

Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
31.08.2018

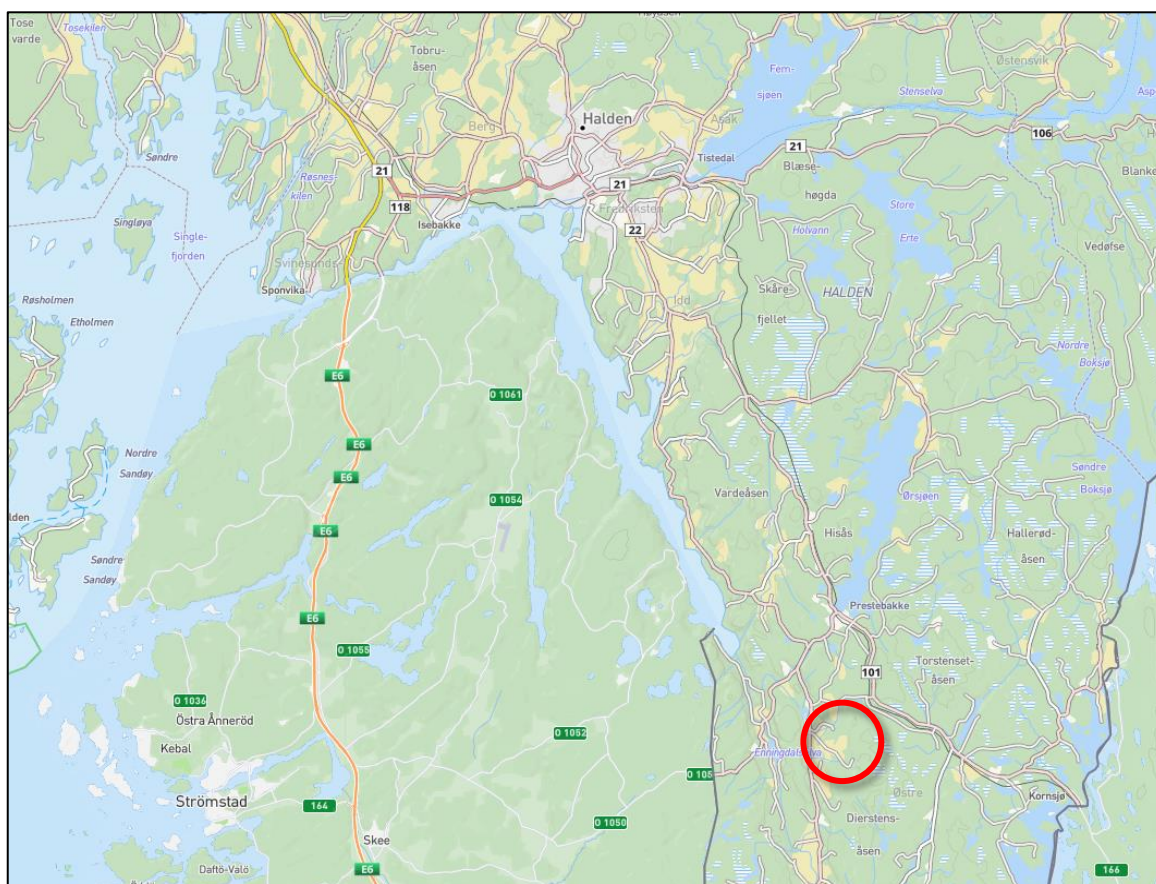
Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Enningdalsveien 334. Gnr. 238., Bnr. 3

1. Innledning

Det er tidligere fremmet ønske om å opprette et bo- og jobbtilbud til unge voksne i aldersgruppen 18-25 år over deler av eiendommen Gnr. 238., Bnr. 3.

Ungdommene skal få arbeidserfaring gjennom arbeid med blant annet hestene på gården, dyrking og foredling av grønnsaker. Tiltaket består av ni nye bygninger. Tiltakshaver ønsker et orangerie/produksjonshus og en smie/verksted. I tillegg ønskes det fem boenheter som skal være frittliggende hus på 25 m², på hjul.

Enningdalsveien 334 er delvis avsatt som «LNF-B» i Kommuneplanens arealdel, 2011 – 2023. Flere av de skisserte aktivitetene vil kunne sortere under LNF-formålet, men hovedintensjonen med



Figur 1. Det aktuelle områdets beliggenhet vist med rød sirkel

virksomheten nok må karakteriseres som en «institusjon». Selv om virksomheten i praksis er nært knyttet til stedbunden virksomhet, hører ikke en institusjon inn under LNF-kategorien.

