

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

Konglelund, Halden kommune



Datert: 06.09.2019

Revidert: 28.04.2021

Planforslaget er utarbeidet av ARCASA arkitekter as

Innholdsfortegnelse

SIDE

1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN

5

1.1	Hensikten med planen.....	5
1.2	Tiltakshaver og forslagstiller	5
1.3	Beliggenhet og planavgrensning.....	6

2 PLANPROSESSEN

7

2.1	Forhåndsvarsling.....	7
2.2	Innkomne innspill	7
2.3	Krav om konsekvensutredning?	7

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

7

3.1	Statlige planer og føringer	7
3.2	Regionale planer	8
3.3	Kommunale (overordnede) planer	9
3.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	10
3.5	Temaplaner, analyser og utredninger	10

4 EKSISTERENDE FORHOLD OG ANALYSE AV SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER

11

4.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
4.2	Stedets karakter.....	12
4.3	Eiendomsforhold.....	14
4.4	Landskap og fjernvirkning.....	15
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
4.6	Naturverdier.....	17
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	18
4.8	Trafikkforhold.....	19
4.9	Barns interesser.....	21
4.10	Sosial infrastruktur.....	21
4.11	Universell tilgjengelighet.....	22
4.12	Teknisk infrastruktur	22
4.13	Grunnforhold	23
4.14	Støyforhold	24
4.15	Luftforurensing	24
4.16	Forurensset grunn.....	24
4.17	Risiko- og sårbarhet	25
4.18	Næring	26

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

27

5.1	Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål	27
-----	---	----

5.2	Beskrivelse av de ulike planformålene	28
5.2.1	Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)	28
5.2.2	Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (BBB1-3).....	29
5.2.3	Lekeplass (L1 og L2).....	30
5.2.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vei (SV1-5) og fortau (SF1-3) 30	
5.2.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – energianlegg.....	30
5.2.6	Grønnstruktur - naturområde (GN1-2)	31
5.2.7	Hensynssoner i reguleringsplan – frisiktsone H140.....	31
5.2.8	Hensynssoner i reguleringsplan – bevaring kulturmiljø H570.....	31
5.2.9	Hensynssoner i reguleringsplan – båndlegging etter kulturminneloven H730 31	
5.2.10	Bestemmelsesområder (#1-2).....	32
5.3	Bebyggelse og anlegg	32
5.3.1	Generelt	32
5.3.2	Utforming	32
5.4	Universell utforming.....	35
5.5	Lek og rekreasjon	35
5.5.1	Utearealer.....	35
5.5.2	Felles uteoppholdsareal	38
5.5.3	Allment tilgjengelig sti/gangforbindelse	40
5.5.4	Renovasjon	40
5.6	Trafikkforhold.....	40
5.6.1	Atkomst	40
5.6.2	Parkering.....	41
5.6.3	Trafikk og dagens veisystem	43
5.7	Branntekniske forhold	43
5.8	Landskap.....	44
5.8.1	Vegetasjon	44
5.8.2	Uterom	45
5.8.3	Fjernvirkning	46
5.9	Verneinteresser	48
5.9.1	Kulturminner - gravfelt.....	48
5.9.2	Steingjerde.....	49
5.10	Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser.....	49
5.10.1	Utomhusplan.....	49
5.10.2	Øvrige rekkefølgekrav	50
5.11	Miljøoppfølging	50
5.12	Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering.....	51
5.12.1	Infrastruktur	51
5.12.2	Energianlegg.....	51
5.12.3	Overvannshåndtering.....	51
5.13	Alternativvurderinger av hovedgrep.....	51
5.14	Sol- og skyggeforhold.....	51
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	
	58	
6.1	Overordnede planer	58

6.2	Landskap.....	59
6.3	Stedets karakter.....	59
6.4	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	59
6.5	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	59
6.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	60
6.7	Uteområder	60
6.8	Trafikkforhold.....	60
6.9	Barns interesser.....	60
6.10	Sosial infrastruktur.....	60
6.11	Universell tilgjengelighet.....	60
6.12	Miljøfaglige forhold.....	60
6.13	ROS.....	61
6.14	Teknisk infrastruktur	61

7 VEDLEGG

61

1 Bakgrunn for reguleringsaken

1.1 Hensikten med planen

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for oppføring av to boligblokker i 4-6 etasjer på det gamle institusjonsområdet i Konglelundveien 7 og 12, gnr./bnr. 63/46 og 63/65. Tomtene utgjør sammen med Konglelundveien 9 et gjenværende uregulert område ved Holteskogen. Planen legger også til rette for at eksisterende enebolig og garasje i Konglelundveien 9, gnr./bnr. 63/219 og 63/254, sikres.

Eksisterende institusjonsbebyggelse forutsettes revet.

Det legges til rette for gode uterom i tilknytning til ny boligbebyggelse i det tidligere institusjonsområdet.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, er tomteområdet avsatt til bebyggelse og anlegg. Vestre del av planområdet er avsatt til grønnstruktur. Arealformålene opprettholdes i detaljreguleringen, grønnstrukturen med båndleggingssone for registrerte kulturminner.

Eksisterende enebolig sørvest for dagens institusjonsbygning er tatt med i planområdet kun for at eiendommen ikke skal bli gjenværende som eneste uregulerte tomt i området. Planforslaget legger til rette for at eksisterende bolighus sikres i henhold til gjeldende kommuneplan og plan- og bygningslov.

1.2 Tiltakshaver og forslagstiller

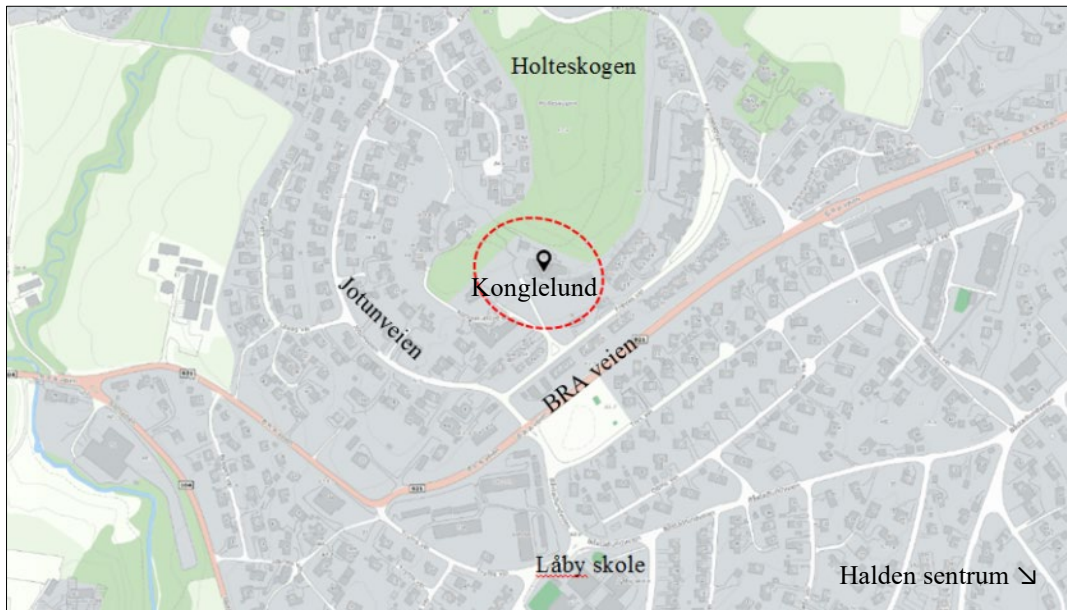
Tiltakshaver/

forslagsstiller: Konglelunden AS
v/Ove Skår AS
Klokkergårdsveien 16
1711 Sarpsborg
Tlf.: 906 23 660, gisle.eidissen@ove-skaar.no

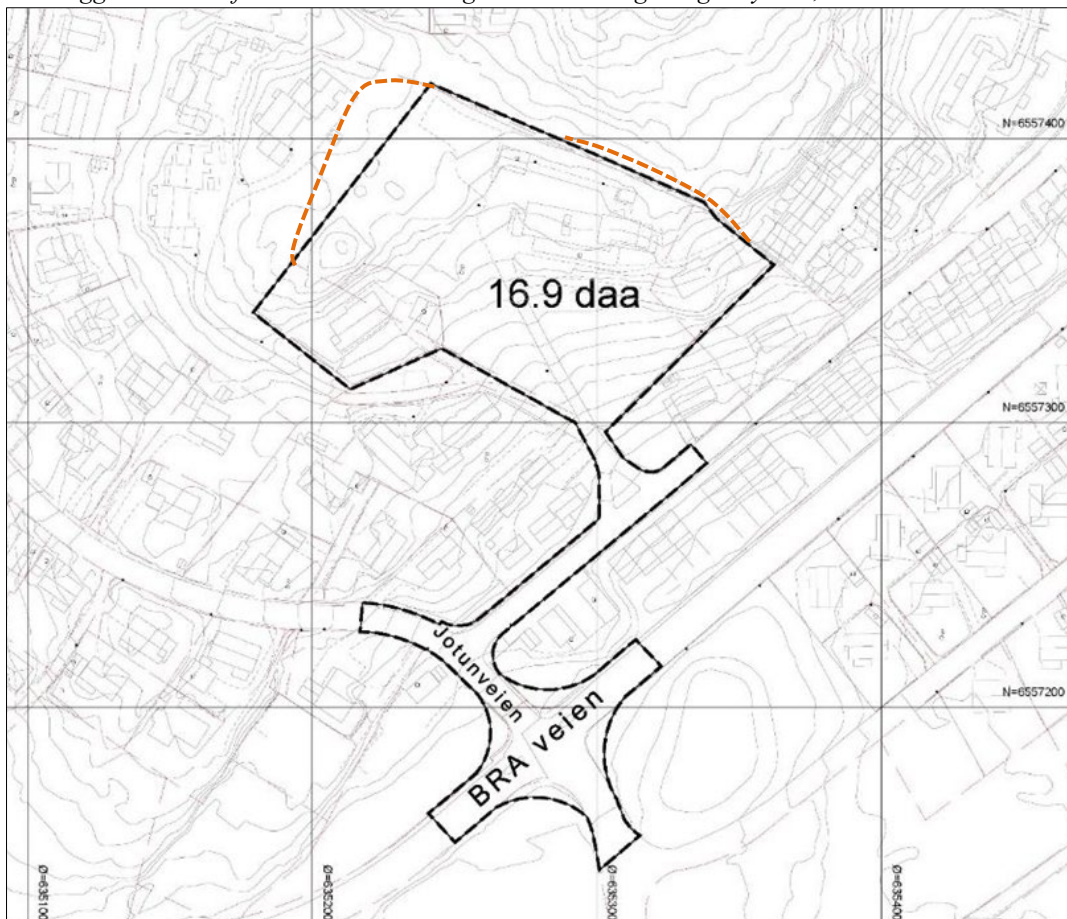
Fagkyndig:

ARCASA arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
Tlf.: 481 15 823, inger@arcasa.no

1.3 Beliggenhet og planavgrensning



Beliggenhet /lokalisering av Konglelund (m. oversiktskart hvor planområdet er markert). Planområdet ligger nordvest for Halden sentrum og Haldens vestlige ringveisystem, BRA-veien.



Planavgrensning ved varsling av igangsatt planarbeid/størrelse med tidligere institusjonsområde Konglelund og tilhørende adkomstvei. Planavgrensningen er ved offentlig ettersyn utvidet i vest og nordøst (oransje stiple linje), og inkluderer henholdsvis hele hensynssonen rundt kulutrinnene/gravfeltet og hensynssonen rundt steingjerdet mot Holteskogen.

2 Planprosessen

2.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 12.09.2016 i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes nettside www.halden.kommune.no.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

2.2 Innkomne innspill

Det kom inn flere innspill til planarbeidet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling.

2.3 Krav om konsekvensutredning?

I henhold til område- og prosessavklaringen under oppstartsmøte for igangsatt detaljregulering, vurderes planarbeidet ikke å være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Avklaringen av forholdet til forskriften fremgikk av varslingsdokumentene, der det begrunnes med at prosjektet er relativt lite og består av kun boliger.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planer og føringer

T-2/08 Om barn og planlegging

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

T-5/93 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan- og bygningsloven. Hensikten med retningslinjene er at de skal bidra til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet skal samordnes, slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det skal legges vekt på løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter. Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold.

3.2 Regionale planer

Fylkesplanen Østfold 2050 (vedtatt 21.06.2018). Fylkesplanen er fylkets øverste strategiske plan og gir langsiktige mål og føringer for hele østfoldsamfunnet.

Fylkesplanen gir egne regionale strategier for Halden.

Næringsutviklingen i Halden vil i stor grad skje i etablerte høyteknologiske miljøer i byen. Boligetableringer og byutvikling i Halden for øvrig skal gjøres gjennom fortetting og transformasjon.

Regional planstrategi 2016 – 2019 (vedtatt 22.09.2016).

Økt boligbygging og tilbudet av attraktive og varierte bomiljø er svært viktig, samtidig som by- og stedsutviklingen må skje gjennom en høy utnyttelse av arealene.

Regional transportplan - for Østfold mot 2050 har vært under rulling, og ble vedtatt i juni 2018.

Planen ser alle transportformer i fylket i sammenheng.

-Transportplanen følger opp fylkesplanen med mål om f.eks. reduserte miljøskadelige virkninger av transport.

I «Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen» skal utbyggingsmønsteret være arealeffektivt basert på prinsipper om en flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.

Kulturminneplan for Østfold 2010-2022

Kulturminneplanen omfatter både forpliktelsene fylket har som delegert forvaltningsmyndighet etter Lov om kulturminner (Kulturminneloven), og Østfolds egne satsningsområder og potensialer innenfor kulturminnevernet. Kulturminneplanen dekker bl.a.:

- Dokumentasjon
- Forvaltning
- Tilrettelegging, formidling og utadrettet virksomhet

Østfold er et fylke med mange kulturminner fra alle perioder, fra den eldste steinalderen til våre dager.

Ambisjonene for det fremtidige kulturminnevernet skal være høye, men samtidig ligge på et realistisk nivå.

Fylkesdelplan for barn og unge, vedtatt 2009

Fylkesplan og fylkesdelplaner skal legges til grunn for regionale instansers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i fylket. Hensikten med en egen Fylkesdelplan Barn og unge er først og fremst å bevisstgjøre om status og utfordringer for denne gruppen.

Handlingsplan for Østfold kulturlandskap 2009-2012

Hovedformålet med handlingsplanen er å bidra til å opprettholde et åpent og variert kulturlandskap med de miljø-, landskaps- og estetiske verdier dette innebærer.

Handlingsplanen omfatter blant annet kulturminneforvaltning.

3.3 Kommunale (overordnede) planer

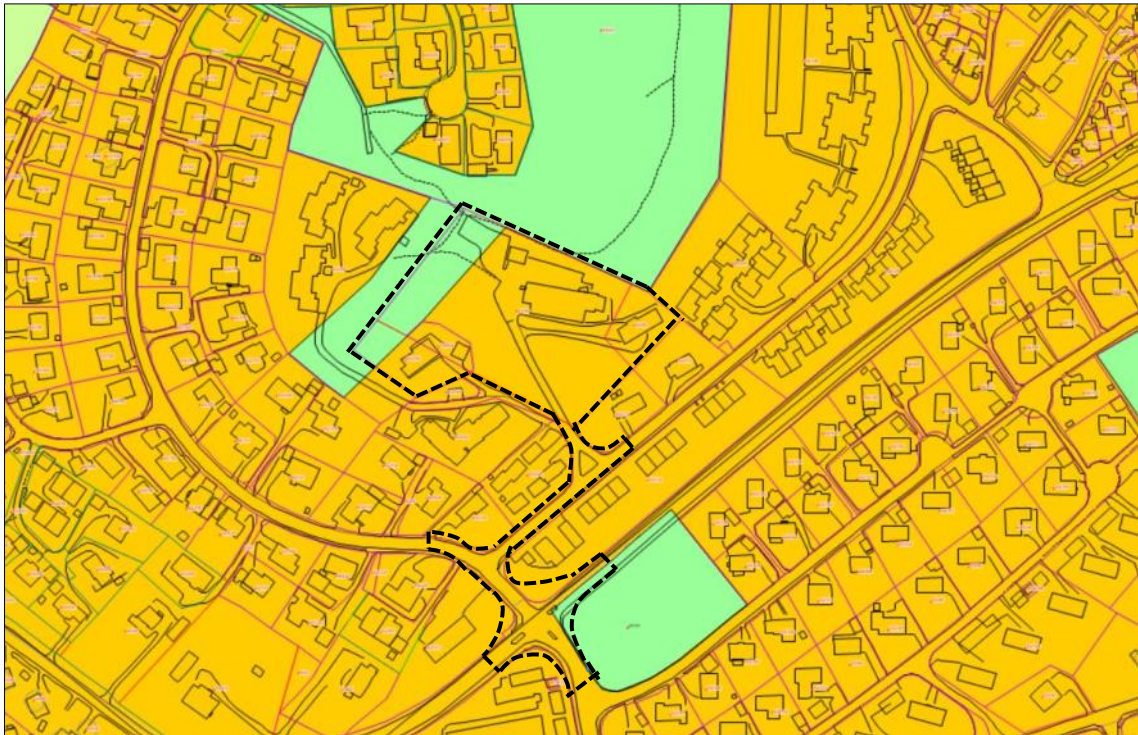
Kommuneplanens arealdel 2011 - 2023

Planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, avsatt til:

Bebyggelse og anlegg – nåværende

Grønnstruktur – nåværende

Tilhørende planbestemmelser, vedtatt 22.06.2011, er revidert 18.06.2015.



Utsnitt av kommuneplanen med planområdet inntegnet. (Kartkilde: Halden kommune)

Planbestemmelsene stiller krav til at i områder som er avsatt til utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i § 3 (mindre byggesaker eller bruksendring m.m.)

