

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel gnr. 57, bnr.2, Halden kommune



21.12.2017

1. Hensikt

Hensikten med ønsket utbygging er å legge til rette for boligutvikling. Området som ønskes regulert (heretter omtalt som planområdet) ligger i nær tilknytning til allerede etablerte boligområder på Brekkerød, med tilhørende infrastruktur.

Foreslått planområde ligger ca. 4 km fra Halden sentrum med god kollektivdekning til/fra bykjernen. Forslagsstiller er av den oppfatning at området således bør være et svært attraktivt utbyggingsområde for Halden kommune, spesielt med tanke på de kommunale og regionale målsettingene om utbygging og fortetting nær eksisterende kollektivnett og sentrumsområder.

Det foreligger planer om videre utbygging av nærområdet, og det ble utsendt brev med varsel om oppstart av detaljregulering av Brekkerød III den 16.10.2017. Forslagsstiller anser det som fordelaktig å koble seg på denne utbyggingen for å sikre en helhetlig områdeutvikling, spesielt med tanke på sosial og teknisk infrastruktur.

Forslagstiller er åpen for at det i deler av planområdet legges til rette for sosial infrastruktur, eksempelvis sosiale boliger eller barnehage, dersom dette skulle være ønskelig.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Planstrategi 2016-2019, Halden kommune

Fra planstrategien siteres:

s. 7 «Halden vokser i tråd med de prognoser som fylkesplanen av 2012 har forventet. Dette tilskriver at Halden har høy bostedsattraktivitet».

Merknad fra forslagsstiller:

Ønsket planområde ligger i tilknytning til Brekkerød I & II, et område med stor etterspørsel og høy bostedsattraktivitet i Halden kommune. For ivaretagelse og utvidelse av boligtilbudet i denne delen av kommunen, anser forslagsstiller det som fordelaktig at ønsket planområde tas inn i kommuneplanens arealdel ved denne rulleringen.

Gjeldende regulering

Området er uregulert.

Tidligere utredninger av området

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel frem mot 2011, ble det foretatt en konsekvensutredning av området 5 – Vollene, innspillnr. 68, gnr 57, bnr. 2. Området anses som godt egnet for boligformål.

Tilgrensende planer

Foreslått planområde grenser til reguleringsplan «Brekkerød II» med planID G-603.

2.2 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging, 12. juni 2015.

For å fremme en bærekraftig utvikling utarbeider regjeringen hvert fjerde år nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. Her beskrives forventninger innen bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen, skal styrke barn og unges interesser i planleggingen og gjelder all type planlegging etter reglene i plan- og bygningsloven. Rundskriv nr. T-2/08, om barn og planlegging, er en utdypende forklaring til retningslinjene samt veiledning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vedtatt 26.09.2014. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016. Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, vedtatt 30.05.2012. Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. september 2009 har som formål å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

NVE Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar gir retningslinjer på hvordan flom- og skredfare skal utredes, tas hensyn til og innarbeides i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i tilknytning til boligområdene på Brekkerød, vest for Rokkeveien. Planområdet avgrenses i nord og vest av skogsområde, i sør mot Vollene (57/2) og i øst mot Brekkerødli boligområde.

3.2 Dagens og tilstøtende arealbruk, stedets karakter

Tilgrensende områder består i all hovedsak av skogsområder og frittliggende boligbebyggelse, hovedsakelig eneboliger oppført i perioden 2010-2015.

Planområdet består hovedsakelig av fjell med glissen skog av lav bonitet. Området er topografisk svært godt egnet for utbygging av boliger. Planområdet berører ikke dyrket mark.

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet, jf. miljøstatus.no, samt kulturminnesok.no.

3.4 Naturverdier

Det er ikke registrert naturtyper, rødlistede plante- eller dyrearter innenfor planområdet, jf. i miljøstatus, naturbase og artsdatabanken.

3.5 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet vil skje via Rokkeveien (Fv. 22) og Grønliveien/Brekkerødla. I reguleringsplan «Brekkerød II, ny adkomstveg», planID G-639, er det åpnet for fremtidig alternativ adkomst fra Grønnerødsletta via Brekkerødla.

Planområdet har god tilknytning til etablert kollektivtransportnett, med 600-700 meter avstand til nærmeste bussholdeplass (Grønliveien 127). Det er sammenhengende fortau langs Brekkerødla ned mot Grønliveien.

3.6 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med utbyggingen av Brekkerød II ble det klargjort for fremtidig tilknytning på eksisterende VA-anlegg ved gnr./bnr 57/8. Kapasiteten til eksisterende VA-anlegg (VL160, SP160, OV250) anses som god. Atkomst til foreslått planområdet må etableres over gnr./bnr 57/8.

Strømforsyning og fiber ligger i fortauet langs Brekkerødla.

3.7 Barns interesser

Det er et mål at barn i alle aldre skal kunne utfolde seg og stimuleres til aktiviteter utendørs. Det vil derfor ved en eventuell utbygging være fokus på å avsette tilstrekkelige areal til lekeområde innenfor planen. Planområdet grenser i tillegg til store skogområder med mulighet for uorganisert lek og opphold. Topografien i planområdets randsone i vest muliggjør opparbeidelse av akebakke på vinterstid som et tilbud for barn og unge på Brekkerød.