Det er stort behov for denne virksomheten. Siden virksomheten ikke er i tråd med planformålet i arealdelen, har Halden kommune anmodet tiltakshaver om å spille inn forslag til en formålsendring for det aktuelle området ved rullering av kommuneplanens arealdel. Aktuelt planformål vil være «*Bebyggelse og anlegg*», med underformålet «*bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting*».

Innspillet fremmes på vegne av grunneier og tiltakshaver, Thormod Johnsen Bakke.

2. Beskrivelse av innspillsområdet

2.1. Område, beliggenhet

Området ligger i Enningdalen ca. 25 km sør for Halden sentrum. Den aktuelle eiendommen, og naboeiendommene ligger i et landbruksområde med spredt landbruks- og boligbebyggelse.

Arealet ligger som en del av tunet til landbrukseiendommen «Stegerød», i et område der det er sprengt ut byggegrop til en planlagt driftsbygning. Arealet ligger ikke eksponert fra omkringliggende eiendommer. Det er ikke lenger aktuelt å føre opp driftsbygningen.

2.2. Risiko og sårbarhet

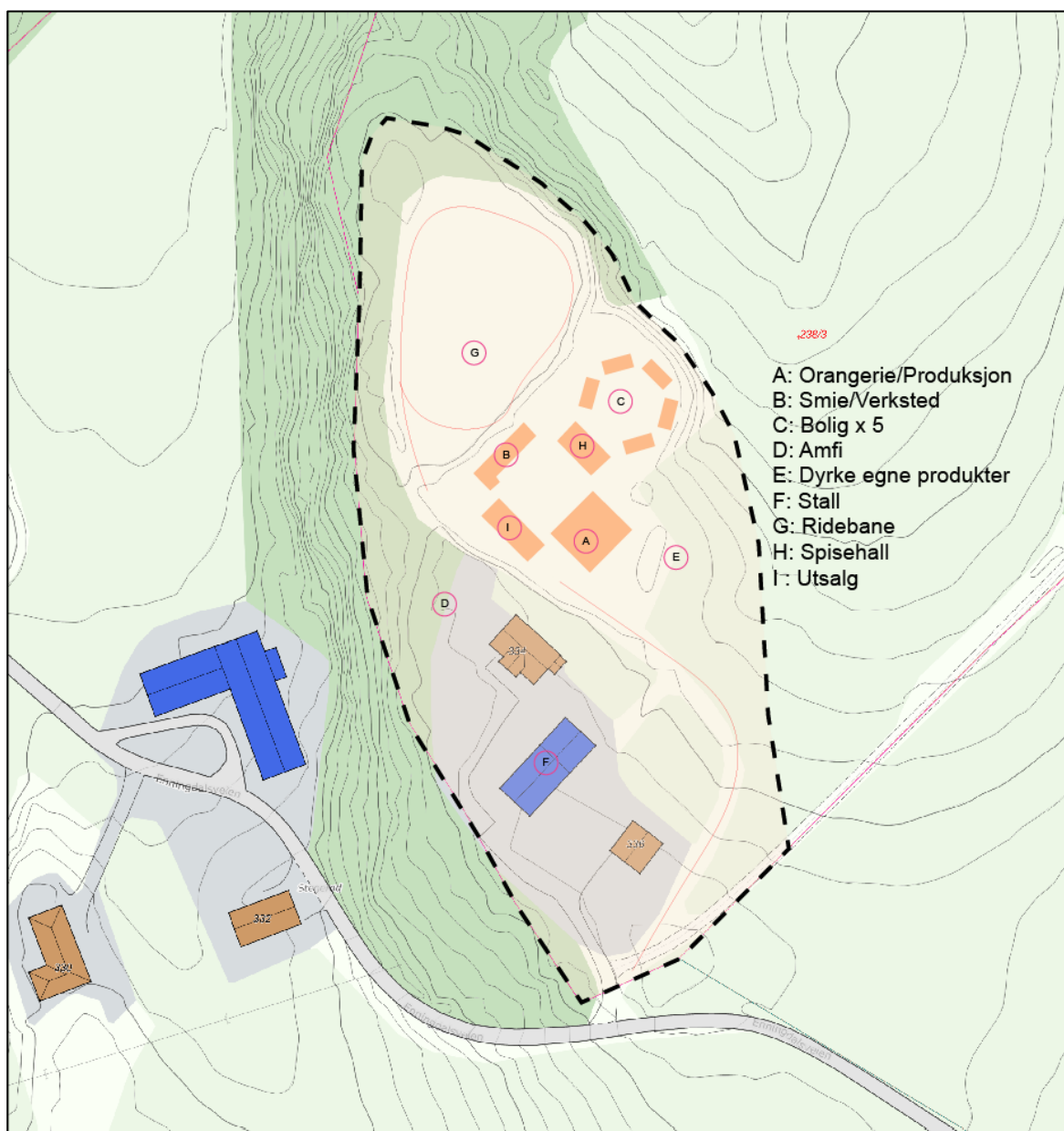
Løsmassekart fra NGU viser at området består av tynn strandavsetning. Det er også sprengt byggegrop i fast fjell, som gir trygg byggegrunn. Berggrunnen i hele denne delen av kommunen inneholder uran, noe som innebærer at framtidige boliger må sikres godt mot radon – men dette er kanskje ikke så aktuelt om det dreier seg om mobile boliger med hjul.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor området.