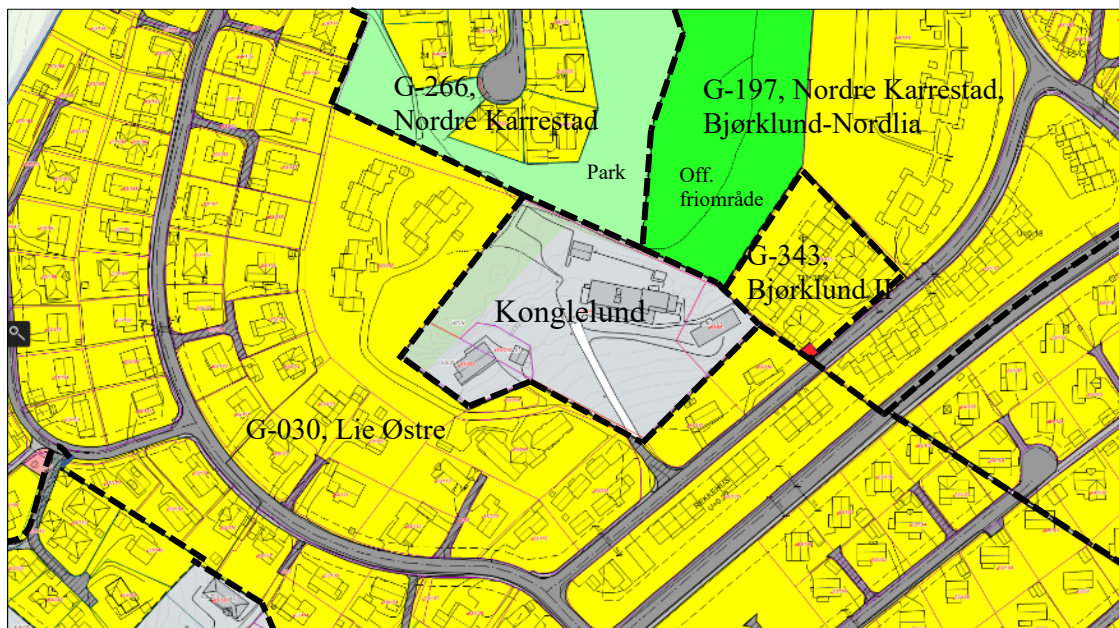
For grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer endring i arealformålene, før området omfattes av en reguleringsplan. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurensa naturområdet.

Rullering kommuneplanens arealdel 2019 – 2031)

Kommuneplanens arealdel er under rullering, og ligger ute til høring i perioden fram til 03.06.21. Arealformålene i planforslaget er like som i gjeldende plan ved Konglelund.

Ny arealdel skal erstatte gjeldende arealdel fra 2011, men denne gjelder frem til ny kommuneplan er vedtatt.

3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner



Utsnitt av reguleringskartet der arealet for utbygging fremstår som uregulert. Tilgrensende reguleringsplaner er markert med plan-id, plannavn og planavgrensning på kartet (Kilde: Halden kommune)

Eiendommene/utbyggingstomten er uregulert. Planområdet omfattes ellers av reguleringsplan for Lie Østre, G-030 veg og avkjørsel, vedtatt 20.12.1969, med bestemmelser som egen tekst.

Tilgrensende områder omfattes av reguleringsplanene:

- G-030, Lie Østre
- G266, Nordre Karrestad (inkl. reguleringsformålet 'park')
- G-197, Nordre Karrestad, Bjørklund-Nordlia (inkl. reguleringsformålet 'offentlig friområde')
- G-343, Bjørklund II

3.5 Temaplaner, analyser og utredninger

Kommunedelplan for klima og energi 2010 – 2015 Halden kommune (vedtatt 14.10.2010)

Kommunedelplanen beskriver ulike scenarier for fremtidige utslippsnivåer for klimagass, og presenterer strategier og tiltak for å redusere kommunens energiforbruk og kortsiktige målsettinger og tiltak.

Kommunedelplan for trafiksikkerhet, 2018 – 2029 (vedtatt 22.03.2018)

Trafiksikkerhet inngår i fokusområder for å skape et trygt lokalsamfunn. Trafiksikkerhetstiltak rettes mot vegsystemet, kjøretøy og trafikanter, og er ment å virke på trafikkmengde, ulykkesrisiko og skaderisiko.

Tema som er aktuelle og viktige i planen er:

- Barn og unge i trafikken

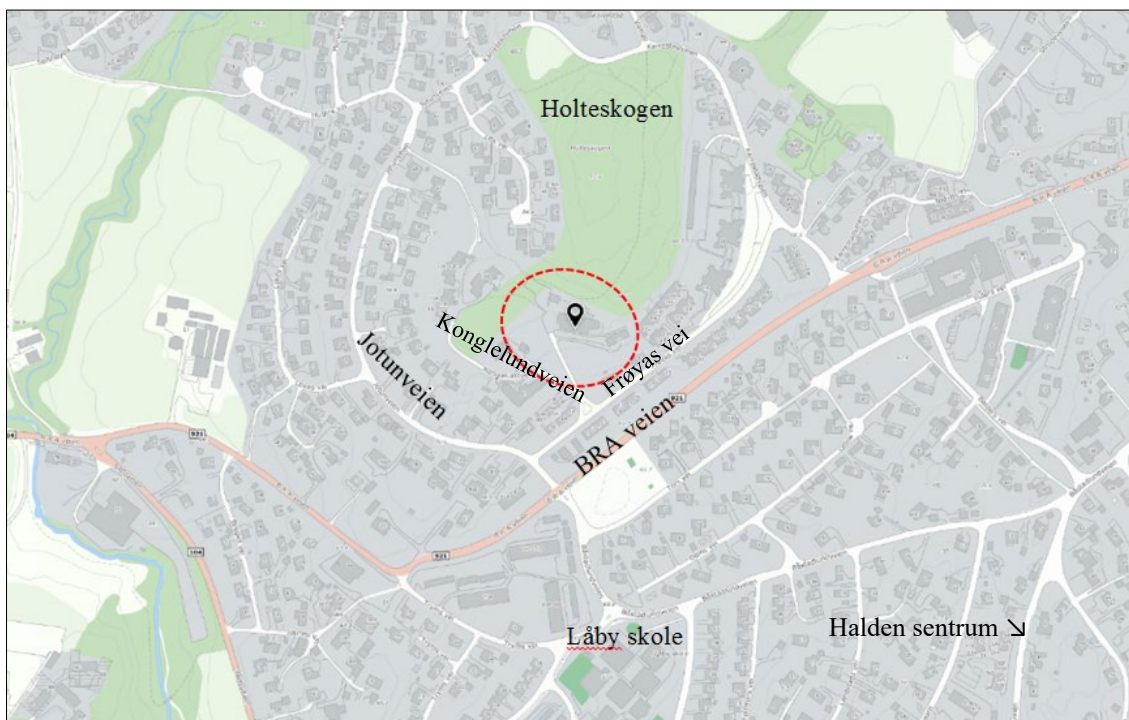
- Organisering av trafikksikkerhetsarbeid
- Holdnings- og adferdsskapende arbeid
- Folkehelse og klimavennlig transport
- Universell utforming

Trafikksikkerhetsplanen viser hva kommunen vil gjøre for å bedre trafikksikkerheten langs fylkes- og kommuneveiene.

4 Eksisterende forhold og analyse av spesielle problemstillinger

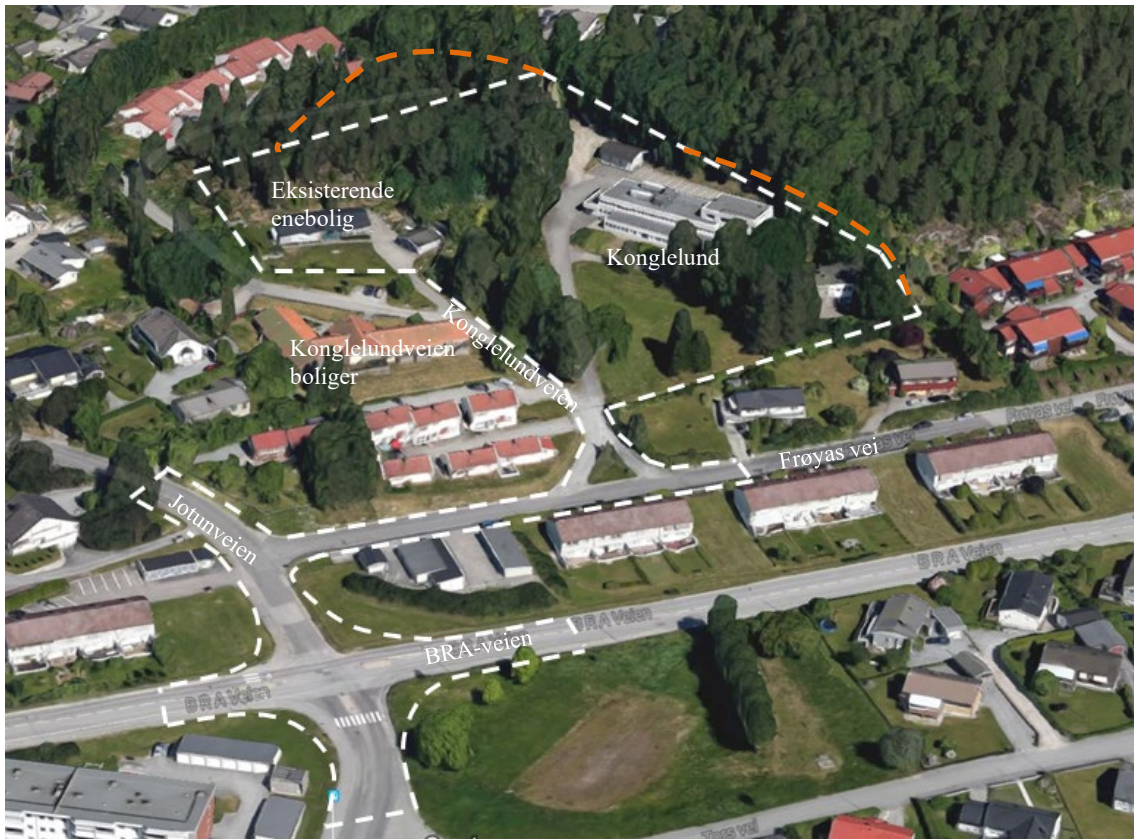
4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger ved Holteskogen og nordvest for Halden sentrum, umiddelbart utenfor BRA-veien som er del av Haldens ringveisystem. Området har primært boligbebyggelse, men også skoler, barnehager, enkelte forretninger og lokal servicevirksomhet.



Kart over området og med tomteområdet avmerket.

Tomteområdet består av fire eiendommer som til sammen er på ca. 11 965 m² og ligger i et boligområde som består av både småhus og blokkbebyggelse. Hoveddelen av planområdet har vært benyttet til institusjonsformål. 'Konglelundveien boliger' inngår i institusjonsvirksomheten og er planområdets nærmeste nabo i sørvest.



Skråfoto av planområdet med planavgrensningen inntegnet – hvit stiplet linje ved varsling av igangsatt planarbeid, og med oransje stiplet linje i tillegg ved offentlig ettersyn. (Fotokilde: Google Maps)

Tomteområdet er uregulert. Tomten med eksisterende enebolig er med i planen kun for at det ikke skal ligge igjen et uregulert område. Områdene rundt omfattes av eldre reguleringsplaner. I sør er formålet boligbebyggelse med hovedsakelig rekkehus og eneboliger, med innslag av blokkbebyggelse i 4 etasjer på arealet omsluttet av BRA-veien, Båstadlundveien og Tryms vei. Reguleringsplanen (G-197, Nordre Karrestad, Bjørklund-Nordlia) i nordøst/øst for Holteskogen åpner for blokkbebyggelse i 4-12 etasjer (oppført i 6-7 etasjer).

Området ellers har spredt bebyggelse med tilhørende service og offentlige tjenester som legekontor, dagligvareforretning, skole og barnehage.

Nord og vest for tomten ligger Holteskogen, avsatt som nåværende grønnstruktur i gjeldende kommuneplan. Et mindre skogholt strekker seg inn mellom bebyggelsen og utgjør deler av planområdet i vest.

Gjennom det bebygde området, og sør for planområdet, går BRA-veien (fv. 921) som er tomtens hovedatkomst.

4.2 Stedets karakter

Tomten ligger i et relativt tettbebyggt område utenfor Halden sentrum. Området har potensial for fortetting. Bygingsmassen har ulik bygningsstruktur og en høy boligandel.

Bebyggelsen ligger fortrinnsvis i egne grupperinger med tilhørende atkomstveier, atskilt fra hovedveisystemet.

Eksisterende institusjonsbebyggelse innenfor planområdet er oppført i 2 – 3 etasjer (hovedbygningen) og ligger i et parkmessig opparbeidet uteareal. Institusjonsbebyggelsen er langstrakt, og oppført i betong med mineralsk platekledning og flatt tak. Den bryter med småhusbebyggelsen, både i volum og uttrykk.



Konglelundveien 7 med eksisterende institusjonsbygning. (Kilde: Google maps)

Bak institusjonsbygningen og inn mot Holteskogen er det anlagt en mindre og asfaltert parkeringsplass. I forlengelsen av denne plassen er det mot vest opparbeidet en gruslagt biloppstillingsplass.

I bakkant av planområdet ligger et eksisterende steingjerde mot Holteskogen, et skogsområde på toppen av høydedraget. Et mindre skogholt strekker seg ned fra Holteskogen mot sørvest og skaper en tydelig grønnstruktur ved planområdet.

En mindre institusjonsbygning ligger lenger øst på tomteområdet. Bygningen er oppført i 1,5 etasje i fallende terreng og har flatt tak. Begge institusjonsbygningene forutsettes revet ved iverksettelse av detaljplanen.



Konglelundveien 9 med eksisterende enebolig og garasje. (Kilde: Google maps)

Eneboligen og dobbelgarasjen i vest omfattes også av planområdet, og er oppført i én etasje med saltak og panelkledning. Denne blir ikke berørt av utbyggingsplanene på tomten med den tidligere institusjonsbygningen, men blir etter kommunens ønske regulert samtidig for å unngå å bli liggende igjen som eneste uregulerte eiendom i området.

Nærområdets boligbebyggelse, av den som inngår i institusjonsvirksomheten, er av nyere dato og har et enhetlig småhuspreg i 1 – 1,5 etasjes høyde med saltak, trepanel og et forenklet historisk formspråk. Boligbebyggelsen for øvrig er oppført hovedsakelig de siste 50-60 årene, er velholdt og har ulik karakter. Bebyggelsen ligger i pent opparbeidede hager og grøntareal.



Boligbebyggelse i området rundt planområdet. a) Konglelundveien bofellesskap, Konglelundveien 6 b) 2-mannsboliger/eneboliger, Frøyas vei 4 A-F c) Rekkehus, Frøyas vei 9-15 sett fra BRA-veien (Kilde: Google maps)



Boligbebyggelse i området rundt planområdet. d) 2-mannsboliger/eneboliger, Frøyas vei 4 A-F e) Blokkbebyggelse i 4 etasjer, Båstadlundvn. 69 og 71 f) Blokkbebyggelse i 6-7 etasjer, Frøyas vei 16 og 18 (Kilde: Google maps)

Den fire etasjers blokkbebyggelsen sør for BRA-veien er av noe eldre dato, mens blokkbebyggelsen i 6-7 etasjer i nordøst er av nyere dato.

4.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
63/46	Konglelund AS, Konglelundvn. 7
63/65	Konglelund AS, Konglelundvn. 12
63/219	Privat, Konglelundvn. 9
63/254	Privat, Konglelundvn. 9
63/237	Brl. Konglelund./ Halden Boligbyggelag
64/83 (Holteskogen)	Halden kommune
64/329	Bjerkely Terr. Brl./Halden Boligbyggelag
Uregistrert veigrunn	Halden kommune
63/132 (ved krysset BRA-veien/Jotunveien)	Østre Lie II Brl./Halden Boligbyggelag

4.4 Landskap og fjernvirkning

Boligområdet ligger på høydedraget nordvest for Halden sentrum, i et vidstrakt landskap med blandet bebyggelse, skog og dyrket mark. Planområdet ligger inntil Holteskogen, en ubebygd og skogkledd kolle med omkringliggende bebyggelse. Holteskogen er i kommuneplanen avsatt til (nåværende) grønnstruktur, og ligger sør for et større LNF-område. Et utstikkende areal av Holteskogen omfattes av planområdet, og utgjør ca. 1.700 m² av dette.

Planområdet ligger i en sørvestvendt skråning ved Holteskogen, noe høyere enn nedenforliggende boligbebyggelse. Tomteområdet har gode solforhold og utsyn over deler av byen. Det overordnede landskapet har lange, slake drag, og planområdet er ikke spesielt synlig på avstand.

Halden kommune har under planprosessen bedt om fotomontasje for å belyse fjernvirkning fra Rådyrfaret (bak Låby skole) og fra Likollveien. Fotografiene nedenfor viser planområdet uten ny bebyggelse fra nevnte standpunkt.



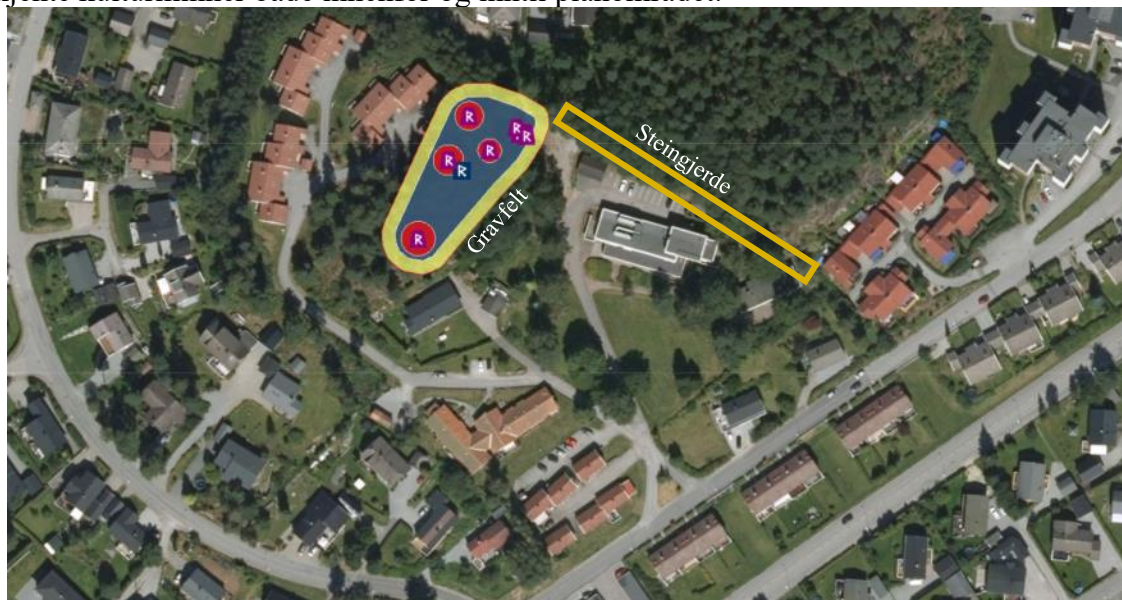
Planområdet sett fra Rådyrfaret (bak Låby skole, vis-à-vis nr. 25)



Planområdet sett fra Likollveien (ved nr. 19)

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune, nå Viken fylkeskommune, er det kjente kulturminner både innenfor og inntil planområdet.