3.8 Grunnforhold

Planområdet er primært bestående av bart fjell i dagen med stedvis tynt dekke. I henhold til NGUs løsmassekart er et mindre areal av planområdet bestående av hav, fjord og strandavsetninger, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn.

3.9 Nærmiljø, bomiljø

Planområdet ligger inntil et allerede etablert boligområde med opparbeidede lekeplasser og grøntområder. Området ligger videre i direkte tilknytning til skogsområder som er tilgjengelig som rekreasjon- og friluftsområder. Dette er viktige faktorer for å sikre gode bo- og oppvekstmiljøer. Det foreslås å bevare et grønt turdrag som forbinder foreslått planområdet og Brekkerød II med eksisterende skogsti i nord.

From: Jon Rongen[Jon.Rongen@sgarkitekter.no]

Sent: 03.11.2020 09:07:31

To: Øivind Holt[oivind.holt@gmail.com]; Gunn Mona Ekornes[gmekornes@gmail.com];
haavard.tafjord@gmail.com[haavard.tafjord@gmail.com];

helge.bangsmoen@gmail.com[helge.bangsmoen@gmail.com];

ragnhild.lochen@eurosko.no[ragnhild.lochen@eurosko.no]; jens.bakke@idd.no[jens.bakke@idd.no];

bjorg.lund@lundi.as[bjorg.lund@lundi.as]; Anneli Nesbakken[Anneli.Nesbakken@halden.kommune.no]; Espen
Bentsen Sørås[Espen.Soras@halden.kommune.no]; postmottak[postmottak@halden.kommune.no]

Cc: Jens-Petter Berget[Jens-Petter.Berget@halden.kommune.no]; Magne Saksæther[magne@saksather.com]

Subject: Revidert innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Gnr. 57., Bnr. 2

Til styringsgruppa for rullering av kommuneplanens arealdel

Vi viser til vurderinger av innspill til kommuneplanens arealdel. Vi vet at dette reviderte innspillet kommer i siste fase av planutarbeidelsen, men dette skjer som følge av at det under vurderingene av det opprinnelige innspillet ble gjort feil som kanskje har hindret at innspillet er blitt tatt med videre i prosessen.

Ta kontakt om dere har spørsmål eller ønsker å diskutere saken.

Med vennlig hilsen Jon Rongen pva. grunneiere.

Jon Rongen
arealplanlegger
tlf.: 913 11 275

SG Stenseth Grimsrud arkitekter AS
<http://www.sgarkitekter.no>

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
02.11.2020

Revidert innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Gnr. 57., Bnr. 2.

Sammendrag

Innspill (nr. 41) er vurdert av administrasjonen, men ikke tatt med i det videre planarbeidet. Den politiske styringsgruppa har heller ikke fått anledning til å vurdere innspillet.

Hovedbegrunnelsen for at innspillet ikke følger den videre prosessen er at arealet berører (1) areal med høy bonitet, (2) viktige natur- og friluftsområder, (3) kjente kulturmiljøer eller minner, (4) drikkevannskilde eller (5) område med mulighet for kvikkleire.

Enkelte av vurderingene er gjort på feil grunnlag, slik at utslaget i ROS-analysen blir feil. Det er ellers ikke utvist noen form for skjønn ved vurderingene som er gjort.

Med utgangspunkt i kommunens ROS-analyse presenteres et omarbeidet innspill som i større grad harmonerer med kriteriene som legges til grunn for «avslaget». Siden den politiske styringsgruppa ikke er blitt gitt anledning til å vurdere innspillet, ber vi om at innspillet forelegges gruppa og vurderes videre i prosessen med kommuneplanens arealdel.

Innledning

Vi viser til innspill (nr. 41) til kommuneplanens arealdel av 21.12.2017 (vedlegg 2). Innspillet er vurdert av administrasjonen, men ikke tatt med i det videre planarbeidet. Vi har vært i kontakt med medlemmer i den politiske styringsgruppa for arealplan 2020, og de har angivelig ikke fått anledning til å vurdere om hvorvidt innspillet skal tas med videre i prosessen eller ikke.

Innspillene til arealdelen er vurdert opp mot ulike tema gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Begrunnelsen for at innspillet ikke følger den videre prosessen er etter ROS-analysen i hovedsak at:

1. Innspillet berører areal klassifisert med høy bonitet.
2. Berører viktige natur- og friluftsområder.
3. Berører kjente kulturmiljøer eller minner.
4. Berører drikkevannskilde
5. Ligger i et område med mulighet for kvikkleire

Vi mener at enkelt av vurderingene er gjort på bristende forutsetninger, og reagerer på at det ikke er utvist noen form for skjønn ved vurderingen. Vi er samtidig klar over at

administrasjonen har fått svært mange innspill, og at det er uoverkommelig å vurdere alle detaljer og eventualiteter. Vi ønsker derfor å utdype enkelte av vurderingene, samtidig som vi fremmer et revidert innspill som i større grad harmonerer med hensynene som ligger bak vurderingskriteriene.

Avslutningsvis har vi nyansert ROS-analysen (se vedlegg 1).

Gjennomgang av utredningstemaer

1. Bonitet

Arealet er i ROS-analysen gitt fargen rød, med bakgrunn i at deler av innspillsområdet berører et område der det er registrert høy bonitet.