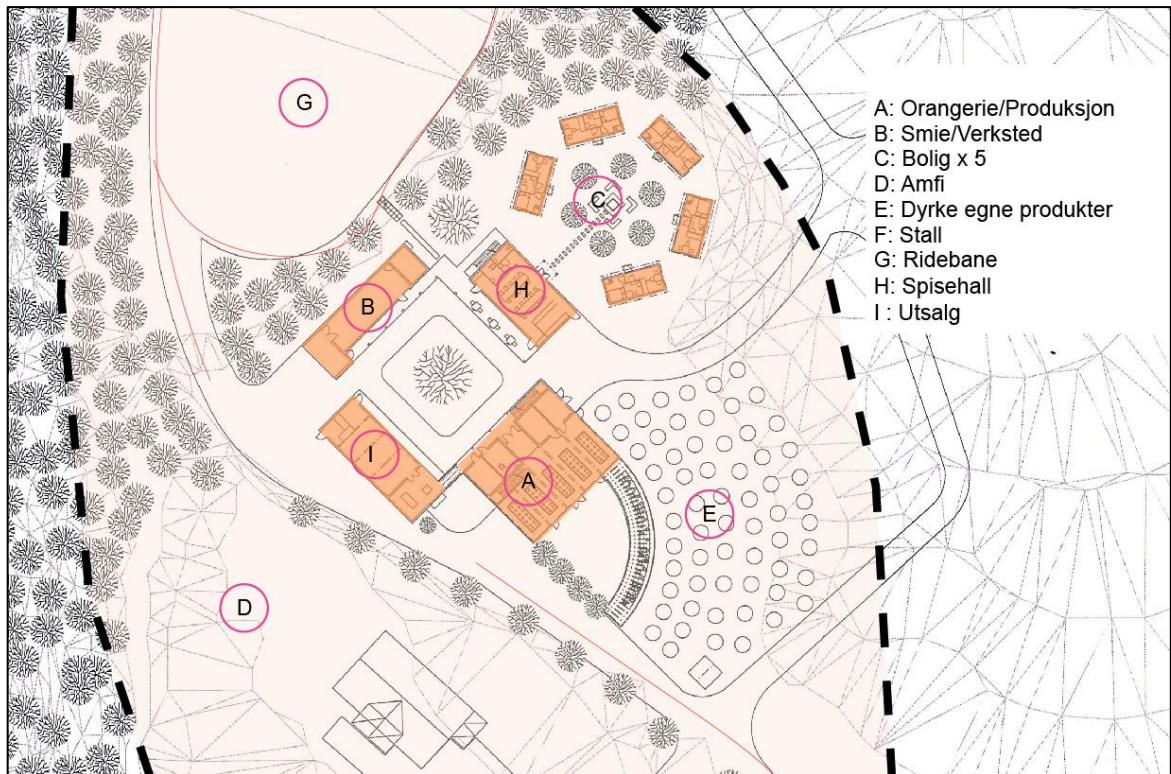
Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området, men det er gjort funn rett sørøst (LokalitetID 136002). Tiltaket kommer ikke i berøring med denne lokaliteten.