 Arkeologisk enkeltminne  Arkeologisk lokalitet  Fredet enkeltminne  Arkeologisk lokalitet 
Sikringssoner

Gravfeltet og steingjerdet markert på flyfoto. (Kilde (steingjerdet unntatt): Askeladden og Fylkeskonservatoren)

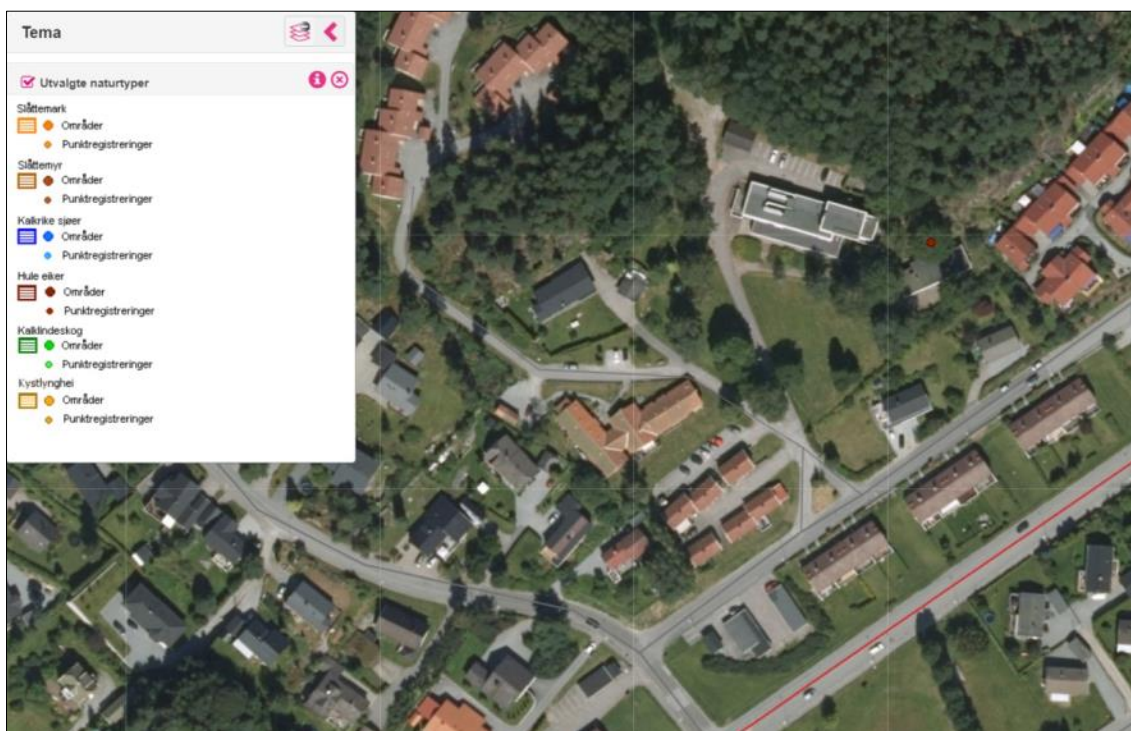
Et gravfelt fra jernalderen stikker seg inn i planområdet. Gravfeltet er et automatisk fredet kulturminne. Det ble av Østfold fylkeskommune uttalt ved varsling av igangsatt planarbeid at en arkeologisk registrering må gjennomføres av området nær gravfeltet. Registreringen er nå gjennomført. Det er avdekket fire gravhauger og fire såkalte strukturer i undergrunnen (gropen) av bevaringsverdi. De fire gropene er anslått å være fra tidsrommet 222-386 e.Kr. (eldre jernalder).

Alle gravhaugene ligger nå innenfor planavgrensningen, som ble utvidet mot vest ved offentlig ettersyn. Ut ifra en samlet vurdering av Fylkeskonservatoren, legges de fire gropene og de fire nyregistrerte gravhaugene under en sammenhengende vernesone.

Et steingjerde ligger i bakkant langs eiendomsgrensen i nordøst. Gjerdet er ikke registrert som kulturminne, men omfattes av egen hensynssone siden Halden kommune mener at steingjerdet bør bevares. (Jf. referat fra oppstartsmøtet 17.08.2016.)

4.6 Naturverdier

Uteområdet rundt institusjonsbygningene fremstår som et parkmessig opparbeidet grøntområde med store gressplener i fallende terreng mot sørvest. På gressplenen og sørøst for eksisterende bebyggelse, står en del større løvtrær og enkelte bartrær. Vegetasjonen for øvrig i utearealene består av ulike hageplanter og buskvekster.



Utklipp fra oversikt over utvalgte naturtyper (Kartkilde: Miljøstatus.no)

Oversikt fra Miljøstatus.no viser at det er registrert ett viktig punkt for viktige naturtyper (rødt punkt).

Ifølge vedlagte utredning fra Rambøll, er det i Naturbase.no registrert én hul eik på området. Det ble på befaring av Rambøll registrert nok et mulig eiketre. Begge eiketrærne omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Et tredje eiketre har en stamme med et diamettermål som også skulle tilsi bevaring, men dette er ikke registrert i offentlige registre. Treet er likevel tatt med i utredningen om naturmangfold. Det er ellers ikke registrert naturtypelokaliteter i eller i nærheten av det aktuelle området.

Planområdet omfatter en smalere, utstikkende del av grønnstrukturen/friområdet Holteskogen. Vegetasjonen er relativt tett, og består av karrig blandingsskog med relativt høye trær. Det er registrert forekomster av svartelistede arter i området. Rambøll mener det kan være mistanke om at det også finnes uregistrerte forekomster rundt planområdet. I randsonen av friområdet, mot tomteområdet, er det av Rambøll registrert en svartlistet art (rødhyll).

Vurderinger i forhold til naturmangfoldloven

Ifølge rapport, utarbeidet av Rambøll (05.04.2017), anses ikke konsekvensene av foreslått utbygging som betydelige ut over konkret arealtap av skog. Berørt skogområde består av relativt karrig skog, dominert av furu. Det anbefales at store/gamle trær som må felles under anleggsarbeidene, legges igjen som døde stubber/stokker i området eller passende områder i nærheten.

Eiketrær som omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, må bevares med tilstrekkelig rotsoner.

Det er under en befaring registrert en svartlistet art på planområdet, rødhyll (ved grensen til skogholtet vest for utbyggingsområdet).

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder



Eksisterende sti (blå stiplest strek) i deler av planområdet/skogholtet og videre gjennom Holteskogen. (Kartkilde: Halden kommune)



Holteskogen sett fra planområdet ved eksist. institusjonsbygning.

Utbyggingstomten ligger i en sørvestvendt skråning ved Holteskogen, og har store kvaliteter knyttet til solforhold og utsikt. Den grenser til Holteskogen i nord og vest, og har derfor direkte forbindelse til store friområder.

Holteskogen er i dag et leke- og rekreasjonsområde for barn og beboere i omegnen. Atkomsten inn til skogsområdet går blant annet over tomteområdet som nå foreslås regulert. En sti fra eksisterende internvei og parkeringsplass på planområdet fortsetter innover i Holteskogen og videre mot Karrestad og Strupe på den andre siden av skogen. Grønnstrukturen nordvest innenfor planområdet fortsetter nordover mot Holteskogen.

4.8 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet går via BRA-veien, Frøyas vei og inn Konglelundveien. Kryssene BRA-veien x Jotunveien og Frøyas vei x Jotunveien vil inngå i atkomsten. BRA-veien er fylkesvei og har fortau på sørsiden av veien. Frøyas vei er kommunal og rangert som en mindre vei. Denne har fortau på motstående side av atkomsten til planområdet. Fortauet er forbundet med fortauet i Jotunveien med en fotgjengerovergang. Fortauet i Jotunveien fortsetter videre i Båstadlundveien på samme side.

Rambøll har utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med planforslaget. Boligområdet ligger i en 30-sone. BRA-veien og Båstadlundveien har 50 km/t som fartsgrense. Ut fra erfaringer med ulykkesregistreringer fra tilsvarende områder er det ikke noe som tilsier at dette området er spesielt ulykkesutsatt. Enkelte fortau og fotgjengeroverganger er imidlertid i dårlig stand.

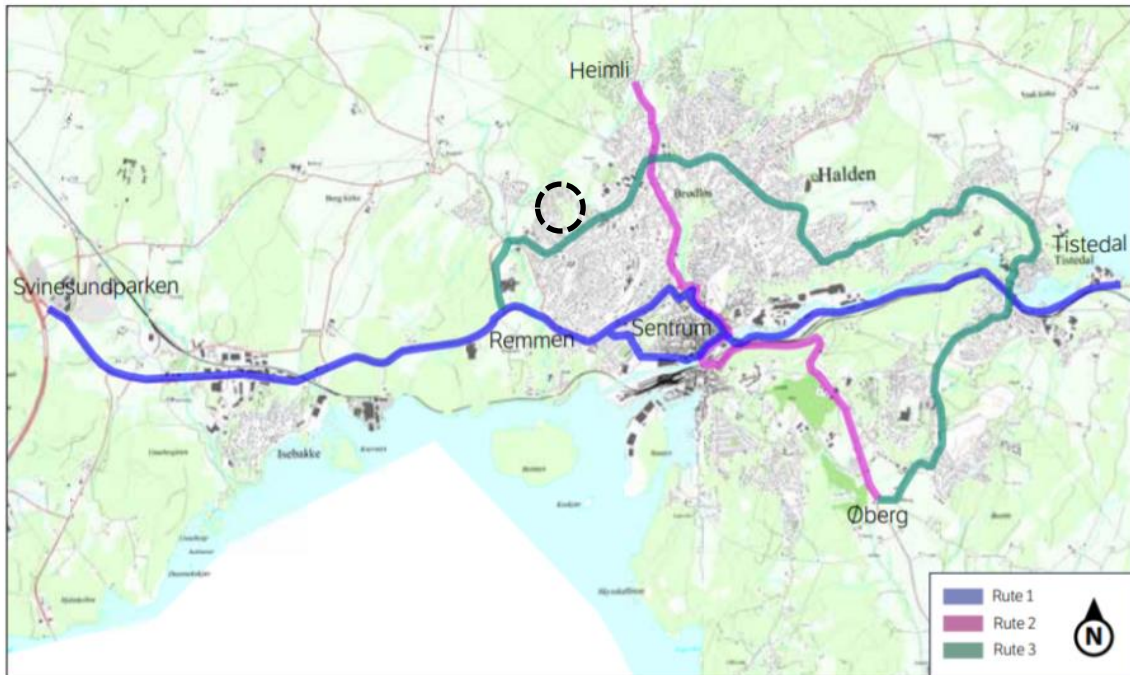
Informasjonen om dagens trafikkmengder er mangelfull da det kun finnes informasjon om BRA-veien, Rødsveien og Torpumveien hos NVBD (Norsk vegdatabank). Beregningene er gjort på grunnlag av radartellinger i Jotunveien en kort periode i april 2017 og antall boliger i områdene rundt. Veisystemet er moderat belastet og har god kapasitet. Det er beskjeden trafikkmengde og lav fartsgrense i Konglelundveien.

En av Haldens to bybusser, R2, går gjennom området og har to stoppesteder nær planområdet. Nærmeste stoppested, Østre Lie (begge retninger), ligger i Båstadlundveien ca. 250 meter unna planområdet og nås via Frøyas vei/Jotunveien og to veikryss, Frøyas vei x Jotunveien og BRA-veien x Båstadlundveien. Bussen går med en times intervall på hverdager.

Sykkelveinett

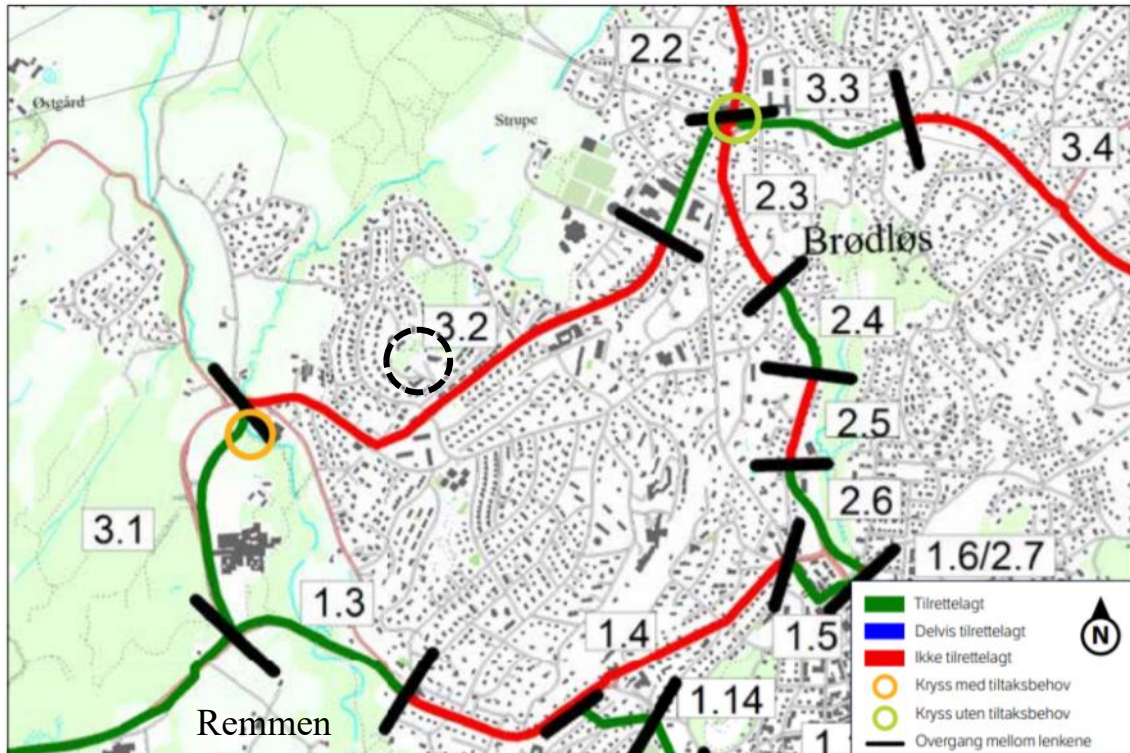
Plan for hovedveinett for sykkeltrafik i Halden er utarbeidet for å være premissgiver for kommunalt planarbeid. Rutene skal være sammenhengende og fremstå som trafikk sikre.

Rute 3 er planlagt i BRA-veien, nær planområdet. Østfold fylkeskommune har investeringsansvar for blant sykkelfeltstrekningen 3.2.



Forslag til hovednett for sykkeltrafikk i Halden. Planområdet er markert med sort, stiplet sirkel. (Kilde: Halden kommune, Hovednett for sykkeltrafikk i Halden)

Strekningen i BRA-veien, 3.2 - forbi planområdet - er ikke tilrettelagt med sykkelfelt. Den planlegges med tosidig sykkelfelt.



Rute 3, BRA-veien mellom Remmen og Brødløs. Planområdet er markert med sort, stiplet sirkel. (Kilde: Halden kommune, Hovednett for sykkeltrafikk i Halden)

4.9 Barns interesser

Holteskogen er i dag et leke- og rekreasjonsområde for barn og unge i omegnen. Utbyggingstomten har derimot vært brukt til institusjonsformål inntil ganske nylig, og uteområdet har derfor primært vært benyttet av denne institusjonen.

4.10 Sosial infrastruktur

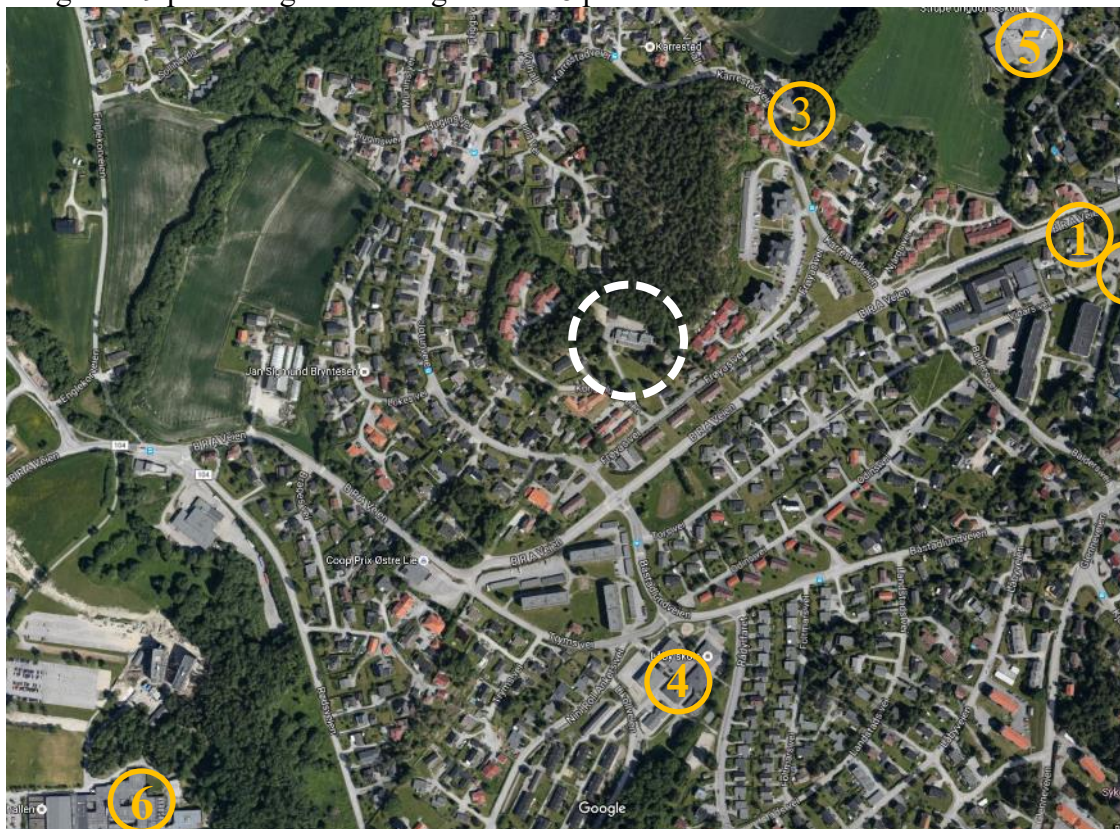
Området er godt utbygget med sosial infrastruktur. Både barnehager og skoler ligger i en gangavstand innenfor en radius på 1 km fra planområdet (avmerket med hvit sirkel på flyfoto nedenfor).

