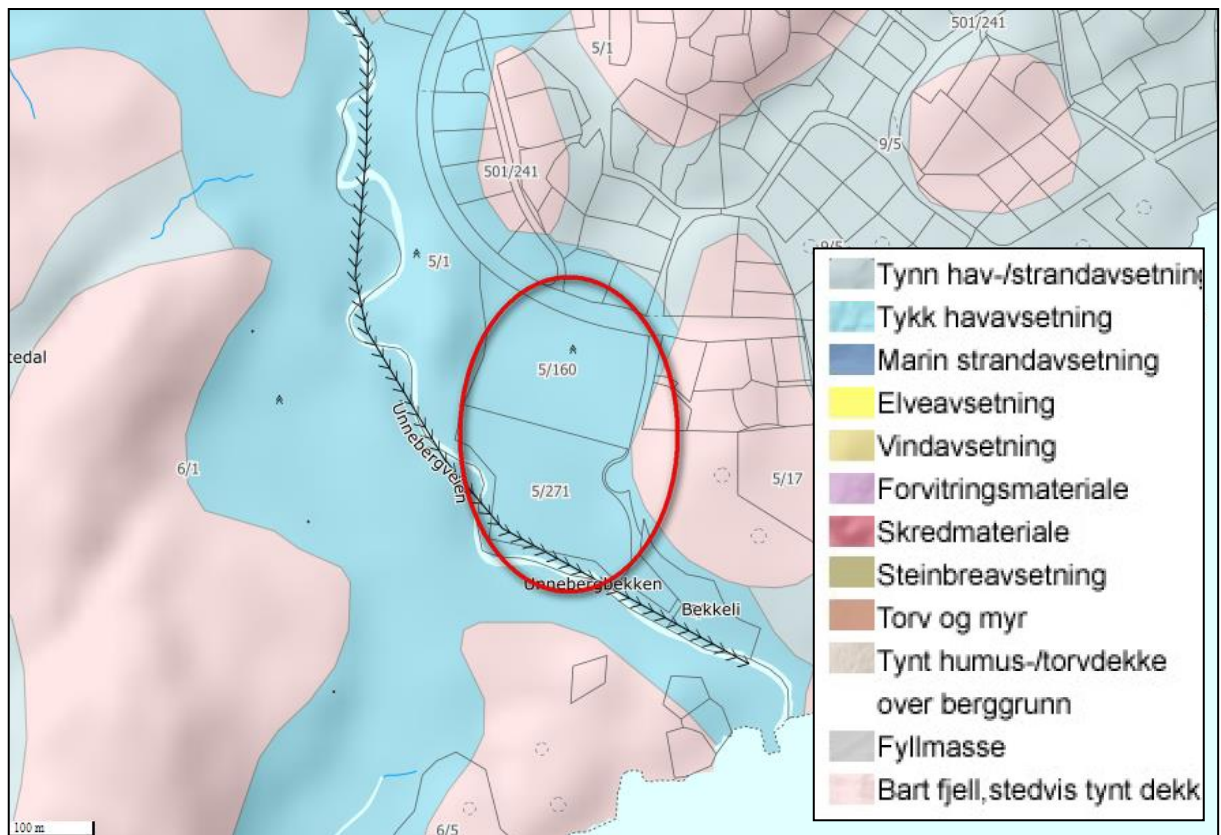
2.4. Trafikkforhold og annen infrastruktur

Eiendommene er tilknyttet veg, vann og avløp, bredbåndsfiber og har egen transformator med god kapasitet. Det er etablert en pumpestasjon 5 m vest for området. Pumpestasjonen ligger ca. 4 m o. h., og vil dermed kunne ta i mot avløpet fra hele det aktuelle byggeområdet.

Området er tilknyttet Isebakkeveien via en egen adkomstveg ihht. regulert kryssutforming. Her er det også bussholdeplass på begge sider av Isebakkeveien. Kjøreadkomsten til Svinesundveien er velordnet og logisk, samtidig som myke trafikanter og biltrafikk er separert.

2.5. Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området består av tykke havavsetninger som er gjennomskåret av en ravine. Kartet viser også fjellblotninger inniblant avsetningene. Det er mye fast fjell i området, og ut fra kartet kan det se ut som om løsmassene er "demmet opp" av en terskel mot fjorden. Byggegrunnen i området er sannsynligvis godt egnet, både med tanke på fundamentering og på områdestabilitet.