Innspillsområdet består imidlertid hovedsakelig av fjell med uproduktiv skog, men som bonitetskartet nedfor viser, også delvis skog av høyere bonitet. Kartet stemmer imidlertid ikke med terrenget, da mye av området består av fast fjell med glissen skog. Vi ber om at ROS-analysen settes til «gul».

Revidert innspill:

I det reviderte innspillet er de lavereliggende områdene holdt utenfor planområdet, mens den uproduktive kollen, samt et ikke drivverdig område langs vegen satt igjen som



Figur 1. Utsnitt av bonitetskart. Opprinnelig innspill vist med rød avgrensning. Revidert innspill vist med blå avgrensning.

byggeområde. Vi mener bonitetskartet ikke gir et representativt bilde av situasjonen. Vi ber om at ROS-analysen settes til «grønn».

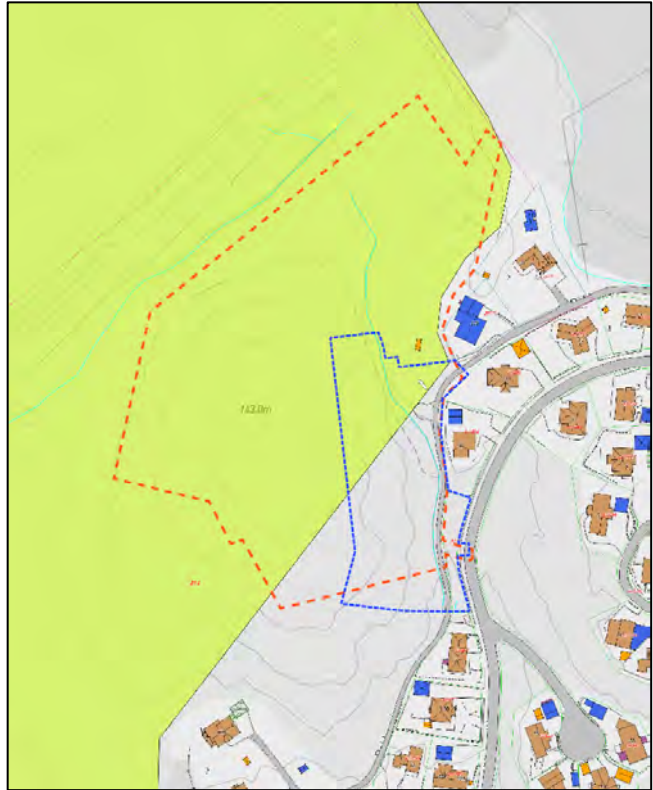
2. Natur og friluft.

Innspilt planområde berører ifølge ROS-analysen et registrert verdifullt friluftsområde og er derfor gitt fargen rød.

Det er forståelig at en slik slutning kan trekkes basert på kartdata, men i praksis blir dette en feilaktig vurdering.

Innspilt planområde berører ikke et område som i dag benyttes til friluft- og rekreasjon. Det går stisystemer nord- og øst for planområdet. Disse vil ikke berøres av en utbygging, men tvert om kunne gi bedre tilgjengelighet / tilkomst, noe initiativtaker bevisst har hensyntatt under utarbeidelsen av planområdet. Dette fremgår av det grønne beltet som strekker seg langs østsiden av planområdet og tilknyttes eksisterende stisystem i nord.

Vurderingen til rødt fremstår som lite nyansert og vi ber om at den endres til «gul» eller «grønn».



Figur 2. Utsnitt av registrert friluftsområde. Opprinnelig innspill vist med rød grense. Revidert innspill vist med blå grense.

Revidert innspill:

Revidert innspill viser et område som i enda mindre utstrekning berører det registrerte friluftsområdet. Vurderingen settes til «grønn» i ROS-analysen.

3. Berører kjente kulturmiljøer eller minner.

Det finnes et SEFRAK-registrert våningshus på Vollene (gnr./bnr 57/2), sør for innspillsområdet. Dette er ikke fredet og ligger f.eks. ikke innenfor noe NB!-område. Bygningen er automatisk SEFRAK-registrert fordi den er fra slutten av 1800-tallet.

Bygningen ligger utenfor det aktuelle området og vil ikke berøres av en framtidig utbygging, verken fysisk eller visuelt. I dialog med planavdelingen i Halden kommune erkjennes det at kommunen har gjort en feil.

Revidert innspill:

Ingen endring, men vi ber om at ROS-analysen settes til «grønn».

4. Berører drikkevannskilde

Det er registrert en privat drikkevannskilde tilknyttet initiativtakers eiendom, gnr/bnr. 57/2. Drikkevannskilden forsyner 57/2 og er den eneste brønnen i området.

Som det opprinnelige innspillet poengterer, er det tilrettelagt for tilknytning til kommunal vannforsyning. Brønnen vil settes ut av drift i løpet av 2021. Vi ber derfor om at ROS-analysen settes til «grønn».

Revidert innspill:

Ingen endring, men vi ber om at ROS-analysen settes til «grønn».

5. Ligger i et område med mulighet for kvikkleire

Kvartærgeologisk kart viser at det meste av området består av fast fjell eller tynne hav- og strandavsetninger.