Barnehager

Karrestad barnehage (1) er en fylkeskommunal barnehage underlagt sykehuset. Barnehagen har tre avdelinger for barn i alderen 0-3 år og 3-6 år.

Ynglingen barnehage (2) eies av Halden KFUK/KFUM og er en liten barnehage, godkjent for barn fra 1-6 år.

Bjørklund barnehage (3) er en kommunal barnehage med tre avdelinger, én småbarnsavdeling med 9 plasser og to avdelinger med 18 plasser for store barn.



Skoler

Låby barneskole (4) har to klasser på hvert trinn fra 1-7. Skolen har egen SFO-ordning.

Strupe ungdomsskole (5) har 5-6 parallellklasser på hvert klassetrinn. Skolen har i tillegg en avdeling for elever med multifunksjonshemninger.

Høgskolen i Østfold (6) har ca. 6 000 studieplasser og tilbyr 68 ulike studier, blant annet pedagogiske fag/lærer- og lektorutdanning, informasjonsteknologi, teknologi/ingeniør fag/arkitektur, samfunnsfag/psykologi, estetiske fag, økonomi, helsefag m.m. Her på Høgskolen i Østfold – Halden, Remmen, var det i 2014 ca. 3 600 studieplasser.

Privat service

Matvarebutikk ligger ca. 350 – 400 meter fra planområdet.

4.11 Universell tilgjengelighet

Tomtens stigningsforhold kan være en utfordring for bevegelseshemmede. Eksisterende bygning er ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Eksisterende bygning skal rives, og ny bebyggelse tilrettelegges for universell tilgjengelighet.

4.12 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

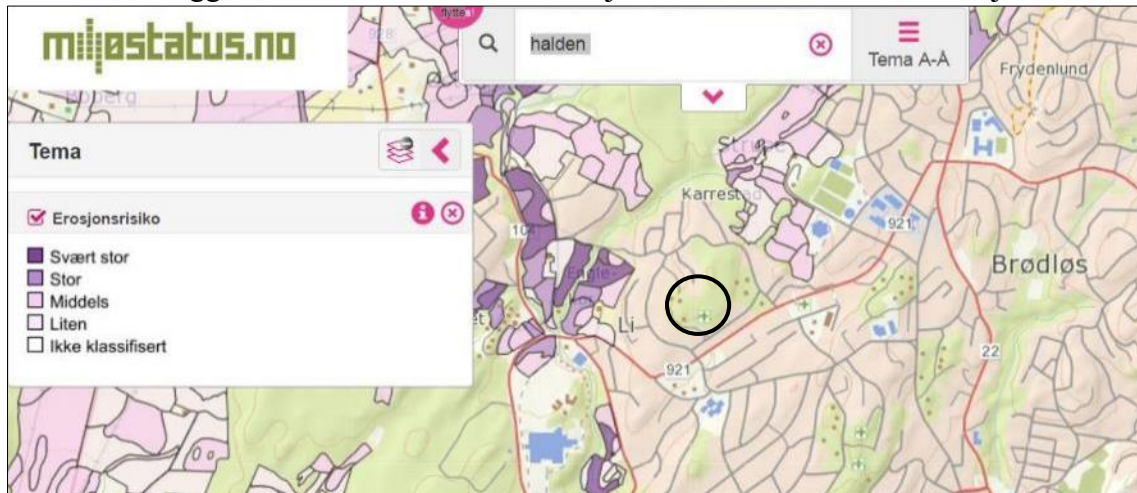


Planområdet er markert med sort, stiplet sirkel.

Halden kommunes ledningskart viser at det ligger vann- og avløpsledninger i Frøyas vei og Jotunveien.

4.13 Grunnforhold

Planområdet ligger utenfor områder som av Miljøstatus.no er vurdert å ha erosjons-risiko.



Områder med erosjonsrisiko, med planområdet avmerket med sort sirkel (Kilde: Miljøstatus.no)

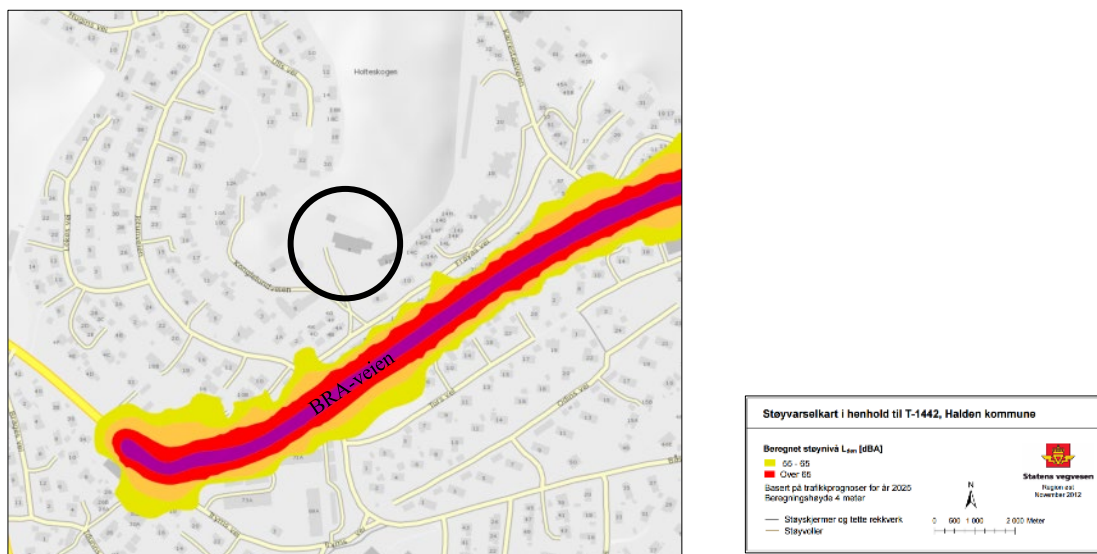
Rambøll har utarbeidet et notat med geotekniske vurderinger for oppføring av illustrasjonsprosjektets to boligblokker med underliggende parkeringsetasje.

Det er flere fjellblotninger i og rundt tomten som antyder at løsmassedekket er av varierende mektighet. Nord for tomten stiger terrenget noe opp til en kulle. Den er dekket av et tynt lag løsmasse og skog. Det er derfor ingen høyereliggende skredområder som kan påvirke tomten.

Notatet gjør rede for at tiltaket ikke ligger i, eller i umiddelbar nærhet av tidligere kartlagte faresoner for kvikkleireskred. Datarapport fra grunnundersøkelser antyder dybde til fjell mellom ca. 0 – 6,4 meter. Poseprøver fra området angir materiale som er grusig, sandig, siltig og leirig. Fra 4 – 5 meter er det et lag av leire. Omrørt skjærestyrke til dette laget er 26 kPa. Leiren er derfor ikke-sensitiv.

På bakgrunn av topografiske og geotekniske forhold, er det Rambøll vurdering at planområdet ikke ligger innenfor faresone for skred, og at tiltaket ikke vil berøres av et potensielt områdeskred. På bakgrunn av lokale grunnforhold og topografi inngår tomten heller ikke i et potensielt løsneområde.

4.14 Støyforhold



Støyvarselkart med planområdet avmerket med sort sirkel (Kilde: Statens vegvesen, sept.2019)

Støyvarselkart fra Statens vegvesen er utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartet viser en prognosesituasjon 15-20 år frem i tid for trafikkmengden i ÅDT. Støynivået er gitt for en fremtidig situasjon og sikrer hensyn til trafikkvekst.

Trafikkstøyen er beregnet 4 meter over bakken, og viser rød og gul støysone langs BRA-veien slik veiføringen går i dag. Støyvarselkartet viser at planområdet, avmerket med sort sirkel på kartet, ligger i hvit sone og under grenseverdiene for støyforurensning.

4.15 Luftforurensning

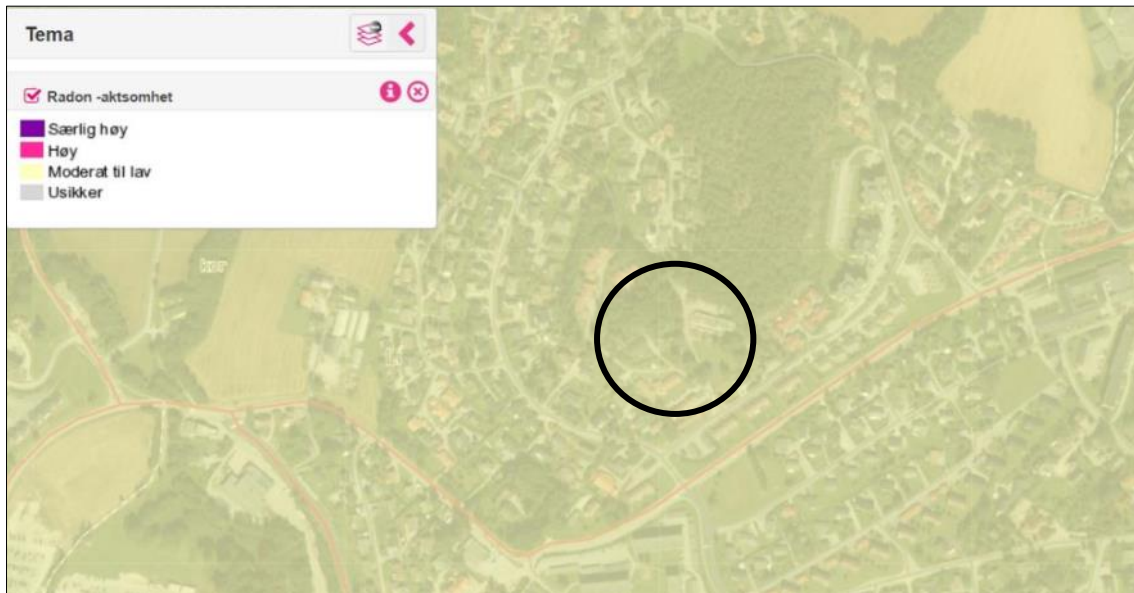
Planområdet ligger innenfor et område som av Miljøstatus.no er registrert å ha en konsentrasjon av svevestøv (PM_{10}) fra forbrenning med verdier mellom 15,52 – 51,42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ samlet for kartruten i denne delen av Halden by. Anbefalte grenser for luftforurensning og kriterier for soneinndeling ved planlegging av virksomhet eller bebyggelse er gul sone definert med tallverdiene 35 - 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Ifølge retningslinjene er gul sone en vurderingssone, der ny bebyggelse bør tilfredsstille visse minimumskrav. Registrerte forurensningsforhold i området er av generell karakter, og kan vanskelig reduseres av tiltakshaver alene.

4.16 Forurenset grunn

Ifølge utarbeidet rapport fra Rambøll (06.04.2017), har det under kartleggingen av mulige kilder til forurensning i grunnen fremkommet informasjon om at det ikke foreligger betydelige forurensningskilder på eller ved eiendommen i Konglelundveien 7. Den historiske kartleggingen har avdekket at det på selve undersøkelsesområdet ikke har eksistert installasjoner eller aktivitet som medfører mistanke om forurensning av grunnen. Rapporten konkluderer med det anbefales ingen videre tiltak vedrørende

forurensset grunn i forbindelse med planlagt terrenginngrep. Det minnes likevel på at forurensningsforskriftens paragraf § 2-10 gjelder for områder der det ikke er påvist eller mistenkes grunnforurensning.

Aktsomhetskartet fra Miljøstatus.no viser at planområdet har radonforekomster i moderat til lav grad.



Utklipp fra aktsomhetskart Radon med planområdet avmerket med sort sirkel (Kartkilde: Miljøstatus.no)

4.17 Risiko- og sårbarhet

Rambøll har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Følgende temaer er vurdert som mulige uønskede hendelser og har fått spesiell oppmerksomhet:

- Grunnforhold - radongass
- Natur- og kulturområder – sårbar flora
- Strategiske områder og funksjoner – vei/bru/knutepunkt
- Støy og støv fra trafikk

Radongass

Ifølge NGUs radonkart ligger planområdet i et område med moderat til lav aktsomhet. Analysen konkluderer med at tiltak ivaretas i henhold til byggteknisk forskrift.

Sårbar flora – forekomst av hule/store eiker og svartlistede arter

Det er registrert tre hule/store eiker på planområdet. Analysen konkluderer med at disse bør sikres i reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser. Eikene med tilhørende rot-sone (5 meter fra stammen) bør også sikres med gjerde i anleggsfasen.

Det er registrert en svartlistet art på planområdet, rødhyll ved grensen til skogholtet vest for utbyggingsområdet.

Analysen konkluderer med at det bør gjøres tiltak for å hindre spredning av svartlistede arter, som for eksempel:

- Infiserte masser legges i et varig deponi innenfor planområdet
- Infiserte masser leveres til destruksjon ved et godkjent mottak, eller
- Infiserte masser brukes som topplag innenfor planområdet i områder som skal slås hyppig.

Den planlagte boligbebyggelsen vil ikke berøre registrerte naturtyper eller svartlistede arter.

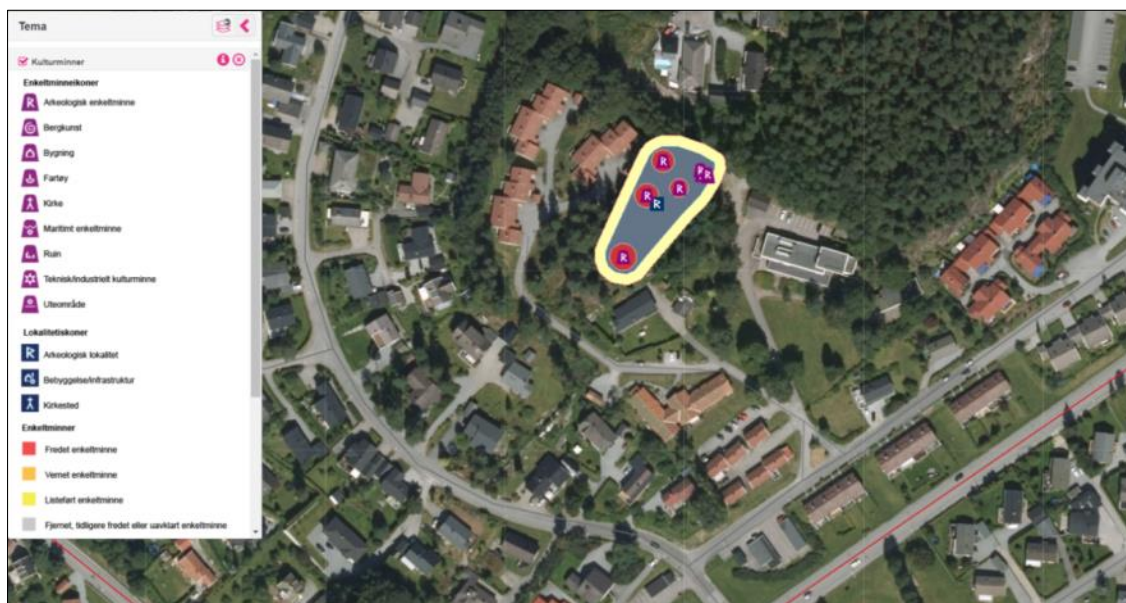
Trafikk

Tiltaket vil generere noe økt trafikk, men trafikkveksten forventes ikke å føre til kapasitetsproblemer i omkringliggende veinett. Det forventes heller ikke nevneverdige endringer i kollektivtrafikken, trafikksikkerhetsbildet eller for myke trafikanter.

I trafikkrapporten er det listet opp noen avbøtende tiltak som bør vurderes i nærområdet. Dette er imidlertid tiltak som ikke utløses av utbyggingen på tomten, og som kan vurderes uavhengig av planforslaget.

Andre forhold

Det er for øvrig også utarbeidet egne fagrapporter om temaene grunnforhold og grunnforurensning. Disse rapportene viser at det ikke er behov for avbøtende tiltak i vedrørende disse temaene.



Utklipp fra oversikt over arkeologiske kulturminner (Kartkilde: Miljøstatus.no)

Arkeologiske kulturminner: Automatisk fredet gravfelt/gravhaug fra jernalder i grønnsstruktur nordvest for utbyggingsområdet. Funn fra 1988. (Kilde: Miljøstatus.no)

4.18 Næring

Næringsvirksomheten i området utgjør lokal handel og service.