3. Beskrivelse av innspillet

Innspillet innebærer at planformålet for en begrenset del av eiendommen Gnr. 238., Bnr. 3 endres fra «LNF-B» til «Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting». Arealet omfatter ca. 16. daa, og omfatter hele virksomheten. Denne kategorien kan åpne for en rekke forskjellige virksomheter, og det er ikke sikkert enhver virksomhet vil kunne innpasses i gårdsdriften. Planformålet bør derfor ledsages av en dekkende bestemmelse som beskriver at det dreier seg om en institusjon.



Figur 2. Avgrensning av det aktuelle området som bør omgjøres fra LNF-B til areal for offentlig eller privat tjenesteyting. Se mer detaljert skisse på neste side.



Figur 3. Ideskisse som viser hvordan de ulike funksjonene kan framstå som et tun.

4. Begrunnelse.

Det aktuelle tiltaket dekker et viktig samfunnsbehov som ikke alltid blir godt mottatt i lokalsamfunnet. Det er behov for egnede lokaliteter for denne typen institusjoner, der virksomheten kan etableres under ordnede forhold. Det aktuelle området ansees som egnet for denne virksomheten, og aktivitetene som foregår på stedet bør kunne sees på som stedbunden næring. Virksomheten er slik sett ikke så fjernt fra LNF-formålet.

Med vennlig hilsen

Jon Rongen

Arealplanlegger

Kopi sendt: Thormod Johnsen Bakke



Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
23.09.2019

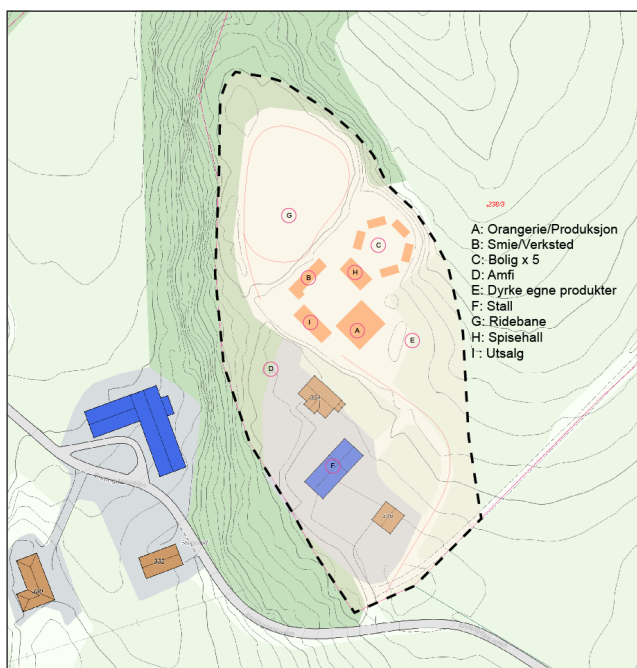
Justering av område beskrevet i innspill til kommunens arealdel, 2018 sendt 31.08.2018. Enningdalsveien 334. Gnr 238., Bnr. 3 - Innspill 196 - Tormod Bakke Johnsen

1. Introduksjon

Vi henvises til at det tidligere er sendt inn et innspill til arealdelen den 31.08.2018 fra SG arkitekter. Innspill 196 - Tormod Bakke Johnsen. Etter å ha gått dypere inn i saken ser vi behov for å endre innspillet. Vi har vært i kontakt med SG arkitekter og gått gjennom endringene og funnet ut at dette er et fornuftig grep.

2. Beskrivelse

Etter å ha utviklet planene ytterligere og sett på funksjoner og program ser vi at vi kan skape store forbedringer ved å kunne utvide arealet for formålsendring noe. Det har vært viktig å inkludere et sted for sosiale aktiviteter, skape mer privathet, og få bedre funksjonalitet. Ved å utvide arealet nord og vest vil boenehtene ligge i landskapet og brukerne har en mulighet for å trekkes seg tilbake til sitt eget sted og bli mer selvstendige. Dette gir også bonden, som bor på det eksisterende tunet, mer privathet da avstanden til arbeidstreningsenteret og boligene økes. Dette gir også mulighet for en bredere atkomst til ridebane som er viktig for vedlikehold og bruk. Paddock som også vil bli brukt i forbindelse med senteret har også blitt inkludert i arealet.