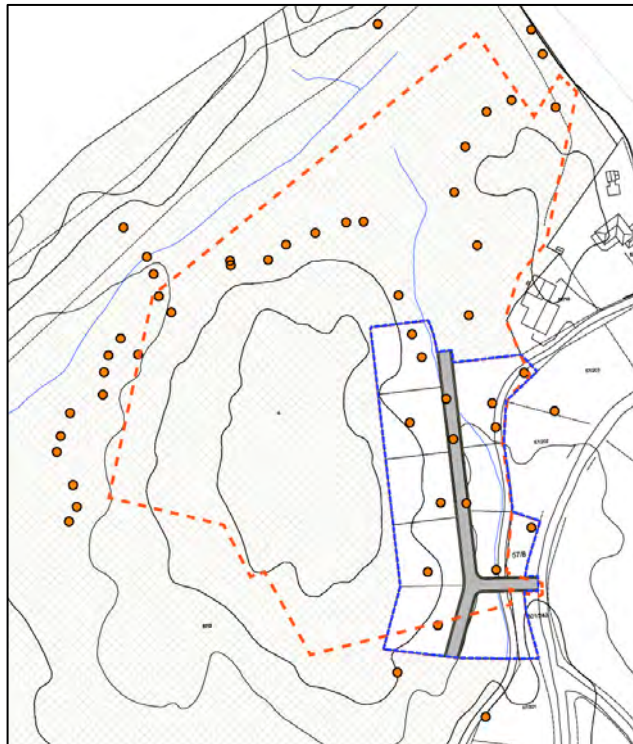
Det er noen løsmasser i området, men potensialet for kvikkleire er svært lite, og berggrunnsgeologien/terrengforholdene tilsier at områdestabiliteten i området på ingen måte kan endres. Området er «demmet opp» av fast fjell. Dersom det finnes «lommer» av kvikkleire, inngår ikke disse i noe utløps-, eller løsneområde som vil bli påvirket eller ta del av et større områdeskred.

I samband med revidert innspill er punkter med fast fjell registrert. Kartet til høyre viser punktene, figur 3. Som det framgår av kartet, ligger også det reviderte innspillsområdet i et areal av fast fjell, med stedvis tynt løsmassedekke.

Det er ikke gjort noen skjønnsvurderinger eller tolkning av løsmasseforekomsten i området. Det er ikke riktig å forkaste innspillet med begrunnelsen av at det er svært stor mulighet for kvikkleire i området. Vi ber om at ROS-analysen endres til «grønn».

Revidert innspill:

Konsentreres til et område med fast fjell. Vi ber om at ROS-analysen settes til «grønn».



Figur 3. Kartet viser innmålt fast fjell som oransje sirkler. Opprinnelig og revidert innspillsområde vist med hhv. rød og blå linje.

Revidert innspill.

Revidert innspill, som skisseres i figur 4, omfatter et areal på ca. 9,5 daa, og vil romme ni tomter med frittliggende småhusbebyggelse. To av tomtene ligger dels på initiativtakers grunn og dels på kommunal grunn, i et «villnissområde» mellom Brekkerødli og den gamle gårdsveien til Vollene, gnr./bnr. 57/2. Tomtene kan realiseres ved et makeskifte, som både gir en naturlig fortetting langs Brekkerødli, samtidig som det sikrer adkomstvei til initiativtakers reviderte innspillsområde. Ved et eventuelt makeskifte vil det være naturlig at kommunen og initiativtaker beholder en av disse tomtene hver.

Innspillet viser frittliggende småhusbebyggelse som et eksempel. Alternativt kan området fortettes med en mer konsentrert bygningstypologi. Ved å legge til rette for små boenheter med mindre hageareal, vil boligvariasjonen i Brekkerødområdet bli utvidet. En mer «lettstelt» boligtype vil komme den aldrende befolkningen i nærområdet til gode ved at de vil kunne bo i nærmiljøet sitt også i den siste fasen av livet. Planlegging for å møte utfordringene med en aldrende Halden-befolkning er en av de viktige oppgavene kommuneplanens samfunnsdel peker på.