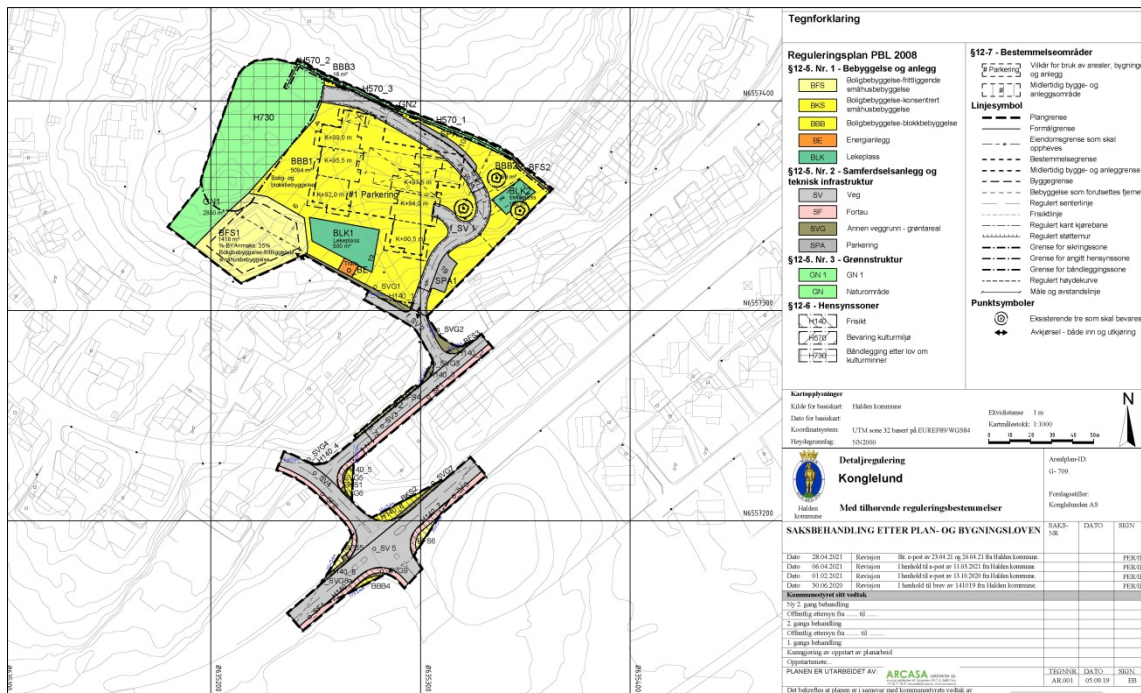
5 Beskrivelse av planforslaget



Ny bebyggelse sett fra sør (med regulerte bygningshøyder).

5.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av to boligblokker på eiendommene med gnr./bnr. 63/46 og 63/65. Samtidig sikres eksisterende enebolig på tomtene med gnr./bnr. 63/219 og 63/254. Utnyttelsen på hovedtomten forslås noe høyere enn hva dagens bebyggelsesplanlegg gir.



Plankart

REGULERINGSFORMÅL	AREAL (daa)
Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1	1,4
Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse, BFS2-6	0,2
Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-2	0,1
Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB1-3	6,5
Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB4	0,02
Energianlegg, BE	0,05
Lekeplass (L1)	0,5
Lekeplass (L2)	0,15
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg, f SV1	1,2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg, f SV2	0,3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg, o SV3-5	2,8
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, o SF1-4	0,4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veigrunn/ grøntareal, SVG1-9	0,25
Parkering, SPA1-2	0,2
Grønnstruktur – naturområde	3,0
Hensynssone H140 – frisiktsone	0,4
Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø (steingjerde)	0,3
Hensynssone H730 – båndlegging etter kulturminneloven	2,5
TOTALT INNENFOR PLANAVGRENSNING	16,85

5.2 Beskrivelse av de ulike planformålene

5.2.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

For tomtearealet med gnr./bnr. 63/219 og 63/254:

- Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende enebolig eller enebolig med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA), samt tomannsbolig.
- Maksimalt tillatt %-BYA = 35 %.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- Maksimal gesimshøyde = 8,0 meter og ved saltak maksimal mønehøyde = 9,0 meter, begge beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.
- Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m² og med en maksimal mønehøyde på 5 meter. Garasje/ carport/uthus skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
- Plassering av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan vedlagt rammesøknad for bolig, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset.
- Parkeringsplass skal etableres på egen tomt med maksimum 2 p-plass pr. boenhet.

5.2.2 Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (BBB1-3)

Tomteområdet med gnr./bnr. 63/46 og 63/65, der institusjonsbebyggelsen ligger i dag, foreslås regulert til formål bolig - blokkbebyggelse med tilhørende soner for uteopphold. Innenfor arealformålet og mellom boligblokkene skal det også etableres lekeplass på minimum 110 m².

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og grenser for underjordisk garasjeanlegg. Maksimalt tillatte høyder er vist med koter på reguleringskartet.

Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. På øverste nivå tillates oppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg oppført med 1,3 meters høyde over ferdig tak og med en utstrekning på inntil 15 % av takflaten.

Bortsett fra på øverste takflate tillates det etablert pergola og levegger. Levegg kan oppføres i inntil 2 meters høyde mellom takterrasse for ulike boenheter.

Rekkverk på takterrasse skal være i transparent/åpen utførelse og trekkes inn minst 1,0 meter fra fasadeliv.

Trapper, ramper og terrengforstøtninger/murer kan oppføres utenfor byggegrenser innenfor byggeområdet.

Fra hver av blokkene skal det etableres utgang fra innvendig heis- og trappeforbindelse til felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen.

Antall leiligheter skal totalt ikke overstige 70 stk. Leiligheter mindre enn 35 m² BRA eller ensidig orienterte boliger mot nord tillates ikke.

Det skal etableres minimum 50 m² til uteopphold og lekearealer pr. boenhet. Privat balkong eller takterrasse kan inngå i arealet. Regulerede lekeplasser og areal brattere enn 1:3 inngår ikke i arealberegningen.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Der bevaring av stedlig vegetasjon ikke er mulig, skal uteareal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangareal opparbeides parkmessig. Innenfor arealformålet skal tre eksisterende eiketrær bevares og sikres under anleggsperioden. Disse trærne er avmerket på plankartet med symbol for «regulerte trær som skal bevares».

En utomhusplan som viser opparbeidelsen av utearealene skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal også vise eksisterende vegetasjon som skal beholdes.

Bilparkering skal kun anordnes i parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng med en parkeringsnorm på minimum 0,9 og maksimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, hvorav minimum 10 % av parkeringsplassene avsettes til bevegelseshemmede. En biloppstillingsplass skal utgjøre minimum 25 m² i arealberegningen.

Gjesteparkering skal avsettes med 0,2 parkeringsplass pr. boenhet.

Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha lader montert for el-bil, og tilsvarende 10 % for sykkelplassene. I tillegg skal det tilrettelegges for ladepunkt for alle bilplassene innendørs.

Det skal også avsettes areal for lading av elektriske rullestoler.

For sykkelparkering skal det avsettes minimum 2 plasser pr. boenhet.

Sykkelparkeringen skal primært anordnes innendørs med gode låsemuligheter. I tillegg skal det etableres noen sykkelparkeringsplasser på terreng ved inngangsdørene til hver boligblokk med mulighet for fastlåsing av sykler.

5.2.3 Lekeplass (L1 og L2)

To lekeplasser reguleres med eget formål.

En kvartalslekeplass skal avsettes med minimum 500 m² og utformes slik at den oppfattes som en integrert del av hageanlegget. Lekeplassen skal være tilpasset alle aldersgrupper og også inneholde oppholdssone med sittemulighet.

En lekeplass lenger øst på planområdet skal avsettes med minimum 150 m² og skal inneholde sandlek og oppholdssone med sittemulighet.

På begge lekeplassene skal minimum én av innretningene være tilgjengelig for alle.

5.2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vei (SV1-5) og fortau (SF1-3)

Det er stilt krav om opparbeidelse av atomstvei fra Konglelundveien til ny bebyggelse på tomteområdet. Veibredde er angitt på plankartet og i bestemmelsene.

I veikjøring kan det etableres murer og støttemurer der det anses som aktuelt. Siden adkomstveien har noe stigning, er det i bestemmelsene stilt krav til etablering av håndløper langs veien der stigningen kan oppleves noe bratt, som aldersvennlig løsning.

I forslag til reguleringsbestemmelser er det sikret en allment tilgjengelig sti/gangforbindelse gjennom planområdet fra Konglelundveien til Holteskogen.

Planområdet omfatter i tillegg reguleringsformål innenfor offentlig veianlegg i tre veikryss – Konglelundveien x Frøyas vei, BRA-veien x Jotunveien x Båstadlundveien og Jotunveien x Frøyas vei, der fortau og gangfelt ved krysset Jotunveien x Frøyas vei i tillegg bør utbedres for trafiksikker kryssing av vei. Langs en mindre del av Frøyas vei må det etablere en liten støttemur ved en eventuell senere utvidelse av veien her. Denne sikres på plankart og i bestemmelsene. Skisser over veigeometri og sporing er vedlagt plansaken.

5.2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – energianlegg

Eget areal avsatt til energianlegg er lagt inn på plankartet for ny nettstasjon/trafo. Krav til avstander mellom nettstasjonen, annen bebyggelse og eiendomsgrense er tatt med i

bestemmelsene. Bestemmelsene åpner for alternativ plassering i ny bebyggelse. Endelig effektbehov og plassering av nettstasjon avklares med netteier ved rammesøknad.

5.2.6 Grønnstruktur - naturområde (GN1-2)

Innenfor arealformålet tillates tiltak som gjør skogholtet mer tilgjengelig for allmennheten/besøkende. Det er angitt hensynssone H730 for båndlegging etter kulturminneloven for anvist gravfelt.

Skogholtet med gravfeltet er et område som ønskes gjort mer tilgjengelig for beboere og allmennheten generelt gjennom ulike forbedringstiltak i og ved skogholtet, som fjerning av kratt og småtrær. Store trær skal i utgangspunktet bevares for å dempe fjernvirkning og skjerme mot nabobebyggelse, men noe tynning kan tillates etter avklaring med fylkeskonservatoren og kommunens miljøforvaltning.

Det er registrert svartlistede arter innenfor naturområdet. For å hindre spredning av svartlistede arter, stilles det i reguleringsbestemmelsene krav om at løsmasser og jord som potensielt kan inneholde frø- og rotrester skal behandles med følgende alternativer:

- Leveres til destruksjon ved et godkjent mottak.
- Brukes som topplag innenfor planområdet i områder som skal slås hyppig.

5.2.7 Hensynssoner i reguleringsplan – frisiktsone H140

Frisiktsone er markert på plankartet.

5.2.8 Hensynssoner i reguleringsplan – bevaring kulturmiljø H570

Hensynssone – bevaring kulturmiljø/steingjerde. Steingjerdet tillates ikke endret i utforming eller omfang, uten at det på forhånd er godkjent av Halden kommune.

For deler innenfor hensynssonen tillates steingjerdet flyttet og atkomstvei med nødvendig grøft/skjæring, samt oppstillingsplass for brannbil etablert innenfor hensynssonen.

Hensynssonen er markert på plankartet.

5.2.9 Hensynssoner i reguleringsplan – båndlegging etter kulturminneloven H730

Innenfor hensynssone – båndlegging etter kulturminneloven, kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller forringe fredete kulturminner og kulturminner/gravfelt som skal fredes.

Forslag til reguleringsbestemmelser åpner for at skogholtet kan gjøres mer tilgjengelig for allmennheten/besøkende, ved at det tillates uttynning av vegetasjon og etablering av offentlig tilgjengelig sti/gangpassasje, benker og informasjonsskilt innenfor hensynssonen. Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen / båndleggingssonen skal avklares med Fylkeskonservatoren i Viken fylkeskommune og kommunens miljøforvaltning. Innholdet i bestemmelsen er avklart med Fylkeskonservatoren.

Hensynssonen/båndleggingssonen er avsatt på plankartet.

5.2.10 Bestemmelsesområder (#1-2)

Bestemmelsesområdene utgjør delvis underjordisk parkeringsanlegg (#1) og midlertidig bygge- og anleggsområde (#2) ved Frøyas vei.

Areal for midlertidig bygge- og anleggsområde skal være tilgjengelig for anleggsvirksomhet i byggeperioden, og ferdig istandsatt senest førstkommende vekstsesong etter at veien er tatt i bruk. Midlertidig regulering oppheves ved istandsettelse.

5.3 Bebyggelse og anlegg

5.3.1 Generelt

I gjeldende kommuneplan er tomteområdet avsatt til boligbebyggelse 'Bebyggelse og anlegg – nåværende' og 'Grønnstruktur – nåværende'. Forsalg til detaljregulering er i tråd med kommuneplanen.

Tomteområdet ligger i dag som ett av de få uregulerte områdene blant boligregulerte tomter rundt Holteskogen. Ut ifra dette vil aktuelle deler av planområdet ligge godt til rette for boligutbygging.

5.3.2 Utforming

Illustrasjonsprosjektet viser to boligblokker plassert sentralt på tomteområdet med atkomst i det sørøstlige hjørnet av tomten. Lamellblokkene er organisert slik at lengderetningen av bygningsvolumene ligger på tvers av terrengkotene og med hovedfasader mot vest.



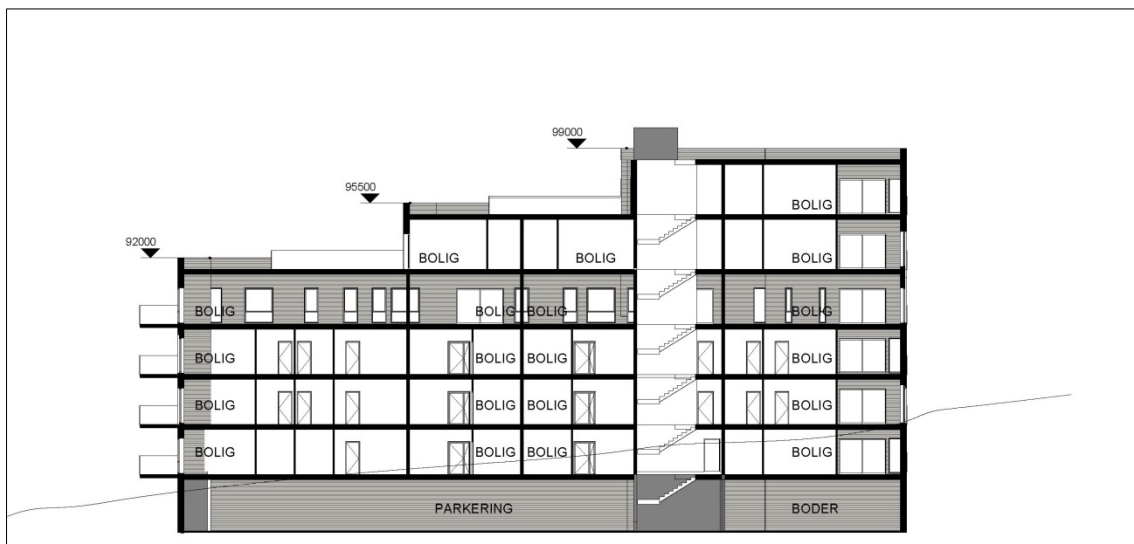
3D-perspektiv av planlagt utbygging, sett fra sør (med regulerte bygningshøyder).

Blokkene avtrappes i takt med det fallende terrenget mot sørvest med to vertikale sprang som dekomponerer lamellblokken i volumoppbyggingen. Blokk A – som ligger lengst vest – og blokk B er begge vist med 4-6 boligetasjer og ligger over en felles underetasje med boder, tekniske rom og parkering. Innkjøring til parkering skjer under blokk B.

Høydeplasseringen av lamellblokkene tilpasses eksisterende og nytt terreng. Terrengforskjellen i lengderetning tas opp på underetasjenivå ved hjelp av terrasserte utearealer, terrengramper og lignende. Underetasjen ligger derfor helt eller delvis under terreng.



Lengdesnitt gjennom ny bebyggelse vist med regulerte bygningshøyder.



Snitt gjennom ny bebyggelse, blokk A, vist med regulerte bygningshøyder..



Snitt gjennom ny bebyggelse, blokk B, vist med regulerte bygningshøyder.

Lamellblokken er vist med leilighetsmoduler og organisert internt rundt en kjerne med trapp, heis og gang med atkomst til de enkelte boenhetene. Leilighetene kan organiseres på ulike måter, avhengig av ønsket leilighetsfordeling. Størrelsen på boenhetene kan vurderes etter behov. Alle boenheter vil få fasade mot sørøst eller nordvest med tanke på gode utsiktsforhold og lysinnslipp. Blokkene er utformet med forskutte bygningsvolumer for å etablere private balkonger med minst mulig innsyn. Hver boenhet vil få egen balkong, mens enkelte toppleiligheter får egen takterrasse.



Utsiktsforhold og lysinnslipp for de ulike boenhetene

Illustrasjonsprosjektet viser ca. 66 stk. boenheter, med hovedvekt på 3-roms leiligheter i størrelsesorden 76 – 87 m² BRA. Det er lagt inn en margin på antall boenheter i bestemmelsene til maks. 70 stk.

Det legges vekt på høy kvalitet i ny bebyggelse, der hver boenhet får sol, utsyn og egen privat sone. Bebyggelsen er vist med plater med lys puss og kontrasterende detaljer og felt i fasadene. Balkongene er vist med rekkverk i glass/åpen struktur. Materialvalg avklares endelig ved rammesøknad.

5.4 Universell utforming

Boligtilbudet er tilrettelagt for ulike brukergrupper med tanke på alder, helsetilstand og funksjonsevner. I viste illustrasjonsprosjekt er det en overvekt av mellomstore og store leiligheter. Universell utforming av bebyggelse og utearealer ivaretas, da forslag til reguleringsbestemmelser stiller krav til at det ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende lovverk.

5.5 Lek og rekreasjon

5.5.1 Utearealer

Felles uteoppholdsarealer er planlagt i ulike nivåer med tilgang seg imellom. Utearealene mellom boligene ligger på lokk over underliggende parkeringsetasje, på terreng rundt bebyggelsen og i grønnstrukturen/ naturområdet som omfattes av eiendommen. Nærlekeplasser legges i nærheten av inngangspartier.



3D-perspektiv, sett ovenfra ved Holteskogen (med regulerte bygningshøyder).



3D-perspektiv mellom ny bebyggelse, sett mot Holteskogen.

Ny bebyggelse vil gi flere enn 25 boenheter, og utløser dermed krav i gjeldende kommuneplan om kvartalslekeplass på 1,5 daa pr. 150 boenheter. Kravet lar seg nå ikke innfri innenfor planområdet, da et skogholt vest på eiendommen er båndlagt etter en arkeologisk registrering som påviste flere kulturminner enn tidligere anslått. Tidligere var store deler av dette skogholtet tenkt avsatt til skogslekeplass. Sammen med annet avsatt lekeareal innenfor planområdet, tilsvarte totalt lekearealet den gang arealkravet i kommuneplanen.

