

15/1425 - 199

15 SEP 2018
COV

Halden, 30.august 2018

Innspill til kommende rullering av kommuneplanens arealdel med frist 31.08.2018.

Område: Sofienlund i Halden kommune.

Gårds- og bruksnummer: Del av 164/1

Det er ønskelig å utvikle et område av eiendommen Sofienlund (164/1) til boligformål. Området ligger mellom boligområdet i Vårstien, Idd skole og mot boligområdet i Iddeveien, Mårbakken og Lennsmann Knutsens vei. Se vedlagte kartskisse.

Området er på ca. 42 dekar og ligger i dag som et LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Da området er skrått og/eller bratt er det i stor grad benyttet publikasjonen «Boligbygging i bratt terreng – en veileder, Jon Christophersen og Karine Denizou» fra Sintef Fag (2016) som faglig støtte for dette innspillet. Denne veilederen viser hvilke grep kommuner, arkitekter og utbyggere bør ta ved planlegging av boligområder i bratt terreng. Her er en rekke konkrete råd for organisering av veinett, infrastruktur, boligplassering og -utforming – som gir best mulig bokvalitet og mest mulig bevart natur.

Boligbygging i skråninger er ikke nytt i Norge. Vi har måttet utnytte bratte skrenter og skråninger så lenge det har bodd folk her. Videre medfører dagens arealbrukspolitikk at utbyggingen dreies mot skråninger/vanskelige områder samtidig som samfunnsmessige prioriteringer forutsetter bedre tilgjengelige og universelt utformede løsninger. Hensynet til jord- og naturvern spiller inn og vanskeligere tomter bør/kan benyttes til boligbygging.

I dette innspillet ønskes det å beskrive de mange kvaliteter området har og kan få. Det legges vekt på å skape gode og attraktive boliger og uterom som alle kan bruke.

Fylkesplan

Området ligger som tettbebyggelse i fylkesplanen.

Se vedlagte utskrift fra fylkesplanens arealkart med området inntegnet.

Bynært og eksisterende boligområder

Området er bynært og ligger i et tettstedsområde hvor en ser for seg sammenbygging av byggeområder. Det vil si mellom boligområdet i Vårstien, boligområdet i Iddeveien, Lennsmann Knutsens vei, Mårbakken og nåværende Idd skole.

Det vil dermed ha direkte tilknytning til flere eksisterende boligområder.

Bosetting og fortetting

Det ønskes mer bosetting på Iddesiden, noe dette prosjektet vil føre til. Prosjektet vil også bidra til fortetting av byområdet som er en utvikling i tråd med både nasjonale og regionale føringer. Økt fortetting i dette området vil ha positive virkninger som lavere transportarbeid, være arealeffektivt, samtidig som det kan gi grunnlag for bedre service- og tjenestetilbud og rimeligere kommunalteknisk drift.

Det antas at dette vil gi svært attraktive utsiktstomter på Iddesiden som vil være med på å løfte områdene rundt.

Nærhet

Det er korte avstander til både til nye Kongeveien barneskole, ungdomskole, fotballbaner/idrettsområder, butikker, barnehager som for eks. Harekas barnehage og Espira Barnehage, turområder samt godt utbygd kollektivtilbud med bussmuligheter både i Iddeveien og Øbergveien.

Gode bokvaliteter

Området har allerede gode bokvaliteter som videreføres i prosjektet. Med det menes for eksempel klima og at området kan utbygges/organiseres slik at boligene får lite innsyn.

Planområdet har spesielt gode sol- og utsiktsforhold.

Hustyper tilpasset terrengforholdene kan være med og sikre bokvaliteter.

Viktigst vil nok omtanken som legges i å få gode sol- og dagslysforhold til boligene og uteplassene være. Derneft kommer utnyttelsen av området og måten det søkes å trekke inn natur og vegetasjon inn i og gjennom bebyggelsen.

Sol, lys, terrengfall og orientering.

TEK krever gode sol- og lysforhold, men gir ikke nærmere spesifikasjoner. Tradisjonelt har 5 timers solbelysning på fasaden ved vår- og høstjevndøgn vært anbefalt. For uteoppholdsarealene er ettermiddagssol særlig ønskelig. I følge veilederen er syd- og sydvest-vendte skråninger enklest og best egnet for boligbebyggelse. Solinnfall fra syd og vest bør få stor vekt i planleggingen.

Området synes dermed å dekke opp kravet til TEK særdeles godt ved at området er orientert i en bue fra syd-sydvest og mot vest.