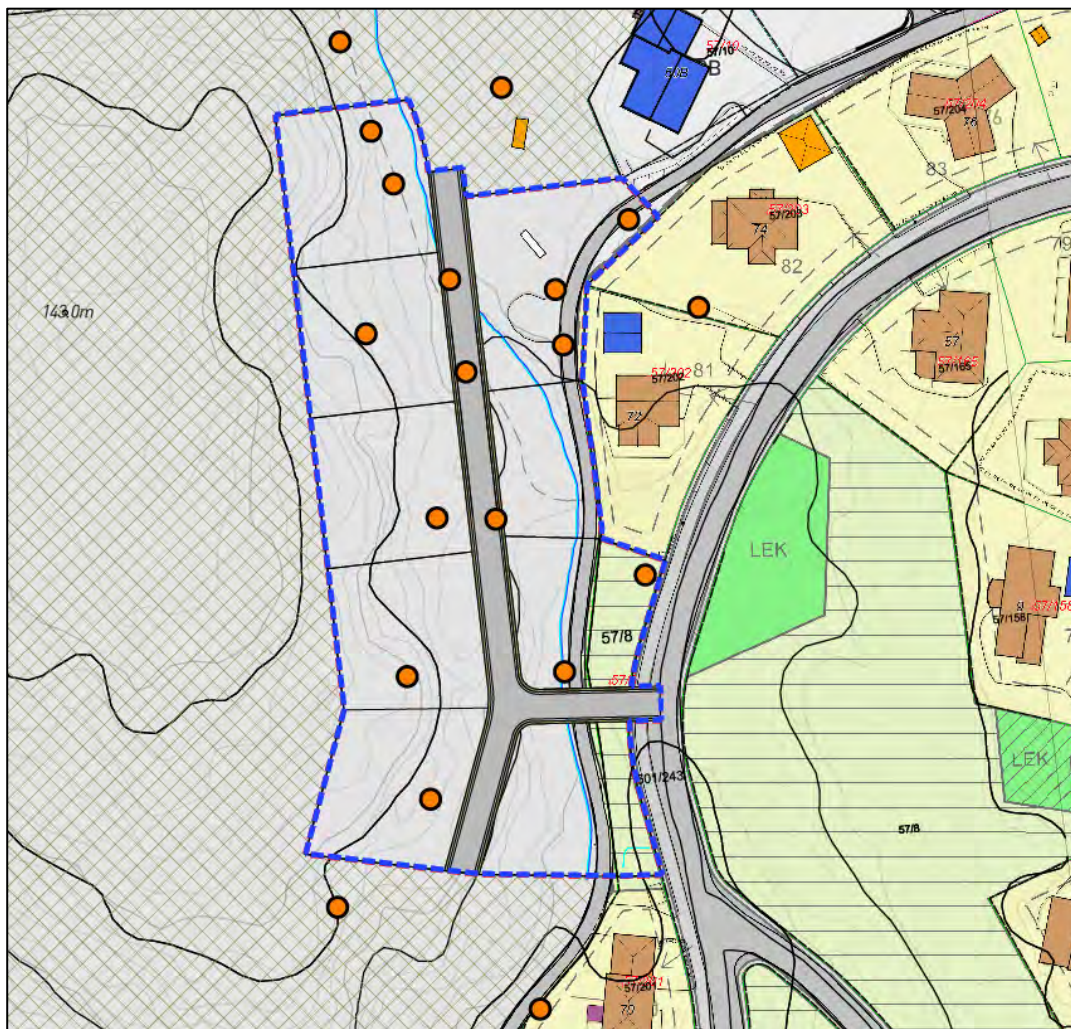
Forholdene ligger godt til rette for tilknytning til offentlig vei, vann og avløp.

Ved en framtidig utbygging vil hele gårdsveien måtte saneres, eller omgjøres til gangareal. Areal som i dag er bundet opp som vegareal vil dermed frigjøres. Ved en framtidig omregulering vil det også være mulig å innlemme den ubebygde delen av Brekkerød II, rett øst for planområdet.

Det skisserte tiltaket bør kunne vurderes som en fortetting, snarere enn utvidelse av byggeområdet. Her utnyttes eksisterende infrastruktur, samtidig som en utbygging i dette området ikke er i konflikt med noen verneverdier.

Innspillet berører helt marginalt tettstedssonen. Det bør derfor være uproblematisk å justere denne. I så henseende vises også til at innspill Stenrød øst 2, Ulvås, i sin helhet ligger utenfor gjeldende tettstedssone.

Vi ber med dette at administrasjonen revurderer ROS-analysen som følger arealdelen. Dersom det er problematisk å ta innspillet med i denne runden på grunn av hensynet til likebehandling, kan forholdet forklares med at det er gjort en rekke feil ved den første utvelgelsen av innspill som følger prosessen videre.



Figur 4 Revidert innspillsområde

Med vennlig hilsen

Figur 4. Kartutsnittet viser innspillsområdet med blå avgrensning. Brekkerød II vises til høyre.

Jon Rongen

Arealplanlegger

Vedlegg: 1. Alternativ ROS-analyse
2. Innspill Nr. 41 til kommuneplanens arealdel

Vedlegg 1. Alternativ ROS-analyse av «innspill Nr. 41», med revidert innspill til kommuneplanens arealdel

De tre første kolonnene i matrisen nedenfor viser kriteriene og kommunens vurdering av «innspill Nr. 41». Kolonnene i midten viser initiativtakers vurdering av innspillet satt opp mot de de samme kriteriene. Kolonnene til høyre viser initiativtakers vurdering av det reviderte innspillet.

Kriterier for vurdering av innspill	Rådmannens forslag til konkretisering	Planinnspill 41 (Kommunal vurdering)	Planinnspill 41 (Initiativtakers vurdering)	Initiativtakers kommentarer	Revidert planinnspill (Initiativtakers vurdering)	Initiativtakers kommentarer
<i>Sentrum</i>						
Forhold til arealpott 4 km ²	-Stort (>100 daa)=rødt -Medium (10-100 daa)=gult / -Lite <10 daa areal)=grønt			Området dekker om lag 35 daa. Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		Område om lag 9 daa.
Sentrumsnært, utvikling av kompakt by. Det skal legges til rette for fortetting innenfor tettstedsgrensen	Utenfor=rødt/inntil=gult/ innenfor tettstedsgrense=grønt			En naturlig utvidelse av Brekkerød, som del av Brødløs som nærsenter. Utnytter eksisterende infrastruktur. Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		En naturlig utvidelse av Brekkerød, som del av Brødløs som nærsenter. Utnytter eksisterende infrastruktur.
Styrker bydelssentra Brødløs, Risum eller Tistedalen	Ny næring/service/større befolkningsgrunnlag innenfor 1 km luftlinje fra bydelssenter. Grønt=ja, gult=deler av arealet			Ca. 1,5 km fra rundkjøringen på Brødløs. Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		Ca. 1,5 km fra rundkjøringen på Brødløs. Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.
<i>Jord og skog</i>						
Vern av dyrket mark, restriktivt jordvern	kart: Berøres fulldyrket eller overflatedyrket mark=rødt/ dyrkbar			Planområdet berører ikke dyrket mark. Kommunens		Planområdet berører ikke dyrket mark.