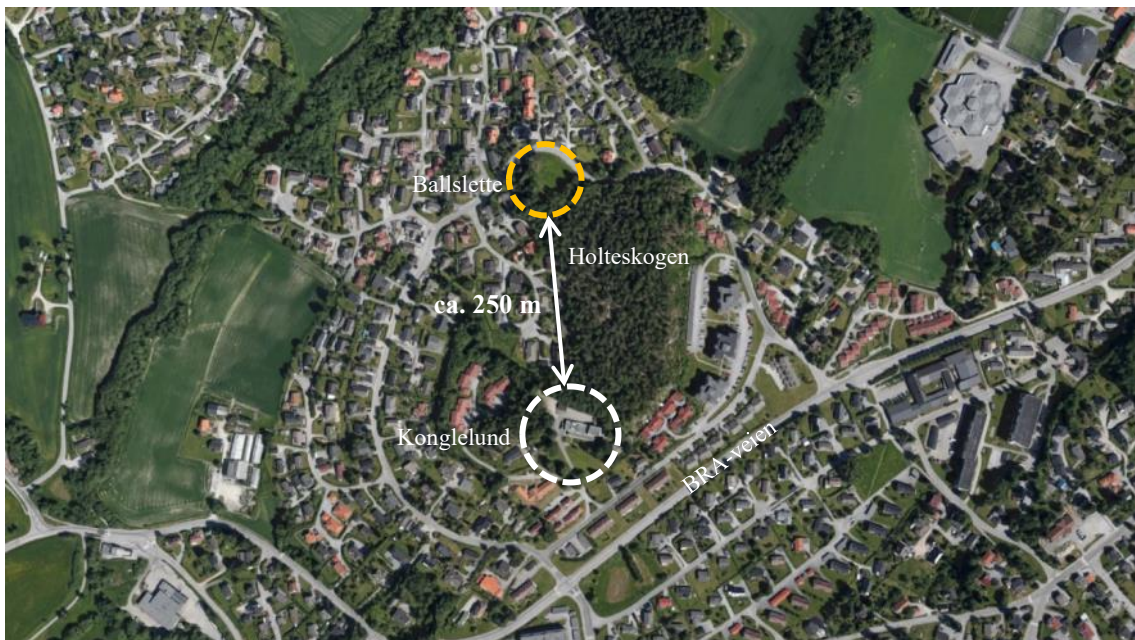


Illustrasjonsplan/landskapsplan med arealer for lek og opphold (in situ landskapsarkitekter)



Fotomontasje: Ny bebyggelse og (kvartals)lekeplass, sett fra Konglelundveien (med regulerte bygningshøyder).

I sørvestre del av tomten er det avsatt et areal for mulig plassering av en mer ordinær kvartalslekeplass enn nevnt ovenfor. Arealet er vist med 500 m², og er tenkt integrert i det øvrige parkanlegget, med elementer som innbyr til lek uten nødvendigvis å være tradisjonelle lekeapparater. Avsatt lekeareal vil være tilbaketrukket fra eiendomsgrensen og nabobebyggelsen i sørvest for å være til mindre sjenanse for beboere og brukere på den andre siden av Konglelundveien.



*Avstand mellom areal avsatt til ballslette (gul, stiplet sirkel) og planområdet (hvit, stiplet sirkel).
(Kartkilde: Google maps)*

Arealdisponeringen til kvartalslek – både størrelse og plassering, er behandlet som egen sak hos planmyndighetene i Halden kommune og løst i samråd med dem. En forutsetning for at dette kan godtas er at ballsletta nord i Holteskogen rustes opp. Holteskogen grenser til planområdet, og er for øvrig en stor ressurs for befolkningen i området. Skogen er tilgjengelig fra planområdet.

Alle lekearealer som skal opparbeides i tilknytning til ny bebyggelse, herunder kvartalslekeplassen og opprusting av ballsletta nord i Holteskogen er sikret i planen.



Ballsletta nord i Holteskogen med mulig opparbeidelse/arealdisponering (Illustrasjon: in situ landskapsarkitekter)

5.5.2 Felles uteoppholdsareal

I henhold til gjeldende kommuneplan skal det avsettes min. 50 m² til uteopphold og lekearealer pr. boenhet. Det skal etableres lekeplass på minimum 150 m² for boenheter mer enn 6 stk., og i tillegg en kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr. 150 boenheter for boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter.

Krav til felles uteoppholdsarealer og lekeplasser iht. gjeldende kommuneplans arealdel:

Min. uteoppholdsareal pr. boenhet: 50 m² x 70 stk. boenheter = 3 500 m²

Uteoppholdsarealer for illustrasjonsprosjektet viser følgende:

Grøntareal på terreng ved bebyggelse/delvis på lokk over

parkeringsetasje	3 315 m ²
Nærlekeplasser	166 m ²
<u>Private balkonger/takterrasser (8 m² x 70 stk.)</u>	<u>560 m²</u>
<u>SUM uteoppholdsarealer i illustrasjonsprosjektet</u>	<u>4 041 m²</u>



Felles uteoppholdsarealer angitt med tallverdier (Illustrasjon: in situ landskapsarkitekter)

Eksklusive kvartalslekeplassen, gir dette ca. 58 m² uteoppholdsareal pr. boenhet (4 041 m²/ 70 stk.). Detaljplanen oppfylder dermed kommuneplanens krav om min. 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

I arealberegningen er private balkonger/ takterrasser medregnet med et teoretisk gjennomsnittlig areal på 8 m² pr. boenhet. Areal med fall på mer enn 1:3 er ikke tatt med i beregningen.

På tomten kommer følgende utearealer i tillegg:

Kvartalslekeplass	500 m ²
<u>Skogholt med kulturminner</u>	<u>1 651 m²</u>
<u>SUM tilleggsarealer utendørs i illustrasjonsprosjekt</u>	<u>2 151 m²</u>

5.5.3 Allment tilgjengelig sti/gangforbindelse

Når eiendommens bruksformål endres fra offentlig institusjon til privat boligområde, er det nødvendig å tenke nytt i forhold til dagens ordning med fri ferdsel over eiendommen for turgåere som ønsker å komme seg fra Frøyas vei og videre inn i Holteskogen. Den diagonale gangforbindelsen i eksisterende internvei over eiendommen utgår ved iverksettelse av detaljplanen.

Halden kommune har under planprosessen bedt om at gangforbindelsen opprettholdes over eiendommen. Viste løsning oppfyller kommunens ønsker. Forslagsstiller mener det er viktig at turgåere utenfra ledes mer direkte til grøntområdene vest og nord for eiendommen, og ikke bakenfor ny bebyggelse over private utearealer.

Etter tilbakemelding fra kommunen, er viste trasé i innsendt, revidert forslag endret til å ligge i sin helhet innenfor planområdet. Traséen vil gi mulighet til å komme direkte til kulturminnene i skogholtet vest i planområdet – som er planlagt å skulle gjøres mer tilgjengelig for dem som bruker området – og videre via eksisterende stiforbindelser til Holteskogen.

5.5.4 Renovasjon

Etter kommunens tilbakemelding på innsendt planforslag, er det gjort en omfattende revurdering av plassering av renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for renovasjonsbiler, veibredder og stigningsforhold på vei internt på tomteområdet. Basert på konklusjonen fra ulike alternativer, har forslagsstiller besluttet å opprettholde plasseringen av renovasjonsanlegget som vist i tidligere innsendte planforslag da denne løsningen samlet sett er alene om å tilfredsstille renovasjonsetatens krav til stigningsforhold, snumuligheter, universell utforming, avstand mellom renovasjon og boligene m.m.

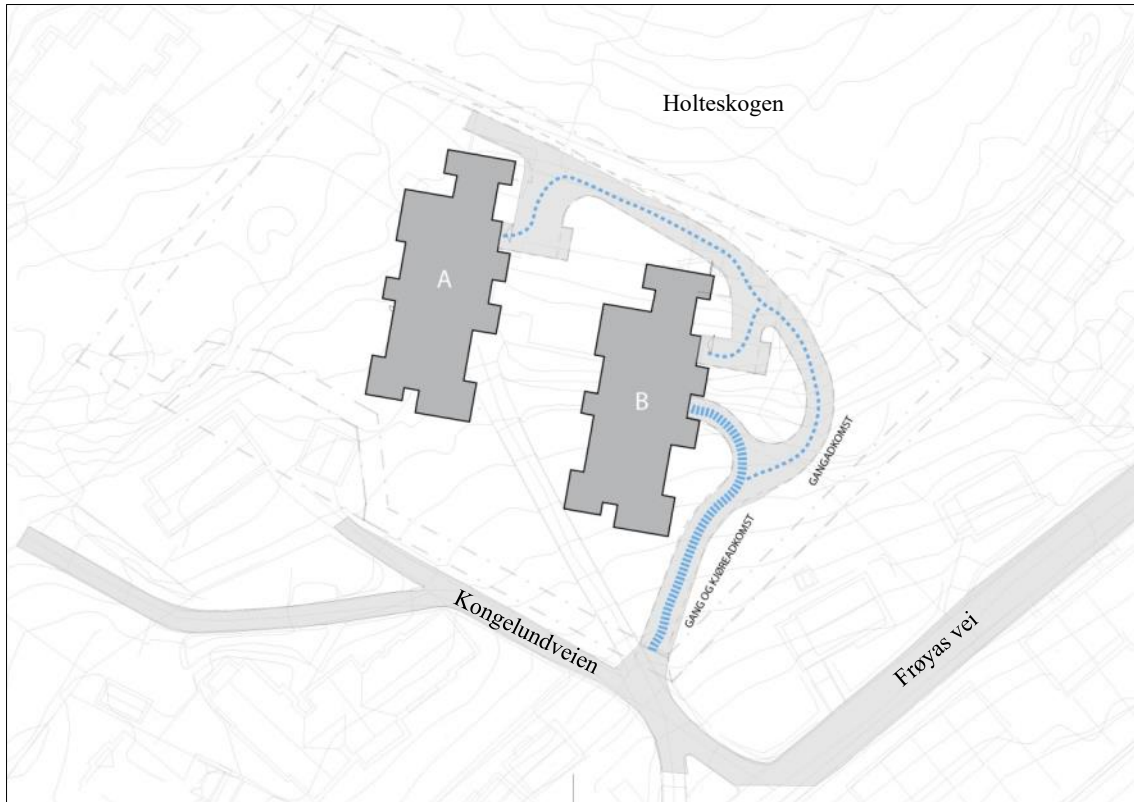
Veiføringen generelt på tomteområdet er også vurdert på nytt, og justert noe på øverste nivå for tilpasning av atkomst og snumuligheter for brannbil og renovasjonsbil.

5.6 Trafikkforhold

5.6.1 Atkomst

Atkomst til planområdet skjer fra Konglelundveien via Frøyas vei. Dette er lokale veier som er knyttet til et mer overordnet veisystem. Etter utbygging av planområdet vil BRA-veien fortsatt være overordnet veiforbindelse, herunder veikryssene BRA-veien x Jotunveien og Frøyas vei x Jotunveien.

Vedlagte trafikkanalyse fra Rambøll inneholder forslag til mulige tiltak i offentlig veianelegg innenfor planavgrensningen. Tiltakene er sikret på plankartet og i reguleringsbestemmelsene (Jf. punkt 5.2.4). Skisser over veigeometri og sporing er vedlagt plansaken.



Atkomst til eiendommen og ny bebyggelse (NB: en tidligere versjon av internveier)

Hovedatkomsten til boliganlegget er plassert i tomtens sørlige hjørne, og følger eiendomsgrensen i sørøst. Ved at kjørende ledes direkte inn i underliggende parkeringsetasje under den østre lamellblokken, forhindres uønsket biltrafikk inne på området og mellom ny bebyggelse.

Atkomst og standplass for brannbil er lagt i bakkant mot Holteskogen.

Etter kommunens tilbakemelding om at intern atkomstvei bør redeuseres i bredden, er det gjort en omfattende revurdering av veianlegget internt på området. Både brannbiler og renovasjonsbiler skal kunne kjøre opp til øvre nivå, og veien er derfor dimensjonert til dette formålet. Sporingkurver for atkomstveien er utarbeidet og vedlagt saken. De viser behov for foreslått veibredder som varierer fra 5 meter ved innkjøring til parkeringsetasjen til 5,3 meter i svingen opp til øvre nivå. Veiskulder/grøft er lagt til kjørebanebredden, og gir derfor en større totalbredde på plankartet.

Veiføringen på tomteområdet er justert noe på øverste nivå for tilpasning til flere begrensende faktorer som plassering av ny bebyggelse, atkomst og snumuligheter for brannbil og renovasjonsbil, samt eksisterende steingjerde.

Atkomstveien er regulert som eget formål på plankartet.

5.6.2 Parkering

Parkering for ny bebyggelse anordnes i delvis underjordisk anlegg. Bod- og parkeringsarealer ligger i 1, eventuelt 2 plan under lamellblokkene og under terrenget i mellom blokkene. Foreslått parkeringsdekning pr. boenhet ligger noe under normen, men

harmoniserer likevel med kravet i gjeldende kommuneplan og er innført som et spenn med en minimumsdekning.

For foreslått parkeringsdekning kan det vises til ordlyd i planprogram for ny arealdel 2019-2030 som retter fokus spesielt på miljøet:

«Arealplanleggingen skal ha fokus på å utvikle Halden som en miljøvennlig by med framtidsrettet transport og logistikksystemer.»

Av totale parkeringsplasser er en prosentandel avsatt for bevegelseshemmede og ellers en aktuell andel med ladepunkt for el-bil, el-sykler og elektriske rullestoler.



Underjordisk parkeringsetasje.

Det har under planprosessen vært behov for en nærmere avklaring av hvordan – eller om – viste parkeringsplasser i underetasjen skal fordeles mellom beboerparkering og gjesteparkering. Det er foreløpig ikke tatt endelig stilling til hvordan parkeringsplassene i underetasjen skal fordeles. En mulig løsning kan være at de minste leilighetene selges uten fast parkeringsplass. Ledige plasser vil da kunne disponeres til gjesteparkering. Heis/trapperom er tilgjengelig direkte fra parkeringskjelleren og opp til boligetasjene i begge blokkene.

Et alternativ eller supplement kan være å legge til rette for gjesteparkering på terreng langs intern atkomstvei. Det er nå tegnet inn areal for 12 stk. parkeringsplasser med eget arealformål for parkering på plankartet, som alternativ/supplement for besøkende til boliganlegget. Gjesteparkeringen er fordelt med seks p-plasser i to parkeringsfelt, ett innenfor avkjørselen og opp mot innkjøringen til parkeringskjelleren, og ett i oppkjørselen til blokkene og inn mot støttemuren i nord mot Holteskogen. Denne andelen utgjør 0,17 gjesteplasser pr. boenhet dersom det legges 70 leiligheter til grunn

for utbyggingen på området. I reguleringsbestemmelsene er parkeringsdekningen for gjesteparkeringsplasser satt til 0,2 pr. boenhet.

5.6.3 Trafikk og dagens veisystem

Utarbeidet trafikkanalyse av Rambøll konkluderer med at generert trafikk fra planområdet vil føre til ca. 20 % økning av trafikken i Jotunveien rett ved krysset BRA-veien x Jotunveien x Båstadlundveien. Dette vurderes som relativt liten vekst.

Utbyggingen av planområdet forventes å generere ca. 240 nye bilturer pr. døgn. Det antas at 90 % av den nygenererte trafikken fra planområdet vil kjøre vestover i Frøyas vei og 10 % østover. Videre antas det at 80 % av denne trafikken kjører sørover i Jotunveien og Karrestadveien og 20 % nordover.

I trafikkanalysen anbefales avbøtende tiltak for veisystemet innenfor planområdet, uavhengig av planforslaget:

1. Krysset Konglelundveien x Frøyas vei – vurdere utforming som et vanlig T-kryss i stedet for to atkomstveier som møtes i et x-kryss opp fra Frøyas vei.
2. Krysset Jotunveien x Frøyas vei – et kryss med romslig geometri som bør strammes opp.
3. Skilting og oppmerking av gangfelt i Jotunveien bør sees over og utbedres.
4. Krysset BRA-veien x Jotunveien x Båstadlundveien – vurdere å kanalisere Jotunveien i krysset med BRA-veien/Båstadlundveien.

Forslagsstiller viser til trafikkanalysens vurdering og begrunnelse av foreslåtte avbøtende tiltak. Det presiseres at disse tiltakene anbefales for dagens situasjon og er altså uavhengig av en eventuell utbygging på tomteområdet.

Halden kommune har tidligere i planprosessen bedt forslagsstiller om å vurdere eksternt veisystem i nærheten av utbyggingstomten i Konglelundveien 7. Etter kommunens tilbakemelding til innsendt planforslag, er det gjort en ny vurdering av krysset Konglelundveien x Frøyas vei, der det i detaljplanen er foreslått et T-kryss. Ifølge Rambøll - veikonsulent for prosjektet - er imidlertid hverken dagens og foreslått T-kryssløsning for Konglelundveien x Frøyas vei i tråd med anbefalte veinormer. Dette skyldes blant annet det bratte terrenget lokalt ved avkjøringen der det mangler et flatere parti inn mot selve krysset. Halden kommune har etter en nærmere vurdering bedt forslagsstiller om å beholde foreslåtte T-kryss i detaljplanen.

5.7 Branntekniske forhold

UnionConsult har utarbeidet et brannteknisk skissenotat med en brannstrategi for planlagt bebyggelse på planområdet med formål å beskrive generelle branntekniske krav til bygningene.



Brannoppstillingsplasser (3 stk.) ved ny bebyggelse (Illustrasjon: in situ landskapsarkitekter)

Foruten at brannvesenet skal ha kjørbart atkomst til bygningenes hovedinngang, skal to toppleiligheter i hver boligblokk ha et vindu eller balkong som er tilgjengelig for brannvesenets stigebil. Avstand fra fasade til brannbilens oppstillingsplass skal være på min. 3 meter og maks. 10 meter. Alle etasjer og brannseksjoner skal kunne nås med brannvesenets høydemateriell. Skissen (fra in situ landskapsarkitekter) viser aktuelle oppstillingsplasser.

