



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø	2021/65	12.05.2021

Forslag til Detaljregulering for Konglelund - 1. gangs behandling

Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø's behandling av sak 65/2021 i møte den 12.05.2021:

Behandling

Landskapsarkitekt, Inger Helene Kjerkreit, svarte på spørsmål.

Fagleder plan, Morten Høvik, svarte på spørsmål.

Øivind Holt (MDG) fremmet et tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Forslaget legges ut med følgende tilføyelse i bestemmelsene § 5.3:

Det skal angis maksimal gesims høyde både som kote høyde og i meter over laveste bakkenivå for planlagte bygg.

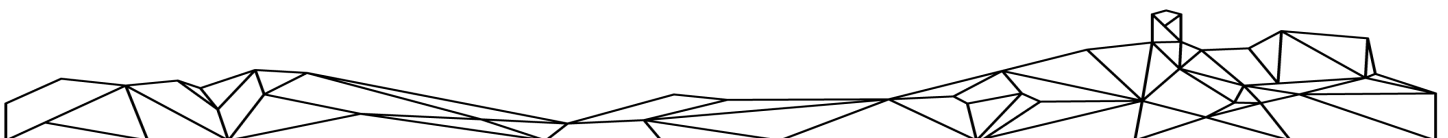
Jan-Erik Heft (H) fremmet kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Konglelund» (nasjonal plan-ID: G-709) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, datert 05.09.19 og sist revidert 28.04.21, bestemmelser datert 06.09.19 og sist revidert 28.04.21 og planbeskrivelse datert 06.09.19 og sist revidert 28.04.21.

Det ble gjennomført en separat votering over forslagene fra Holt og Herft.

Ved votering ble kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Ved votering fikk tilleggsforslaget fra Holt 6 stemmer (MDG, SP, SV, R) og vedtatt.



Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Konglelund» (nasjonal plan-ID: G-709) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, datert 05.09.19 og sist revidert 28.04.21, bestemmelser datert 06.09.19 og sist revidert 28.04.21 og planbeskrivelse datert 06.09.19 og sist revidert 28.04.21.

Forslaget legges ut med følgende tilføyelse i bestemmelsene § 5.3:

Det skal angis maksimal gesims høyde både som kote høyde og i meter over laveste bakkenivå for planlagte bygg.

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Konglelund» (nasjonal plan-ID: G-709) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, datert 05.09.19 og sist revidert 28.04.21, bestemmelser datert 06.09.19 og sist revidert 28.04.21 og planbeskrivelse datert 06.09.19 og sist revidert 28.04.21.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammenheng av saken:

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av to boligblokker på 4-6 etasjer på det tidligere institusjonsområdet Konglelund, i Konglelundveien. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Planområdet omfatter i tillegg til institusjonsområdet tilliggende veier og eneboligtomten Konglelundveien 9. Eneboligtomten er tatt med i planen kun for at denne ikke skal bli liggende igjen som eneste uregulerte areal i området.

Planforslaget åpner for etablering av inntil 70 boenheter i blokkbebyggelsen. Parkering er forutsatt i parkeringskjeller. Noe gjesteparkering tillates langs adkomstveien.

Tre hule eiker er regulert til bevaring innenfor planområdet. I tillegg er et gravfelt fra jernalder sikret i planen. Allmennhetens tilgang til Holteskogen er også ivarettatt gjennom planområdet.

Planforslaget tillater noe mindre areal avsatt til kvartalslekeplass enn kommuneplanens arealdel krever. Dette er likevel ansett tilfredsstillende pga. områdets beliggenhet med direkte tilgang til Holteskogen, supplert med rekkefølgekrav til utbedring av eksisterende lekeplass ved Karrestadveien. Ut over dette vurderes planforslaget å være i samsvar med kommuneplanen.

Som en del av planarbeidet er det bl.a. foretatt trafikkvurderinger, arkeologisk registrering og undersøkelser av geoteknikk. Administrasjonen anser at planforslaget er godt gjennomarbeidet og anbefaler at det legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget er utarbeidet av ARCASA arkitekter AS og fremmes på vegne av Konglelunden AS v. Ove Skår AS.

Hva aktualiserer saken?

ARCASA arkitekter AS har på vegne av Konglelunden AS v. Ove Skår AS fremmet forslag til «Detaljregulering for Konglelund» for behandling i kommunen. Politisk 1. gangsbehandling er en lovpålagt del av en reguleringsprosess.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Oppstart av dette planarbeidet ble annonser 12.09.16 i lokalavisen og på kommunens hjemmeside, samt med brev til berørte parter/offentlige høringsinstanser. Frist for å komme med uttalelser var 21.10.2016. Det kom inn 6 uttalelser til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i et vedlegg til planbeskrivelsen. Det har ikke kommet varsel om innsigelser, og de faglige rådene og innspillene som har kommet vurderes å være ivare tatt i tilstrekkelig grad i planforslaget.

Planområdet omfatter det tidligere institusjonsområdet Konglelund sammen med tilliggende veier. I tillegg er eneboligtomten Konglelundveien 9 tatt med i planen. Dette er kun for at denne tomten ikke skal bli liggende igjen som eneste uregulerte areal i området.