Vedlegg 1. Alternativ ROS-analyse av «innspill Nr. 41», med revidert innspill til kommuneplanens arealdel

	mark eller innmarksbeite=gult/ annen mark =grønt jf AR5?			 vurdering stemmer ikke.		
Bygge opp land- og skogbruksverdier	Berøres areal med høy=rødt/ middels=gult/ lav el uten angitt bonitet=grønt jf AR 5?			Området består hovedsakelig av berg i dagen med tynt løsmassedekke. Høy bonitet omfatter maksimalt 4 daa av innspilt område. Kommunens vurdering stemmer ikke.		Revidert forslag berøres ca. 1 daa av skog med middels bonitet. Vurderes til grønn
Ivareta rikt kulturlandskap	Kart: berøres kjente viktige kulturlandskap? temakart fylkesplan. Rødt=ja			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.
Omdisponerte områder som er fulldyrket mark skal vurderes tilbakeført til LNF	Innebærer innspillet tilbakeføring til LNF? Rød= nei, grønn=ja					
<i>Miljø</i>						
Påvirkes bymarkene rundt bysentrum?	Kart: berøres bymarkene (Høyås, Venås el Erte) jf friluftslivregistrering? Rødt =ja			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.
Viktige natur- og friluftsområder framkommet i friluftslivregistreringen skal vurderes sikret	Kart: Berøres lokalt registrert eller regionalt verdifulle friluftsområder. Rødt=ja			Planområdet berører delvis et registrert friluftsområde, men i praksis er dette ikke tilfellet. Punktet er nærmere omtalt i notat. Kommunens		Planområdet berører delvis et registrert friluftsområde, men i praksis er dette ikke tilfellet. Punktet er nærmere omtalt i notat.

Vedlegg 1. Alternativ ROS-analyse av «innspill Nr. 41», med revidert innspill til kommuneplanens arealdel

				 vurdering stemmer delvis		Kommunens vurdering stemmer delvis
Grønnstruktur skal vurderes helhetlig og overordnet	Kart: Berøres grønnstruktur/friområde/naturområde/park i KPA? Rødt=ja			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		
Ivareta rik historisk arv	Kart: Berøres kjente kulturminner eller kulturmiljø (RA-fredet, KULA, NB!. ØFK-temakart)?			Det medfører riktighet at det finnes et bygg på eiendommen som er registrert som gul i SEFRAK-registeret. Bygningen er fra andre halvdel av 1800-tallet. Bygningen ligger ikke verken fysisk eller visuelt innenfor innspilt planområde. I dialog med planavdelingen i Halden kommune erkjennes det at kommunen har gjort en feil i saksbehandlingen		
Berøres drikkevannskilder?	Kart: Berøres offentlige eller private drikkevannskilder? Rødt=ja. Grunnvann eller varsomhetsområder innsjøer(mattilsynet) gult=ja			Det medfører riktighet at det finnes en privat drikkevannskilde på eiendommen, tilhørende initiativtaker. Det opplyses imidlertid om at brønnen vil settes ut av drift i løpet av 2021. Drikkevannskilde vil derfor ikke påvirkes av innspilt planområde. Kommunens vurdering stemmer		

Vedlegg 1. Alternativ ROS-analyse av «innspill Nr. 41», med revidert innspill til kommuneplanens arealdel

				delvis, men vi reagerer på at en skjematisk opplysning fra mattilsynet sin utdaterte WMS-tjeneste er tilstrekkelig til å kategorisere innsendt planområde til "rødt".		
Ivareta naturmangfold	kart: Berøres viktige naturtyper, eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse jf Naturbase? Rødt=ja			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		
Støy som lokaliseringkriterie	Kart: støyvarselsområde SVV. Rødt=ja			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		
<i>Sosial infrastruktur</i>						
Skolekapasitet i skolekrets	Kart: avstand luftlinje fra barneskole 2=grønt/2-4=gult/>4 km=rødt (skoleskyss).			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		
Kapasitet i skoler og barnehager skal legges til grunn for lokalisering av nye boligomr.	Kart: avstand luftlinje fra barnehage <1 =grønt/1-2=gult/>2km= grønt.			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		
<i>Transport</i>						
Haldens kollektivsystem skal bygge opp under, og ut fra at Halden stasjon er det sentrale kollektivknutepunktet	Kart: <2/2-4/> 4 km luftlinje fra togstasjon (gående/syklende jf RVU).			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		

Vedlegg 1. Alternativ ROS-analyse av «innspill Nr. 41», med revidert innspill til kommuneplanens arealdel