Som vedlegg til reguleringsforslaget følger sporingskurver for renovasjonsbil, brannbil og personbil. Tegningene dokumenterer blant annet at viste gjesteparkeringsplasser ved støttemuren inn mot Holteskogen går klar av denne type biltrafikk på internveien.

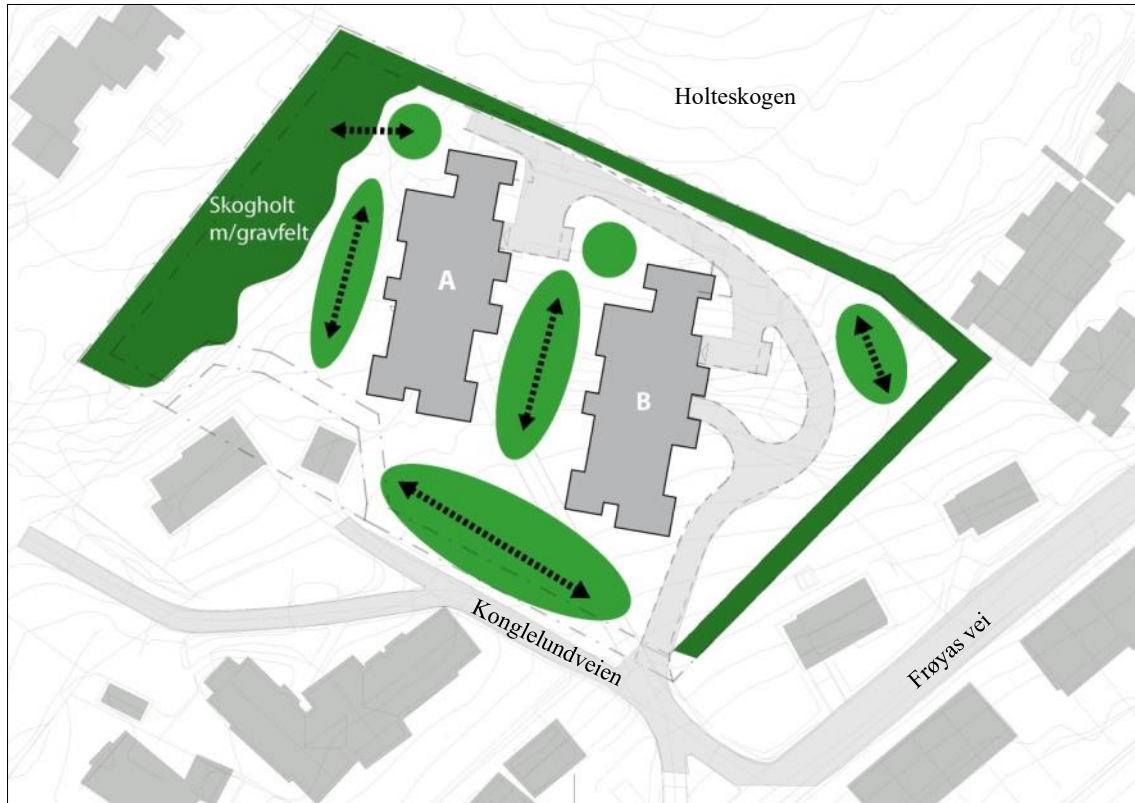
5.8 Landskap

5.8.1 Vegetasjon

Eksisterende grøntareal på tomtearealet var tilpasset tidligere bruk av eiendom til institusjon i et parkmessig opparbeidet uteareal med gressplen, trær og buskvekster. Som følge av gjennomføring av planforslaget vil en del trær på tomten måtte felles. Forslag til reguleringsbestemmelser stiller imidlertid krav til at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det er også stilt krav til å bevare de tre eiketrærne som har bevaringsinteresse. Ny bebyggelse ligger gunstig til i forhold til eiketrærne med tanke på soleksponering og trærnes rotsoner (jf. rapport/vurderinger om naturmangfold). Med Holteskogen i bakkant, vil planområdet fremstå med et grønt preg.

5.8.2 Uterom

Sørvest og nordvest for den nye bebyggelsen ligger sammenhengende uterom som strekker seg fra øst mot vest, og knytter alle uterommene sammen. Utearealet i bakkant har direkte atkomst til Holteskogen.



Uterom på eiendommen ved ny bebyggelse med videre forbindelse til skogholtet i vest

Tomteområdet for øvrig vil bli opparbeidet parkmessig, bortsett fra innkjøring til parkeringsanlegg og kjørbare gangveier videre opp til boligblokkenes inngangspartier. Ny bebyggelse, kjørbare gangveier og lekearealer er organisert slik at de tre gamle eiketrærne kan bevares og inngå naturlig i anlegget. Det har under planprosessen vært rettet stor oppmerksomhet mot landskapet, eksisterende og nytt terreng. Alle utomhuselementer inngår i en landskapsplan, utarbeidet av landskapsarkitekt.



3D-perspektiv mellom husene fra inngangspartiet til blokk A og mot sørvest (med regulerte bygningshøyder).

Bebyggelsens plassering gir uterom av ulik karakter for lek og opphold. I tillegg til store uterom i østlig og vestlig del av tomten, avsettes et felles og mer intimt uterom med fall mot sørvest mellom de to boligblokkene. Dette uterommet ligger sentralt plassert i anlegget og vil bli et viktig fellesareal for barn og voksne med avskjermede soner for lek og opphold. Det blir etablert utgang fra begge blokkene på samme nivå som uterommet.

Det er i planen også tatt hensyn til kulturminneområdet lenger vest på tomten. (Se egen redegjørelse for prosessen rundt plassering av ny bebyggelse i forhold til kulturminnene.)

5.8.3 Fjernvirkning

Planområdet er topografisk lite eksponert. De store og slake formasjonene rundt tomteområdet danner sammen med omkringliggende områder et overordnet landskapstrekk med langstrakte dimensjoner. Selv om planområdet ligger noe høyere enn nedenforliggende bebyggelse, utgjør planområdet en mindre del av et langstrakt drag som gjør at det underordner seg helheten.

Halden kommune har under planprosessen bedt om fotomontasjer for å belyse fjernvirkning fra Rådyrfaret (bak Låby skole) og fra Likollveien. Fotografiene nedenfor viser planområdet med ny bebyggelse i maks. regulerte høyder fra disse standpunktene.



Planområdet og ny bebyggelse i maks. regulerede høyder, sett fra Rådyrfaret (bak Låby skole, vis-à-vis nr. 25)

Også fra en lengre avstand, nedenfor vist fra Likollveien, underordner illustrasjonsprosjektet seg landskapet. Det gir relativt lite fjernvirkning til omgivelsene, og innordner seg eksisterende bebyggelsesstruktur.



Planområdet og ny bebyggelse i maks. regulerede høyder, sett fra Likollveien (ved nr. 19)

5.9 Verneinteresser

5.9.1 Kulturminner - gravfelt

I forbindelse med varsling av igangsatt reguleringsplan, ble det av Fylkeskonservatoren gjort rede for potensialet for å gjøre ytterligere funn i et gravfelt innenfor og inntil planområdet. Gravfeltet er ikke blitt undersøkt tidligere, og det var derfor behov for å få avklart forekomsten nærmere med tanke på nødvendig kulturminnehensyn i videre planlegging og utbygging på planområdet.

Under en arkeologisk registrering og innmåling høsten 2017, ble det påvist et større område enn tidligere angitt – nå med fire gravhauger og fire såkalte strukturer i undergrunnen (groper) av bevaringsverdi i skogholtet som strekker seg inn mellom eksisterende bebyggelse vest for utbyggingsområdet. Gravhaugene og de fire strukturene er avmerket på kart i Riksantikvarens database med en hensynssone/ båndleggingssone for de påviste områdene.

Siden gravfeltets avgrensning ble større etter innmålingen, ble det foretatt en befaring på tomteområdet høsten 2017 med Fylkeskonservator, planmyndighetene i Halden kommune og forslagsstiller/konsulenter for å vurdere avstand og plassering av ny bebyggelse i forhold til kulturminnene i skogholtet.

På grunnlag av befaringen ble det av forslagsstiller utarbeidet en dokumentasjon og redegjørelse for plasseringen av bygningsvolumene. Dokumentasjonen viser at ny bebyggelse vil ligge utenfor hensynssonen for kulturminnene. Østfold fylkeskommune/ Fylkeskonservatoren, nå Viken fylkeskommune, vil ikke motsette seg foreslått plassering av ny bebyggelse – gjort rede for i e-post av 11.12.2017 – der de sier seg enig at det er vanskelig å få større avstand mellom bebyggelsen og gravfeltet pga. den ene boligblokkens nærhet til de tre eiketrærne i østre del av planområdet som også skal ivaretas.



Skogholt med gravhauger.

Ny bebyggelse er holdt utenfor det området som er båndlagt etter kulturminneloven. Den sørligste av gravhaugene, som er anlagt på en kolle med vidt utsyn, får stort sett beholde sin posisjon med utsyn. Det forutsettes at planen gjør det realistisk å ta vare på nevnte eiketrær. Dersom noen av disse eiketrærne likevel må bort, ber Fylkeskonservatoren om at bebyggelsen flyttes noe østover.

Forslagsstiller ønsker å gjøre skogholtet med gravfeltet mer tilgjengelig for dem som bruker området, da arealet utgjør en stor ressurs som kunnskapsbringende element for barn og unge i tillegg til å være et unikt rekreasjonsareal for både barn og voksne. Fylkeskonservatoren har gitt uttrykk for at det settes pris på initiativet og ønsker dialog om hvordan feltet kan ivaretas videre gjennom reguleringsbestemmelsene.

Planområdet er utvidet ved gravhaugene til å omfatte hele gravfeltet, slik Fylkeskonservatoren ba om ved forhåndsvarsling av igangsatt planarbeid. Det utvidete området ble ikke tatt med ved varsling og kunngjøring av planen, men er nå tatt inn også etter ønske fra Halden kommune.

Det er også foretatt en liten utvidelse av planområdet ved eksisterende steingjerde for å innlemme hensynssonen rundt dette steingjerdet. Disse endringene av planavgrensningen er vist på illustrasjonen på side 6.

5.9.2 Steingjerde

Steingjerdet som ligger i bakkant langs eiendomsgrensen i nordøst omfattes nå av hensynssone med tanke på bevaring, i henhold til krav fra Halden kommune.

Som nevnt under avsnittet om trafikkforhold/atkomst er veiføringen generelt på tomteområdet vurdert på nytt og justert noe på øverste nivå for tilpasning til begrensende faktorer som plassering av ny bebyggelse, atkomst og snumuligheter for brannbil og renovasjonsbil, samt eksisterende steingjerde.

Atkomstveiens justerte veiføring og breddetilpasning, basert på nevnte forhold, gjør imidlertid at atkomstveien kommer i konflikt med deler av eksisterende steingjerde. Forslag til reguleringsbestemmelser for aktuell del av hensynssonen gir derfor tillatelse til å flytte denne delen av steingjerdet, slik at brannbil og renovasjonsbil kan få tilkomst og snumuligheter på øverste nivå. Utenom denne delen av steingjerdet forutsettes det i bestemmelsene at steingjerdet ikke skal endres.

5.10 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser

5.10.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, som viser opparbeidelse av uteoppholdsarealene både på terreng og over underjordisk parkeringskjeller, lekearealer, atkomst fra boligene til de ulike uteoppholdsarealene, sykkelparkering, bilparkeringsplasser på terreng, renovasjonsløsning, forstøtningsmurer, interne gangveier, turstier, allment tilgjengelig sti/gangforbindelse gjennom planområdet, faste utemøbler, belysning, beplantning, pergola, gjerder, levegger og håndløper langs atkomstveien.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng for bebyggelsen, terreng og trær som skal bevares, terrengtilpasning og støttemurer til naboeiendommene, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/ utrykningskjøretøy og tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn. Med utomhusplanen skal det følge en beskrivelse av hvordan universell utforming er ivarettatt.

Utomhusplanen skal legge opp til møteplasser og sosiale soner som gir gode muligheter og rammer for både planlagte og tilfeldige treff for beboere og deres gjester. Vegetasjon skal brukes bevisst for å skape rom og attraktivitet

Utomhusplanen må være godkjent før rammetillatelse kan gis.

5.10.2 Øvrige rekkefølgekrav

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav om at uteareal, lekeplasser og grønnstruktur innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.

Rekkefølgebestemmelsene stiller også krav om at:

- Krysset Konglelundveien x Frøyas vei opparbeides som et vanlig T-kryss.
- Krysset Jotunveien x Frøyas vei skal være ferdig påarbeidet med fortau og justert gangfelt iht. godkjent byggeplan. Gangfelt i Jotunveien utbedres med ny skilting og oppmerking, samt forsterket belysning.

Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

Ballslette nord i Holteskogen (gnr./bnr. 64/83) rustes opp i samråd med Halden kommune før det gis ferdigattest for ny bebyggelse.

Endelig trasé for allment tilgjengelig sti/gangforbindelse gjennom planområdet fra internt atkomstvei (SV1) til Holteskogen bestemmes i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann i egen overvannsplan ved søknad om rammetillatelse.

Behov for etablering av ny nettstasjon innenfor planområdet, endelig effektbehov og plassering av eventuell ny nettstasjon skal være avklart med netteier ved rammesøknad.

5.11 Miljøoppfølging

Støynivå på felles uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

5.12 Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering

5.12.1 Infrastruktur

Eiendommen ligger nær Halden sentrum og i et etablert område med en allerede utbygget infrastruktur.

Eksisterende infrastruktur i området er foreløpig lagt til grunn for iverksettelse av detaljplanen. Eventuelle endringer vedrørende tilknytning til eksisterende infrastruktur avklares i senere faser.

5.12.2 Energianlegg

Endelig effektbehov og plassering av nettstasjon avklares med netteier ved rammesøknad.

5.12.3 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i størst mulig grad lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.

5.13 Alternativvurderinger av hovedgrep

Ved oppstartsmøtet i august 2016, viste illustrasjonsprosjektet i detaljreguleringen fem boligblokker organisert med to blokker i bakkant mot Holteskogen og tre blokker liggende på tvers av terrengkotene i forkant. Atkomsten var lagt via et felles uterom som strakk seg fra øst mot vest sentralt mellom blokkene.

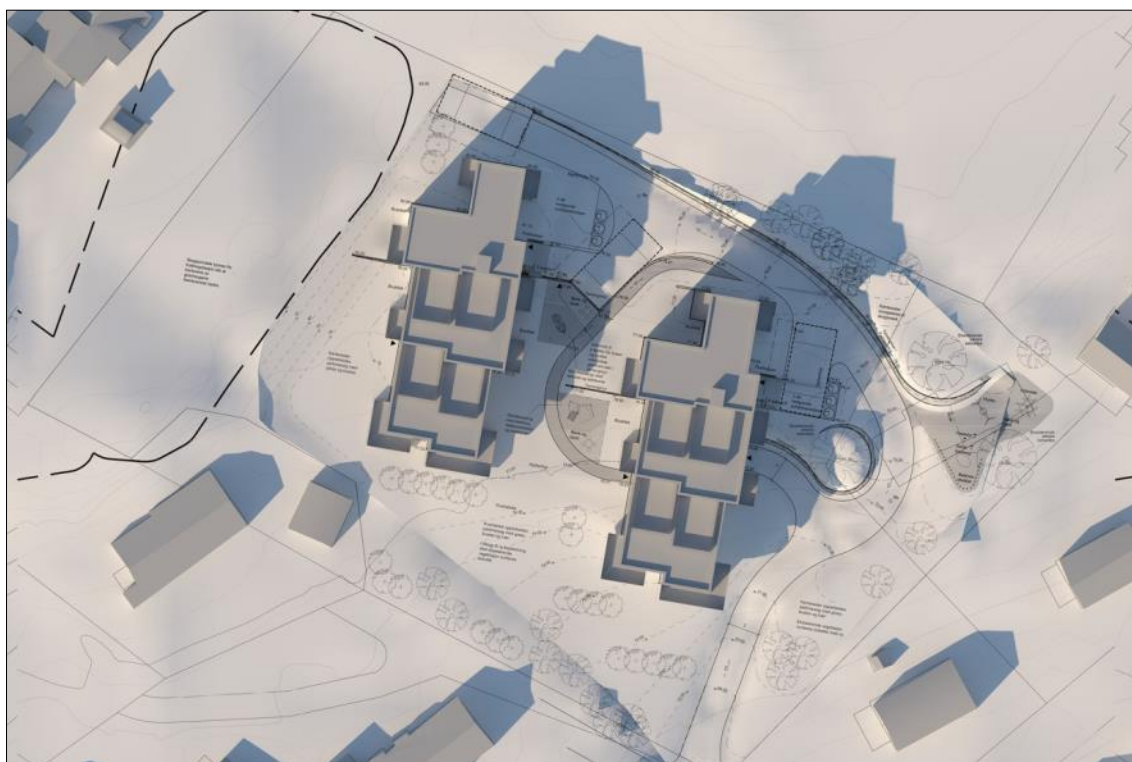
Etter ulike tilbakemeldinger, både i oppstartsmøtet med intern høring i kommunen og fra berørte parter ved varsling avplansaken, er det valgt å redusere antall boligblokker, først fra fem til tre og deretter fra tre til to. Etter reduksjonen i antallet er bygningsvolumene gitt en noe større lengde, mens plassering av atkomsten i prinsipp er beholdt. Utearealet er tilpasset ny organisering av bebyggelsen.

5.14 Sol- og skyggeforhold

Det er gjort sol- og skyggeanalyser av ny bebyggelse (med regulerte maksimale bygningshøyder iht. plankartet) for å dokumentere hvilken effekt bebyggelsen vil ha på uteområdet og omgivelsene. Sol- og skyggediagrammene viser at solforholdene blir gode på egen tomt, og at eksisterende solforhold opprettholdes på naboeiendommene som her vist 21. mars og utover sommeren. Sol- og skyggediagrammene er utarbeidet i henhold til kommunens veileder til illustrasjoner i plansaker.