Planområdet er i hovedsak uregulert, men veier og noe areal i nord-vest berører eksisterende reguleringsplaner.

Planforslaget tillater noe mindre areal avsatt til kvartalslekeplass enn kommuneplanens arealdel krever, se punktet om lekeplasser under. Ut over dette vurderes planforslaget å være i samsvar med kommuneplanen. Det er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse i form av to blokker på 4-6 etasjer.

Vurderinger

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planforslaget legger til rette for etablering av to blokker på 4-6 etasjer. Det åpnes for etablering av inntil 70 boenheter. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Foreslåtte regulering vil legge til rette for en høy arealutnyttelse på det tidligere institusjonsområdet Konglelund. 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 samt nærbutikk vurderes det likevel akseptabelt.

Nærområdet består i hovedsak av eneboliger og rekkehus, men også noe blokkbebyggelse.

De nye blokkene blir liggende i skrånende terreng med et høydedrag (Holteskogen) i bakkant. Blokkene skal trappes med terrenget. Dette er med på å dempe fjernvirkningen av tiltaket. Blokker av denne størrelsen vil imidlertid være mer eller mindre synlig/fremtredende avhengig av betrakters plassering. Planbeskrivelsens kapittel 5.8.3 illustrerer den nye bebyggelsens fjernvirkning sett fra sør.

Planområdet grenser mot kommunens største botilbudsområde for brukergruppen med psykiske helseproblem som utfordring. Denne nærheten kan være utfordrende begge veier. For å hensynta dette og andre naboer bedre er forslaget til utbygging gjennom planprosessen nedskalert fra 5 blokker til 2, med en reduksjon i antall boenheter på 25. I tillegg er bebyggelsen sentralisert mer på tomten. Det er 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 det som er av eksisterende skjerming mot naboer kan opprettholdes der.

Det er regulert inn areal for to lekeplasser og stilt krav i bestemmelsene til etablering av ytterligere en sandlekeplass. Arealet avsatt til kvartalslekeplass er mindre enn kravene i kommuneplanens arealdel tilsier. Dette er likevel ansett tilfredsstillende pga. områdets beliggenhet med direkte tilgang til Holteskogen, et flott skogsområde for lek- og rekreasjon. Det er i tillegg stilt rekkefølgekrav for utbedring av lekeplassen nord for Holteskogen som et supplement til dette.

Allmennhetens tilgang/adkomst til Holteskogen fra syd er sikret opparbeidet gjennom planområdet, jf. rekkefølgekrav i bestemmelse §4.4.

Adkomst og parkering

Biladkomst til feltet går via eksisterende bolig-gater fra BRA-veien. Det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene til utbedring av krysset Jotunveien/Frøyas vei og Konglelundveien/Frøyas vei for å bedre trafikksikkerheten.

Parkering innenfor feltet skal skje i parkeringskjeller. Det tillates noe gjesteparkering langs adkomstveien. Dette vil gi et boområde med lite biltrafikk internt.

Etablering av adkomstveien vil kreve en del terrengbearbeiding i bakkant av blokkene. Det er lagt inn krav til at evt. murer skal utformes i naturstein og at klatreplanter eller annen vegetasjon skal benyttes til å dempe virkningen av høye murer/skjæringer, jf. bestemmelse §6.2.

Grunnforhold

Rambøll har foretatt geotekniske vurderinger av området, jf. vedlegg til planbeskrivelsen (Notat datert 18.10.18, Konglelund, Halden – Geotekniske vurderinger). Områdestabiliteten ansees avklart.

Kulturminner

Fylkeskonservatoren har gjennomført arkeologisk registrering i området i forbindelse med planarbeidet. Det er avdekket fire gravhauger og strukturer i undergrunnen fra jernalder. For å sikre hele dette gravfeltet reguleringsmessig er planområdet utvidet noe mot vest i forhold til hva som ble varslet ved oppstart av planarbeidet. Utvidelsen ligger innenfor areal avsatt til

grønnstruktur i kommuneplanen. Gravfeltet er regulert med hensynssone H730 – båndlegging etter kulturminneloven for ivaretagelse av kulturminnene med sikringssoner.

Naturmangfold

Det er registrert tre hule eiker innenfor planområdet. Bevaring av disse har vært med på å styre plassering av bebyggelsen. De tre eikene er regulert til bevaring. Det er også stilt krav til sikring av eikene i anleggsfasen, jf. planbestemmelse §4.2. I tillegg er det stilt krav i bestemmelse § 3.4 som skal hindre uønsket spredning av svartelistede arter.

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldloven (se planbeskrivelsens kap. 6.5 og vedlagte rapport til denne: «Utredning etter naturmangfoldlovens §§8-12»). Det er ikke registrert arter eller naturtyper man bør ta spesielt hensyn til i planen, ut over tiltakene som er nedfelt for bevaring av de hule eikene og hindring av spredning av svartelistede arter. Det er heller ikke fremkommet opplysninger i saken som tilsier at det kan befinne seg arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp i eksisterende registreringer.