Trafikksikkerhet

Området fått et solid løft med ny sykkel- og gangsti. Til dette arbeidet spilte vi inn et forslag til ny innkjøring og løsning ved overgangsfeltet på Sofienlund for å øke trafikksikkerheten. I korthet gikk forslaget ut på å skille innkjøringen vekk fra overgangsfeltet. Vi hadde svært god dialog med Statens vegvesen og dette innspillet ble tatt til følge og er nå ferdig utbygd.

Videre kan vi lese at Statens vegvesen har godkjent en midlertidig løsning i 2 år for å oppgradere de 2 gangfeltene henholdsvis her på Sofienlund og på Risum. Det synes vi er gledelig og håper og tror dette videreføres etter de 2 årene.

Uteareal

Uteoppholdsarealer er en viktig del av boligen og bokvaliteten og det er i dag gode områder for rekreasjon, lek og opphold og aktiviteter i området. Å opprette parkering og infrastruktur i forbindelse med bebyggelsen uten at det går på bekostning av uteoppholdskvalitetene sees på som gjennomførbart og bør prioriteres. Generelt bør flatere partier i terrenget forbeholdes felles eller private aktivitetsformål. Videre sier veilederen at uteareal med fordel kan plasseres på takflater og garasjelokk som den beste løsningen.

Turområder

Området oppleves videre som trygt med godt utemiljø med svært gode tilrettelagte turområder. Her kan nevnes festning- og golfområdene med tilgang til byen samt stier og veier over Øberg/Oreid og videre mot Ertemarka samt områdene utover Hov som blant andre vi benytter mye. Turområdene oppleves som veldig attraktive og på Sofienlund har vi bidratt noe til dette ved at vi var tidlig ute med å legge til rette med areal til gang- og sykkelsti allerede rundt 2000-tallet. Videre har vi anlagt sti i området mellom Iddeveien 56/58 og Mårbakken i 2017 for å være med og utvikle området til det bedre.

Helning

Tidligere studier fant at den øvre grensen for helning på tomter til boligformål ikke burde være større enn 45 grader (Bjørneboe og Nordeide 1977). Nyere systematiske studier finnes ikke.

Altså inntil forholdet 1:5.

Helningen i det aktuelle området er varierende hvor store deler ligger godt innenfor 45 grader. Noen mindre deler har større helning enn 45 grader.

Der helningen på enkelte steder er brattere enn 1,35 (16grader) sier veilederen at husene bør være spesielt tilpasset terrenget.

Universell utforming

Kravene til universell utforming og tilgjengelighet kan for enkelhetsskyld samles i 4 grupper: atkomst, utearealer, kommunikasjonsveier i bygninger og tilgjengelighet i bygninger.

Ved eventuell regulering skaffes det frem et totalt planleggingsgrunnlag for området slik at bygninger, uteareal, gang- og kjøreveier kan innpasses logisk utfra de gitte forholdene på stedet samt hensynet til universell utforming.

Boligtype

Alle boligtypene som for eksempel rekkehus, frittliggende småhus, terrassehus eller boligblokk er aktuelle i bratt terreng i følge veilederen.

Veinett og atkomst til området

Vanlig maksimal stigning på kjøreveier er 1:10. Veier på garasjelokk eller veier med støpte murer kan danne overganger der terrenget er brattest. Veilederen sier videre at man også kan etablere et atkomstplatå dersom det forekommer bratte skrenter. Man kan også diskutere plassere overdekke langsmed langveggen på bygninger som vil fungere som vei.

Med kjøreatkomst fra Høstbakken vil slike løsninger gi en god atkomst til området.

Generelt kan sies at samleveier bør oppta stigningsforskjeller.

Veisystemet kan være avgjørende for plasseringen av boliger, utearealer og atkomstforholdene til boligene og ikke sjelden også for tomtearrondringen. Prinsippet som oftest regnes som det beste i bratt terreng er at samleveier til området opptar høydeforskjellene med slake slynger, mens boligveiene går i prinsippet flatt langs kotene eller har moderate stigningsforhold. Trafikken langs boligveiene blir liten og feltet deles i mindre «grender».

Ved befaring i terreng i planområdet og studering av kart synes dette løsbart.

Grønn struktur

Øvrige uteoppholdsarealer som er for bratte (større helning enn 45grader) kan ha grøntdrag og vil naturlig være en del av strukturen ellers i boligområdet. Videre søkes å trekke inn natur og vegetasjon inn i og gjennom bebyggelsen.