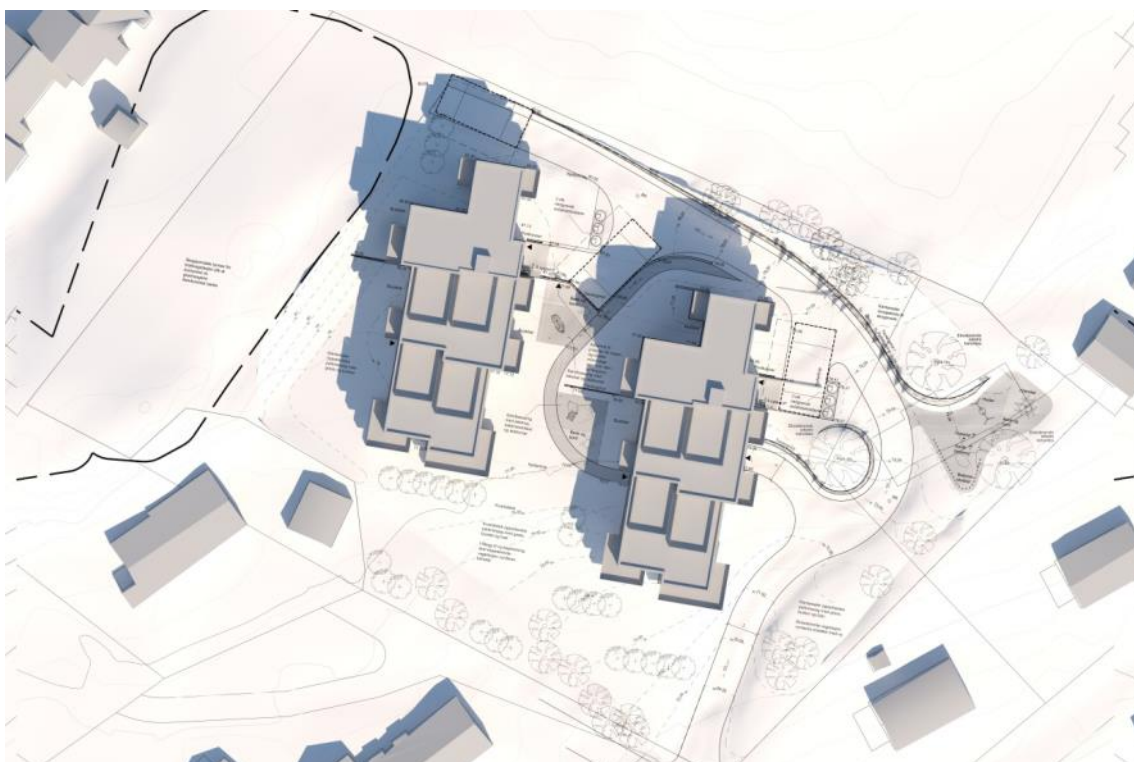
21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 15:00



21. mars kl. 18:00



1. mai kl. 12:00



1. mai kl. 15:00



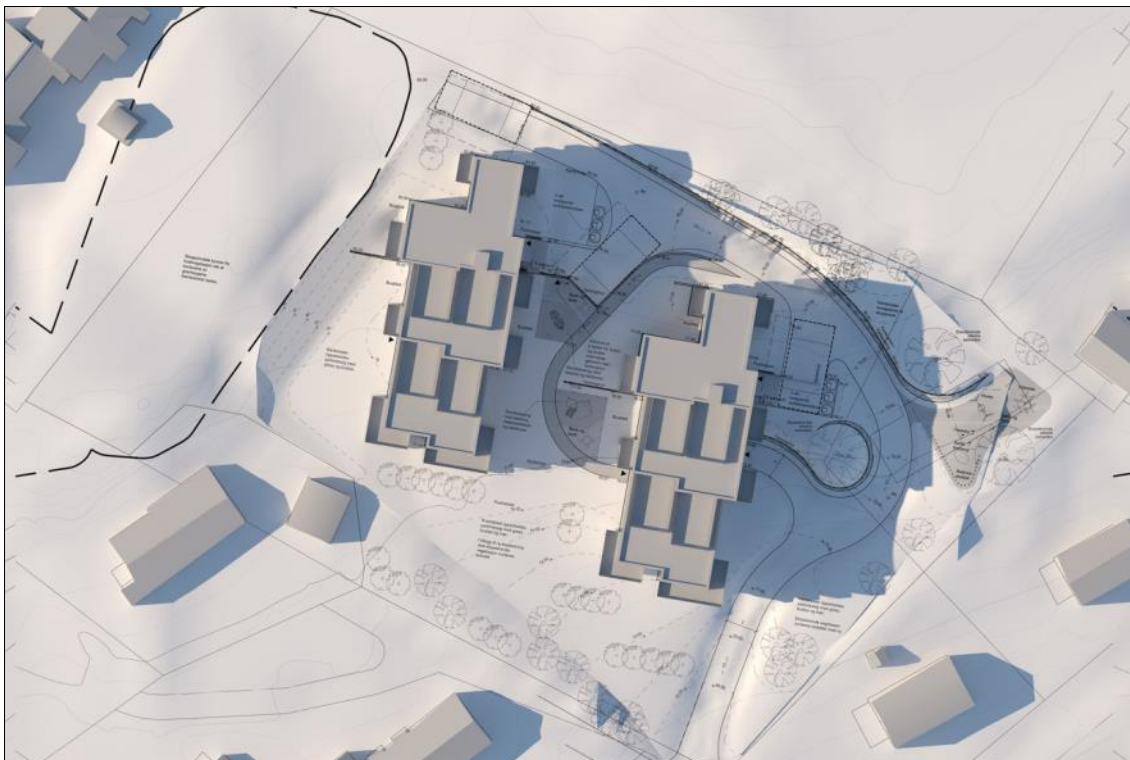
1. mai kl. 18:00



23. juni kl. 12:00



23. juni kl. 15:00



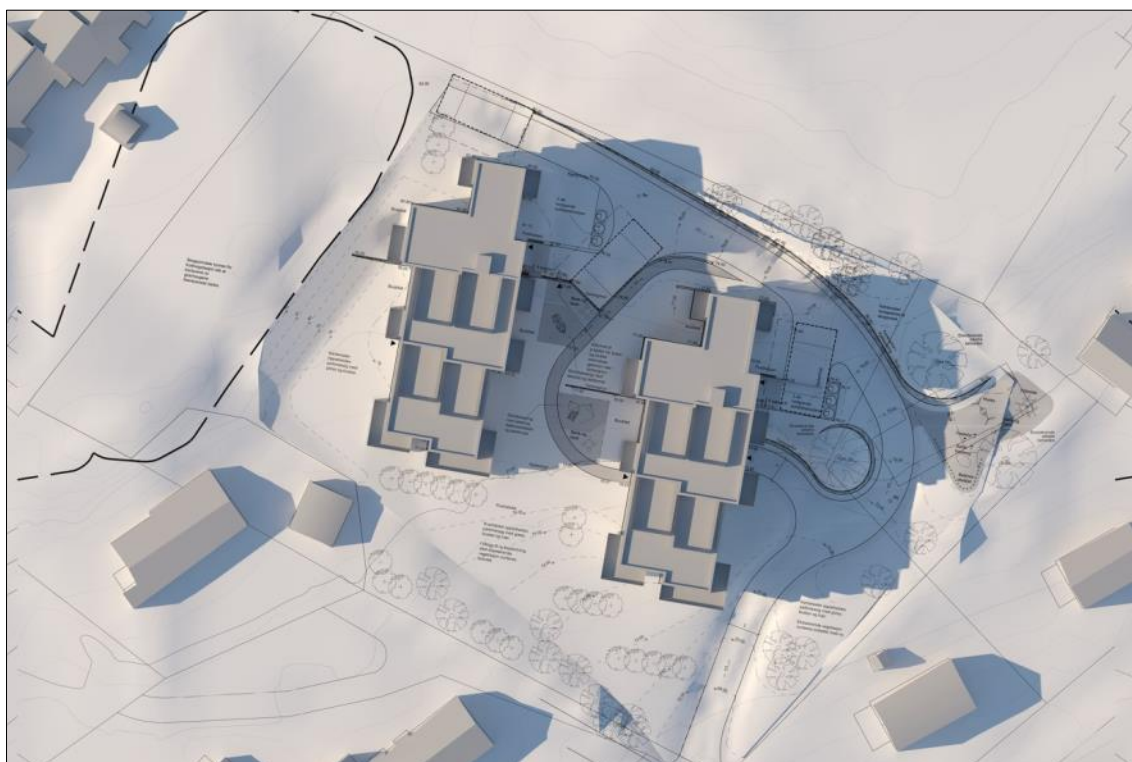
23. juni kl. 18:00



22. juli kl. 12:00



22. juli kl. 15:00



22. juli kl. 18:00

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Foreslått arealbruk fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse siden eiendommen ligger i et veletablert område med en allerede utbygget infrastruktur.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2023 (vedtatt 2011)

Detaljplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel vedrørende arealformål.

Planarbeidet er også i tråd med gjeldende kommuneplan til krav om utarbeidelse av en reguleringsplan før utbygging kan skje.

Kommunedelplan for trafikksikkerhet, 2018 – 2029 (vedtatt 2018)

Detaljplanen ivaretar trafikksikkerheten innenfor planområdet ved at tomteområdet blir i prinsipp fritt for personbiltrafikk etter innkjørselen til parkeringsanlegget ved starten av atkomstveien. Gjesteparkering, renovasjon og brannbil unntas. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer utbedring av to veikryss.

Fylkesplanen Østfold 2050 (vedtatt 2018)

Detaljreguleringen er i tråd med føringer i fylkesplanen ved å tilføre flere utbyggingsområder enn de som allerede er lagt ut for å bygge boliger nok i henhold til prognosene fram til år 2050. Den boligetablering og byutvikling som det legges til rette for i detaljreguleringen, gjøres gjennom fortetting og transformasjon, i tråd med føringene i fylkesplanen.

Regional planstrategi 2016 – 2019 (vedtatt 2016)

Detaljreguleringen er i tråd med regional planstrategi og bærekraftig utvikling som er dens hovedmål. Detaljplanen bygger opp under økt boligbygging gjennom høyere utnyttelse, attraktivt bomiljø og med kort avstand til Halden sentrum.

Regional transportplan for Østfold (vedtatt 2018)

Detaljreguleringen er i tråd med regional transportplan med tanke på å redusere miljøskadelige virkninger av transport ved fortetting nær Halden sentrum og et allerede utbygget veitransportanlegg.

Kulturminneplan for Østfold 2010-2022

Et automatisk fredet kulturminne ligger innenfor planområdet, og blir sikret og vernet gjennom egen reguleringsbestemmelse og hensynssone for bevaring i detaljreguleringen. Detaljplanen legger til rette for tilgang til kulturminnet, som er i tråd med kulturminneplanens ambisjon om blant annet å gjøre fylkets kulturarv tilgjengelig.

Fylkesdelplan for barn og unge

Detaljplanen legger til rette for og utformes slik at barn og unge får fysisk gode oppvekstvilkår, i tråd med fylkesdelplanens mål. Detaljreguleringen omfatter arealer for lek og rekreasjon, herunder ulike lekeplasser for ulike aldersgrupper for barn og unge.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget leke-miljø. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være store nok for lek, tilrettelegge for samhandling mellom barn, unge og voksne, i tillegg til å muliggjøre ulike typer lek til ulike årstider. Arealene skal sikres tilstrekkelig mot trafikkfare, forurensing og støy.

Tomteområdet vil også etter en utbygging ha skjermende arealer for lek og opphold. Det vil ikke bli gjennomgangstrafikk med bil eller biltrafikk på området, da innkjørsel til underjordisk parkeringsanlegg er planlagt ved avkjørselen til eiendommen.

Statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

Foreslått arealbruk fremmer samfunnsøkonomiske effektiv ressursutnyttelse siden eiendommen ligger i et veletablert område med en allerede utbygget infrastruktur.

6.2 Landskap

Planen stiller krav til at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, men som følge av gjennomføring av planforslaget vil en del trær og annen vegetasjon måtte felles. Uteområdet vil gi gode lysforhold i utearealer og for ny bebyggelse. Utearealene vil bli opparbeidet for lek og opphold med blant annet ny vegetasjon. Sammen med Holteskogen og skogholtet i vest vil tomten fremstå som del av områdets grønnstruktur.

Tre eksisterende hule eiketrær på tomten er sikret i detaljplanen, og vil bli bevart.

6.3 Stedets karakter

Gjeldende reguleringsplaner i området er stadfestet i tidsrommet 1969 – 1991, og ligger til grunn for en variert bebyggelse i volum og uttrykk. Planforslaget forutsetter riving av eksisterende bebyggelse. Dette vil medføre at den eksisterende bebyggelsen erstattes av bygninger med en annen struktur og større volum. Eksisterende bebyggelse i planområdets nærområde består primært av småhusbebyggelse, men foreslått utbygging av eiendommen i Konglelundveien 7 og 12 vil likevel være i tråd med områdets tidligere utvikling og samsvarer med allerede etablerte bruksformål.

Utbyggingsvolumene er utformet som frittliggende blokkbebyggelse og er tilpasset annen blokkbebyggelse i området, både i skala og bebyggelsesstruktur.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Kulturminnene i skogholtet vest i planområdet får utvidet hensynssone formalisert i planforslaget, og vil bli gjort tilgjengelige for befolkningen i samråd med Østfold fylkeskommune. Planområdet er etter innsendt plan – og før offentlig ettersyn – utvidet mot vest og norøst slik at henholdsvis hele gravfeltet og steingjerdet med tilhørende hensynssone inkluderes i planen.

6.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Den planlagte boligutbyggingen vil ikke berøre registrert naturtyper eller rødlistede arter. Dette forutsetter at de tre eiketrærne med tilstrekkelige rotsoner bevares i planfor-

slaget. Disse legger føringer for hvor ny bebyggelse kan plasseres. Trærne integreres i utomhusplanen, og vil tilføre boliganlegget stor kvalitet.

Skogholtet vest på tomteområdet er relativt karrig og uten spesiell verdi for naturmangfoldet, men beholdes ubebygd og vil sammen med Holteskogen utgjøre et viktig grøntdrag for området.

6.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Skogholtet vest på eiendommen vil bli tynnet for kratt og gjort mer tilgjengelig for befolkningen og turgåere.

6.7 Uteområder

Planforslaget vil gi trygge uteoppholdsarealer for barn og voksne, da parkeringen anordnes primært under terreng. Det vil heller ikke bli gjennomgangstrafikk over området.

6.8 Trafikkforhold

Trafikkveksten forventes ikke å føre til kapasitetsproblemer i veinettet og heller ikke i kollektivtrafikken, trafikk sikkerhetsbildet eller forholdene for myke trafikanter.

Foreslåtte tiltak i tre veikryss i nærheten av tomteområdet og innenfor planområdet begrunnes med dagens behov og er uavhengig av trafikk generert av planforslaget.

6.9 Barns interesser

Eiendommen vil etter utbygging ha skjermede arealer for lek og opphold.

6.10 Sosial infrastruktur

Overordnet sosial infrastruktur i området regnes som god. Det er ikke registrert spesielle kapasitetsproblemer ved omegnens skoler og barnehager som følge av foreslått utbygging.

6.11 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet ivaretas ved at det ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak i planforslaget legges gjeldende lover og forskrifter for universell utforming til grunn.

6.12 Miljøfaglige forhold

Planen medfører positive konsekvenser i forhold til bærekraftig utvikling ved at den åpner for fortetting i allerede utbygde områder med tilrettelagt sosial og teknisk infrastruktur i et eksisterende boligområde med et godt fungerende miljø som skaper stabilitet og liten grad av utflytting.

En ferdig utbygget plan som foreslått vil ikke medføre luftforurensning eller trafikkstøy av betydning.

Planområdet ligger klimatisk gunstig til med Holteskogen som skjermer mot nord. Tomten har gode solforhold og en variert natur lokalt på området.

6.13 ROS

Tomten ligger ikke i eller i nærheten av noen aktsomhets- eller faresone. ROS-analysen konkluderer med at de tre registrerte hule/store eiker på planområdet bør sikres i reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser, og at de også bør sikres i anleggsperioden. De tre eiketrærne på planområdet er markert på plankartet med eget symbol for regulert tre som skal bevares. Angitte byggegrenser på plankartet er plassert i en slik avstand fra stammen at trærnes rotsone sikres med god margin. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at eikerærne også skal sikres i anleggsperioden.

Tiltak vedrørende radongass ivaretas i byggt teknisk forskrift.

Trafikkrapporten lister opp enkelte avbøtende tiltak som bør vurderes i nærområdet. Dette er imidlertid tiltak som ikke utløses av utbyggingen på tomten, men som bør vurderes uavhengig av planforslaget. Foreslåtte tiltak er likevel tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Utarbeidete fagrapporter om grunnforhold og grunnforurensning konkluderer med at det ikke er behov for avbøtende tiltak innenfor disse temaene.

6.14 Teknisk infrastruktur

Utbyggingen antas å ikke gi konsekvenser for eksisterende veinett eller vann- og avløpssystem.

7 Vedlegg

- | | |
|--|---------------------------------|
| • Illustrasjonsplan/landskapsskisse | dat. 14.03.209/rev. 17.03.21 |
| • Innspill ved varsel om oppstart av planarbeid | |
| • Kunngjørings- og varslingsmateriale | |
| • Illustrasjonsplan/landskapsskisse | |
| • Trafikkanalyse | dat. 21.04.2017/rev. 30.04.2019 |
| • Illustrasjon ny veigeometri kryss | dat. 25.06.2019 |
| • Illustrasjoner sporingsanalyse kryss | dat. 25.06.2019 |
| • Sporingsanalyse eksterne veier | dat. 29.06.2020 |
| • Veggeometri m/sporingsanalyse internvei, lastebil | dat. 29.06.2020/rev. 14.12.2020 |
| • Veggeometri m/sporingsanalyse internvei, personbil | dat. 29.06.2020/rev. 14.12.2020 |
| • Arkeologisk registrering – 2016/11674 | dat. 23.08.2017 |
| • Utredning iht. naturmangfoldloven | dat. mars 2017/rev. 18.12.2019 |
| • Rapport miljøteknisk grunnundersøkelse | dat. 06.04.2017/rev. 19.04.2017 |
| • Geoteknisk notat – geotekniske vurderinger | dat. 18.10.2018 |

- Brannteknisk notat – brannstrategi/skisse dat. 10.01.2019
- ROS-analyse dat. 19.05.2019/rev. 16.12.2019
- Plan U1-etasje dat. 03.04.2020