<i>Risiko og sårbarhet</i>						
Gjennom fremtidsrettet arealplanlegging skal Halden tilpasse seg fremtidens klimaendring og skape trygghet for innbyggerne	Kart: NVE aktsomhetskart for flom, snøskred, steinsprang, snø- og steinskred, jord- og flomskred, skredfasesoner.			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		
	Kart: kvikkeleire, marin grense, mulighet for marin leire middels-svært stor			Basert på NGU sine kartlag (løsmasser og mulighet for marin leire) stemmer kommunens vurdering delvis. NGU sine kart er imidlertid ofte misvisende da de er generert av algoritmer og ikke faktiske observasjoner i felt. Kommunens vurdering stemmer ikke når faktiske forhold legges til grunn. Punktet er nærmere omtalt i notat		Området er befart, og det er påvist berg i dagen. Se eget punkt. Vedr. grunnforhold.
	Kart: NVE vernet vassdrag. Rød=berører vv.			Kommunens vurdering stemmer iht. kriteriene.		

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel gnr. 57, bnr.2, Halden kommune



21.12.2017

1. Hensikt

Hensikten med ønsket utbygging er å legge til rette for boligutvikling. Området som ønskes regulert (heretter omtalt som planområdet) ligger i nær tilknytning til allerede etablerte boligområder på Brekkerød, med tilhørende infrastruktur.

Foreslått planområde ligger ca. 4 km fra Halden sentrum med god kollektivdekning til/fra bykjernen. Forslagsstiller er av den oppfatning at området således bør være et svært attraktivt utbyggingsområde for Halden kommune, spesielt med tanke på de kommunale og regionale målsettingene om utbygging og fortetting nær eksisterende kollektivnett og sentrumsområder.

Det foreligger planer om videre utbygging av nærområdet, og det ble utsendt brev med varsel om oppstart av detaljregulering av Brekkerød III den 16.10.2017. Forslagsstiller anser det som fordelaktig å koble seg på denne utbyggingen for å sikre en helhetlig områdeutvikling, spesielt med tanke på sosial og teknisk infrastruktur.

Forslagsstiller er åpen for at det i deler av planområdet legges til rette for sosial infrastruktur, eksempelvis sosiale boliger eller barnehage, dersom dette skulle være ønskelig.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Planstrategi 2016-2019, Halden kommune

Fra planstrategien siteres:

s. 7 «Halden vokser i tråd med de prognoser som fylkesplanen av 2012 har forventet. Dette tilskriver at Halden har høy bostedsattraktivitet».

Merknad fra forslagsstiller:

Ønsket planområde ligger i tilknytning til Brekkerød I & II, et område med stor etterspørsel og høy bostedsattraktivitet i Halden kommune. For ivaretagelse og utvidelse av boligtilbudet i denne delen av kommunen, anser forslagsstiller det som fordelaktig at ønsket planområde tas inn i kommuneplanens arealdel ved denne rulleringen.

Gjeldende regulering

Området er uregulert.

Tidligere utredninger av området

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel frem mot 2011, ble det foretatt en konsekvensutredning av området 5 – Vollene, innspillnr. 68, gnr 57, bnr. 2. Området anses som godt egnet for boligformål.

Tilgrensende planer

Foreslått planområde grenser til reguleringsplan «Brekkerød II» med planID G-603.

2.2 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging, 12. juni 2015.

For å fremme en bærekraftig utvikling utarbeider regjeringen hvert fjerde år nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. Her beskrives forventninger innen bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen, skal styrke barn og unges interesser i planleggingen og gjelder all type planlegging etter reglene i plan- og bygningsloven. Rundskriv nr. T-2/08, om barn og planlegging, er en utdypende forklaring til retningslinjene samt veiledning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vedtatt 26.09.2014. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016. Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, vedtatt 30.05.2012. Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. september 2009 har som formål å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

NVE Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar gir retningslinjer på hvordan flom- og skredfare skal utredes, tas hensyn til og innarbeides i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i tilknytning til boligområdene på Brekkerød, vest for Rokkeveien. Planområdet avgrenses i nord og vest av skogsområde, i sør mot Vollene (57/2) og i øst mot Brekkerødli boligområde.

3.2 Dagens og tilstøtende arealbruk, stedets karakter

Tilgrensende områder består i all hovedsak av skogsområder og frittliggende boligbebyggelse, hovedsakelig eneboliger oppført i perioden 2010-2015.

Planområdet består hovedsakelig av fjell med glissen skog av lav bonitet. Området er topografisk svært godt egnet for utbygging av boliger. Planområdet berører ikke dyrket mark.

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet, jf. miljøstatus.no, samt kulturminnesok.no.

3.4 Naturverdier

Det er ikke registrert naturtyper, rødlistede plante- eller dyrearter innenfor planområdet, jf. i miljøstatus, naturbase og artsdatabanken.

3.5 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet vil skje via Rokkeveien (Fv. 22) og Grønliveien/Brekkerødla. I reguleringsplan «Brekkerød II, ny adkomstveg», planID G-639, er det åpnet for fremtidig alternativ adkomst fra Grønnerødsletta via Brekkerødla.

Planområdet har god tilknytning til etablert kollektivtransportnett, med 600-700 meter avstand til nærmeste bussholdeplass (Grønliveien 127). Det er sammenhengende fortau langs Brekkerødla ned mot Grønliveien.