Dialog

I samtale med Espen Sørås har vi forstått det slik at kommunen ønsker dialog med de ulike aktørene som har spilt inn forslag. Vi synes det er et positivt tiltak og ser frem til det.

Andre forhold

Kommunale overvann- og spillvannsledninger ligger gjennom området fra Høstbakken og i rett linje ned til bebyggelsen i Iddeveien.

Håper derfor at ønsket område kan legges inn som byggeområde i kommuneplanens arealdel ved kommende rullering.

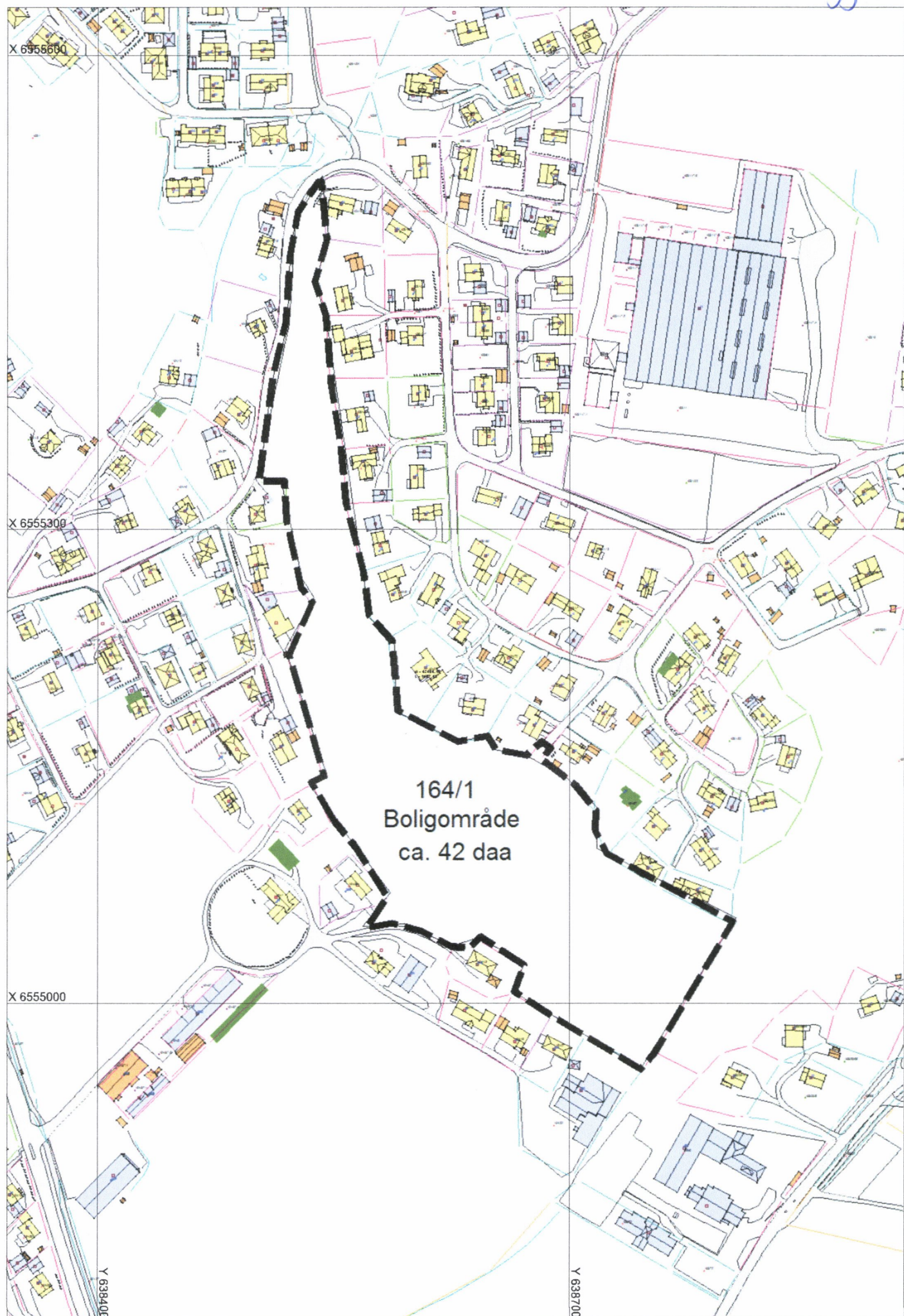
Med vennlig hilsen


Jon Reidar Wiig

Vedlegg:

1) Kartskisse

2) Området tegnet inn på Fylkesplanens arealkart.



Vedlegg 2



Fylkesplan Arealkart

Operational layers

Arealkart