Universell utforming

Planområdet ligger i relativt bratt terreng. Regulerte adkomstvei vil bli brattere enn normerte krav for stigning tilpasset rullestol. Planen legger imidlertid opp til adkomst med heis fra parkeringskjeller til leilighetene. I tillegg er det krav til etablering av adkomst via heis til felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen. Det er også krav om etablering av håndløper langs de bratteste delene av adkomstveien. Videre sikrer planen at det avsettes areal til lading av elektriske rullestoler og at minimum en av innretningene på hver av lekeplassene skal være tilgjengelig for alle.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke aktuelt for saken.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder

Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og nærbutikk. Det er også kort vei til nærrekreasjonsområder. Området planlegges i stor grad bilfritt. Dette er et område som kan gi gode levekår og fremme folkehelse i dagliglivet. For enkelte eksisterende boliger i nærområdet kan imidlertid etablering av prosjektet føles som en belastning, da bebyggelsen kommer nærmere og er høyere enn det dagens institusjonsbygg.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn: Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige

Fortetting innenfor eksisterende bebyggelse kan føre til at ubebygde områder bevares. Moderne boliger med heis og med varierende størrelse bidrar også til et inkluderende samfunn. Kjente kulturminner er ivaretatt i planforslaget.

Mål 15: Liv på land

Planforslaget omfatter transformasjon av et allerede utbygd område. Deler av området er et parkanlegg i dag, og de delene av dette området som ikke bygges ned skal opparbeides parkmessig. Tre hule eiker reguleres til bevaring. Det er stilt krav i bestemmelsene for å hindre spredning av svartelistede arter.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å følge opp samfunnsplanens mål om en attraktiv kommune basert på bærekraftig utvikling. Tiltaket vurderes også å bygge opp under målet om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet.» Se kommentarer til FNs bærekraftsmål over.

Planforslaget er vurdert å være i tråd med kommuneplanens arealdel. Unntak fra dette er kravet til størrelse på kvartalslekeplass som ikke er oppfylt. Planforslagets løsning er, gjennom områdets beliggenhet mm., likevel vurdert å være tilfredsstillende også på dette punktet.

Andre forhold

Ikke relevant for saken.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ulf Ellingsen
direktør for teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit

Utsendte vedlegg

- 1 Plankart datert 05.09.19 og sist revidert 28-04-2021
- 2 Reguleringsbestemmelser, datert 06.09.19 og sist revidert 28.04.21
- 3 Planbeskrivelse datert 06.09.19 og sist revidert 28.04.21
- 4 Illustrasjonsplan - landskapsskisse, datert 14.03.21 og sist rev. 17.03.21
- 5 Innspill ved varsel om oppstart av planarbeid- sammendrag og forslagsstillers kommentarer
- 6 Trafikkanalyse, datert 21.04.2017 og sist rev. 30.04.2019
- 7 Rapport fra arkeologisk registrering 2016/11674, datert 23.08.2017
- 8 Rapport naturmangfold datert mars 2017 og rev. 18.12.2019
- 9 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 19.05.19 og sist rev. 16.12.2019
- 10 Plan U1-etg , 30.04.2020

Ikke utsendte vedlegg:

Følgende vedlegg til planbeskrivelsen er ikke sendt ut:

- Innspillene ved varsling av planoppstart i fulltekst
- Kunngjørings- og varslingsmateriale
- Illustrasjon ny veigeometri kryss, datert 25.06.2019
- Illustrasjoner sporingsanalyse kryss, datert 25.06.2019
- Sporingsanalyse eksterne veier, datert 29.06.2020
- Veggeometri m/sporingsanalyse internvei, lastebil, datert 29.06.2020/rev. 14.12.2020
- Veggeometri m/sporingsanalyse internvei, personbil, datert 29.06.2020/rev. 14.12.2020
- Rapport miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 06.04.2017/rev. 19.04.2017
- Geoteknisk notat – geotekniske vurderinger, datert 18.10.2018
- Brannteknisk notat – brannstrategi/skisse, datert 10.01.2019




Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

 <p>3 GOD HELSE</p>	<p>Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og nærbutikk. Det er også kort vei til nærrekreasjonsområder. Området planlegges i stor grad bilfritt. Det er et område som kan gi gode levekår. For enkelte eksisterende boliger i nærområdet kan imidlertid etablering av prosjektet føles som en belastning, da bebyggelsen kommer nærmere og er høyere enn det dagens institusjonsbygg.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<p>Bærekraftige byer og samfunn: Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige</p> <p>Fortetting innenfor eksisterende bebyggelse kan føre til at ubebygde områder bevares. Moderne boliger med heis og med varierende størrelse bidrar også til et inkluderende samfunn. Kjente kulturminner er ivaretatt i planforslaget.</p>
 <p>15 LIV PÅ LAND</p>	<p>Planforslaget omfatter ikke nedbygging av skog, men transformasjon av et allerede utbygd område. Deler av området er et parkanlegg i dag, og de delene av dette området som ikke bygges ned skal opparbeides parkmessig. Tre hule eiker reguleres til bevaring. Det er stilt krav i bestemmelsene for å hindre spredning av svartelistede arter.</p>