3.6 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med utbyggingen av Brekkerød II ble det klargjort for fremtidig tilknytning på eksisterende VA-anlegg ved gnr./bnr 57/8. Kapasiteten til eksisterende VA-anlegg (VL160, SP160, OV250) anses som god. Atkomst til foreslått planområdet må etableres over gnr./bnr 57/8.

Strømforsyning og fiber ligger i fortauet langs Brekkerødla.

3.7 Barns interesser

Det er et mål at barn i alle aldre skal kunne utfolde seg og stimuleres til aktiviteter utendørs. Det vil derfor ved en eventuell utbygging være fokus på å avsette tilstrekkelige areal til lekeområde innenfor planen. Planområdet grenser i tillegg til store skogområder med mulighet for uorganisert lek og opphold. Topografien i planområdets randsone i vest muliggjør opparbeidelse av akebakke på vinterstid som et tilbud for barn og unge på Brekkerød.

3.8 Grunnforhold

Planområdet er primært bestående av bart fjell i dagen med stedvis tynt dekke. I henhold til NGUs løsmassekart er et mindre areal av planområdet bestående av hav, fjord og strandavsetninger, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn.

3.9 Nærmiljø, bomiljø

Planområdet ligger inntil et allerede etablert boligområde med opparbeidede lekeplasser og grøntområder. Området ligger videre i direkte tilknytning til skogsområder som er tilgjengelig som rekreasjon- og friluftsområder. Dette er viktige faktorer for å sikre gode bo- og oppvekstmiljøer. Det foreslås å bevare et grønt turdrag som forbinder foreslått planområdet og Brekkerød II med eksisterende skogsti i nord.

Fra: Jon Rongen <Jon.Rongen@sgarkitekter.no>
Sendt: tirsdag 3. november 2020 12:40
Til: Espen Bentsen Sørås <Espen.Soras@halden.kommune.no>
Emne: SV: Revidert innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Gnr. 57., Bnr. 2

Flott, da får grunneier en ny sjanse. Jeg ser at «overordnet konsekvensutredning» el.l. er et riktigere uttrykk siden sannsynlighet og virkning ikke vektet. Når det gjelder styringsgruppas involvering referer jeg bare til utsagn som har kommet fra medlemmene til grunneier. Dere har vel fått så mange innspill at det er vanskelig å til en hver tid ha den fulle oversikten over alle innspill et par år etter at utsilingen ble gjort. Hensikten med oversendelsen er å vise at utvelgelsen til en viss grad ble gjort på bristende premisser.

Vi snakkes.

JON

Fra: Espen Bentsen Sørås <Espen.Soras@halden.kommune.no>
Sendt: tirsdag 3. november 2020 11:29
Til: Jon Rongen <Jon.Rongen@sgarkitekter.no>
Kopi: Anneli Nesbakken <Anneli.Nesbakken@halden.kommune.no>
Emne: SV: Revidert innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Gnr. 57., Bnr. 2

Bare et par opplysninger. Det er ikke ROS-analyse som er utført. En ROS-analyse er en risiko og sårbarhetsanalyse for å avdekke trusler slik at tiltak kan iverksettes for å forebygge truslene. Det som vi har gjort er en vurdering av arealføringer fra samfunnsplanen. Dette var i tråd med utvalgsriterier som styringsgruppen ba oss om å gjøre. Står helt klart i dokumentets overskrift. ROS-analyse er noe helt annet. Det andre er at du skriver at det ikke har vært politisk vurdering av tiltaket. Styringsgruppen vurderte tiltaket og ville ikke sende det videre til konsekvensutredning.

Anser det du har sendt inn som et nytt revidert innspill. Det vil være opp til styringsgruppen å vurdere om de vil behandle et nytt område ved Brekkerød. Ønsker de det vil dette i så fall bli konsekvensutredet hos oss.

Mvh

Espen Sørås

Fra: Jon Rongen <Jon.Rongen@sgarkitekter.no>
Sendt: tirsdag 3. november 2020 09:07
Til: Øivind Holt <oivind.holt@gmail.com>; Gunn Mona Ekornes <gmekornes@gmail.com>;
haavard.tafjord@gmail.com; helge.bangsmoen@gmail.com; ragnhild.lochen@eurosko.no; jens.bakke@idd.no;
bjorg.lund@lundi.as; Anneli Nesbakken <Anneli.Nesbakken@halden.kommune.no>; Espen Bentsen Sørås
<Espen.Soras@halden.kommune.no>; postmottak <postmottak@halden.kommune.no>
Kopi: Jens-Petter Berget <Jens-Petter.Berget@halden.kommune.no>; Magne Saksæther <magne@saksather.com>
Emne: Revidert innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Gnr. 57., Bnr. 2

Til styringsgruppa for rullering av kommuneplanens arealdel

Vi viser til vurderinger av innspill til kommuneplanens arealdel. Vi vet at dette reviderte innspillet kommer i siste fase av planarbeidelsen, men dette skjer som følge av at det under vurderingene av det opprinnelige innspillet ble gjort feil som kanskje har hindret at innspillet er blitt tatt med videre i prosessen.

Ta kontakt om dere har spørsmål eller ønsker å diskutere saken.

Med vennlig hilsen Jon Rongen pva. grunneiere.

Jon Rongen
arealplanlegger
tlf.: 913 11 275

SG Stenseth Grimsrud arkitekter AS
<http://www.sgarkitekter.no>