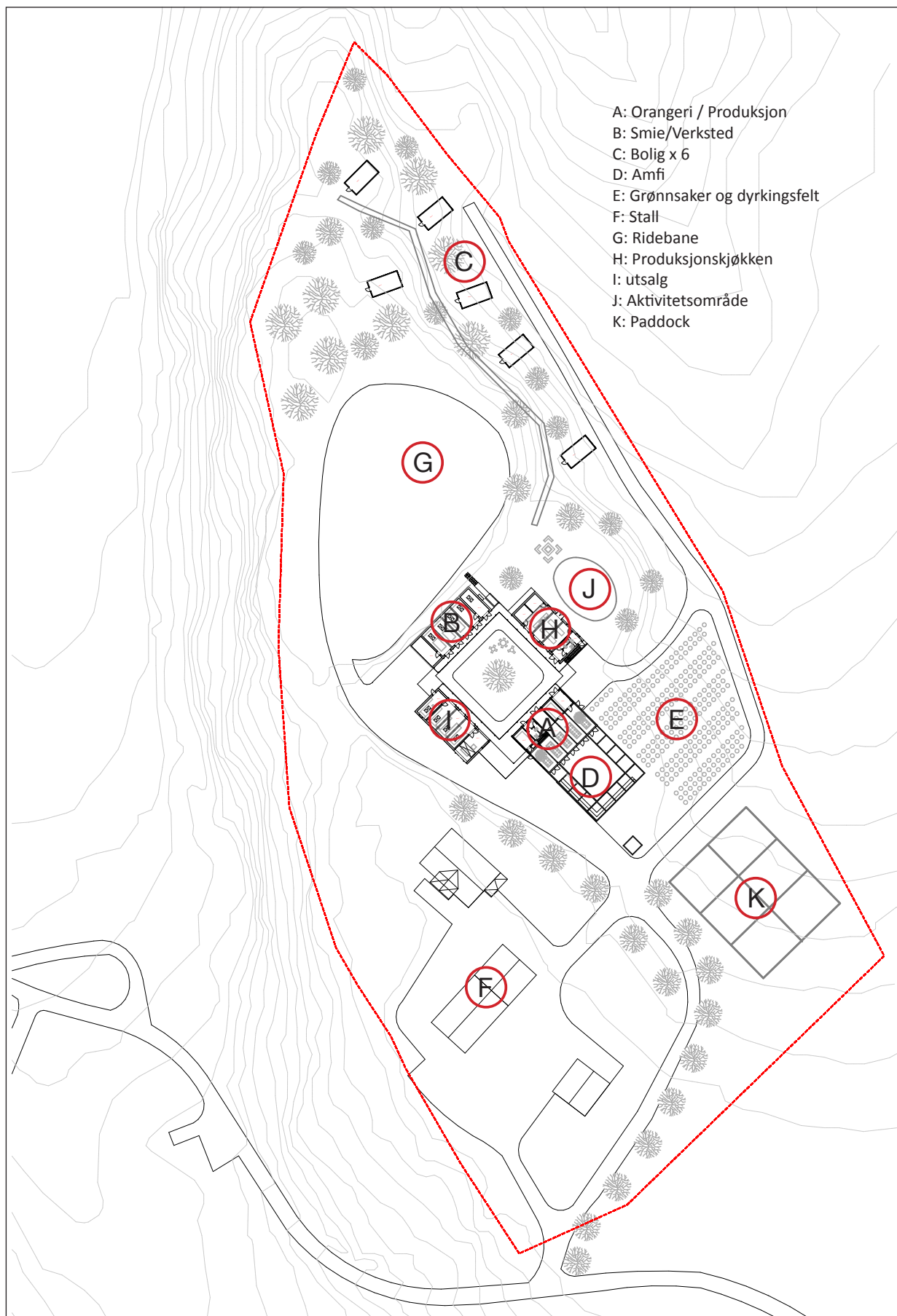
Figur 1. Tidligere Avgrensning av området