Det er mistanke om grunnforurensing på nordligste parsellen etter tidligere virksomhet (Kemetyl fra 1980-tallet). I forbindelse med regulering av området bør dette forholdet vurderes.

Området tangerer en liten del av Unnebergbekken som er registrert som en viktig, men ikke regnet som en utvalgt naturtype. Innenfor samme område er det gjort en registrering av Dvergspett. Arten er ikke rødlisteart, men av særlig stor forvaltningsinteresse. Tiltak i området vil ikke berøre bekkeløpet eller den nødvendige kantsonen.

Området inngår ikke som en del av noe utvalgt kulturlandskap. Det er heller ikke registrert kulturminner i området.

3. Beskrivelse av et mulig utbyggingsprinsipp

Det er så langt ikke utarbeidet skisser som viser hvordan arealet kan unyttes, men vegstrukturen, bekken og det så å si ferdig planerte byggeområdet gir klare rammer for en framtidig utbygging. Terrenget i nord og øst ligger generelt en del høyere, slik at det er mulig å legge til rette for bygg i flere etasjer med P-kjeller, uten at dette sjenerer bebyggelsen som ligger bak. Et mulig prinsipp for arealbruken er å legge til rette for leilighetsbebyggelse som en skjerm mot vegen, med uteoppholdsarealer som vender mot sydvest mot en felles lekeplass. På denne måten vil man avbøte eventuell trafikkstøy. Videre sydover, der solforholdene er bedre, vil det være naturlig å anlegge konsentrert småhusbebyggelse med en sydvestvendt orientering.

Utbygger ønsker å legge til rette for et mest mulig bilfritt miljø der flest mulig boliger har tilgang til P-kjeller. Det er også ønskelig med nedgravd renovasjonsløsning.

3.1. Omfang av utbyggingen

Innspillskartet viser et areal på rundt 16 daa, og har med beliggenheten potensial for å etablere et forholdsvis stort antall boenheter, avhengig av hvilken utbyggingsform og tetthet som velges.

Omfanget av utbyggingen vil avhenge av hvilken boligmiks det legges opp til, og avhenge av etterspørselen, som igjen i praksis vil styres av demografien i området. Isebakke preges i dag av frittliggende eneboliger med en aldrende befolkning. Forslagsstiller erfarer at etterspørselen etter lettstelte boliger i området er økende, noe som også understøttes av prognosene i samfunnsplanen. Det er samtidig etterspørsel etter mindre leiligheter for unge par eller enslige som jobber ved f. eks. fengselet, Nexans eller på Sørlifeltet. Det kan være interessant å legge til rette for utleieboliger som etter hvert kan overtas av leietakeren. Konseptet «Leie til eie», er et godt insentiv til å komme seg inn i boligmarkedet.

Forholdene på stedet ligger godt til rette for en rasjonell utbygging av tett lav bebyggelse, samt lave leilighetsbygg med P-kjeller.

4. Begrunnelse

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

Nærområdet er i dag dominert av frittliggende eneboliger. I årene som kommer til det trolig bli et økende behov for mindre leiligheter eller boliger med små og lettstelte grøntarealer. Folk som allerede bor i området vil da kunne finne en ny og mer lettstelt boenhet i nærheten av sitt vante miljø. Ved at mobiliteten i det lokale boligmarkedet øker, vil også en del av de eksisterende større eneboligene frigjøres for barnefamilier som igjen kan bidra med elevgrunnlaget for Berg skole, slik planprogrammet til kommuneplanens areadeldel etterspør.

Arealet er i dag dårlig utnyttet, og et lite attraktivt miljø for beboere i området. Om man vurderer arealutnyttelsen på Sørlifeltet, ser man at arealene med eksisterende industri- og næringsbebyggelsen generelt er dårlig utnyttet, og bebygd med bygninger av varierende kvalitet. En endring av gjeldende plansituasjon vil derfor ikke skje på bekostning av potensielt viktige næringsarealer.

En utbygging i området er ikke i konflikt med kjente interesser og vil ikke oppta dyrket eller dyrkbar mark. Med en utbygging dekkes et kommende boligbehov, samtidig som det eksisterende bomiljøet forskjønnes.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen

Arealplanlegger

Kopi sendt: Isebakkeveien 79 AS og Isebakkeveien 75 AS