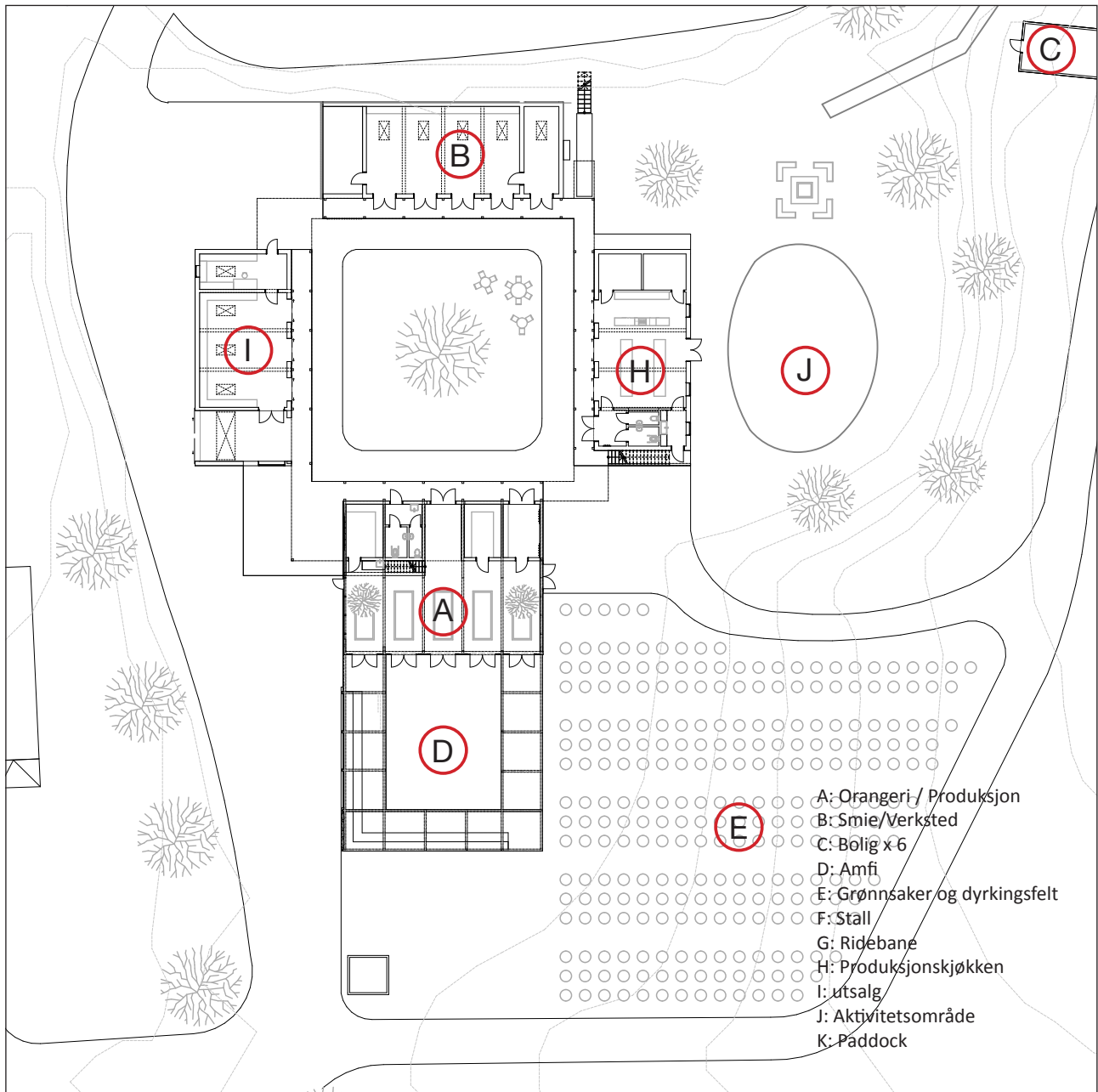
Figur 2. Forslag til ny avgrensning av område som bør gjøres om fra LNF-B til areal for offentlig eller privat tjenesteyting. Se mer detaljert plan på de neste sidene



Figur 3. Forslag til ny avgrensning av område som bør gjøres om fra LNF-B til areal for offentlig eller privat tjenesteyting.



Figur 4. Ideskisse som viser hvordan de ulike funksjonene kan fremstå. 1:1250



Figur 5. Ideskisse av hvordan tunet kan fremstå. 1:500

Med vennlig hilsen

Ivar K. V. Tutturen

Ivar K. V. Tutturen
 Arkitekt Verk arkitektur

Jon Rongen

Jon Rongen
 Arealplanlegger SG-Arkitekter

Kopi sendt: Tormod Bakke Johnsen