

Møtereferat

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2021/4901-30 L13 Inger Helene Kjerkreit, 22.03.2022

Referat fra møte: Oppstartsmøte «Boligfelt Oskleiva Månefjellet»
Dato: 10.03.22
Tid: Kl. 10:30-11.30
Sted: Teams
Til stede: **Roger Kaspersen, forslagsstiller**
Henrik Bjørneby, Norske Skog Saugbrugs (grunneier)
Erlend Eng Kristiansen, Halden Arkitektkontor AS
Morten Høvik, Halden kommune
Inger Helene Kjerkreit, Halden kommune
Referent: Inger Helene Kjerkreit

Bakgrunn

Halden Arkitektkontor AS fremmet sommeren 2021 planinitiativ for regulering av et område ved Oskleiva 27/Månefjellet. Det ble holdt oppstartsmøte 09.08.21. Tilbakemeldingen til forslagsstiller på planinitiativet var at planmyndigheten ikke kunne anbefale at det ble startet planarbeid med hensikt å tilrettelegge for boligbebyggelse i den delen av området som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Etter en justering av prosjektet og med ytterligere illustrering, fremmet så forslagsstiller 05.01.22 en forespørselssak til Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø for å få utvalgets syn på saken. Hovedutvalget fattet 16.02.22, sak PS 25/2022, følgende vedtak:

«Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø ser positivt på framlagte forslag. Området nord for boligvei til Oskleiva 29 bør ikke benytte mer enn nødvendig av område avsatt til grønnstruktur, samtidig som gesimshøyde blir lavest mulig av hensyn til eksponering mot by området.»

Med bakgrunn i dette vedtaket har forslagsstiller anmodet om oppstartsmøte for reguleringsarbeidet iht. plan- og bygningslovens §12-8. Tiltakshaver er RRK Halden AS og Norske skog Saugbrugs AS.

Hovedformålet med ønsket planarbeid er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse i området Oskleiva 27 og vestre del av Månefjellet i tråd med planbeskrivelse datert 17.09.21.

Illustrasjonsprosjektet viser 4 boenheter og felles lekeplass ved Oskleiva 27 og 15 boenheter i vesthellingen av Månefjellet.

Område- og prosessavklaring

Planavgrensning

Fra planmyndighetens side ble det fremmet forslag om et relativt stort planområde sett i forhold til området som ønskes utbygd. Det er enklere å begrense planområdet etter en varslings, enn å utvide det. Begrunnelsen for foreslåtte avgrensning var å få vurdert betydningen av og evt. sikret reguleringsmessig de bratte skråningene rundt Månefjellet som grønnstrukturområder, samt få en mer oppdatert regulering av selve toppen av Månefjellet som friområde. I tillegg ser kommunen at det kan være behov for å få oppdatert plangrunnlag for etablering av fortau langs Oskleiva. Til dette kom også ønsket om å få til en planmessig opprydning i området slik at det ikke blir liggende igjen små uregulerte områder. Planmyndigheten har likevel forståelse for forslagsstillers ønske om å begrense planområdet mest mulig fordi det kan være vanskelig å regulere på annen matts grunn, og at man ønsker en rask og mer forutsigbar planprosess. Siden eiendommene Oskleiva 29, 31 og 33 allerede er bebygget aksepteres også at disse ikke tas med i planområdet.

Etterskrift: I etterkant av møtet har man kommet fram til følgende planavgrensning ved varsel om oppstart av planarbeidet:



I varslingsmaterialet bør det komme tydelig fram hensikten med reguleringen i de ulike deler av varslingsområdet.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, er de vestre deler av foreslåtte planområde avsatt til «*Bebyggelse og anlegg – nåværende*». Østre deler er avsatt til «*Grønnstruktur, nåværende*». Dette er en del av Månefjellet. I sentrumsplan for Halden er Oskleiva avsatt med veiformål.

I vest berører planområdet «Reguleringsplan for Damhaugen (G-335)». Reguleringsformålet er her «*Bolig/bevaringsverdig bebyggelse*» samt «*Bevaringsverdig gategrunn/offentlig trafikkområde*» og «*Bevaringsverdig gategrunn/gangareal*» langs Oskleiva. I øst berører planområdet «Reguleringsplan for Knausene (G-530)». Denne planen ble vedtatt 13.01.1948 og har ingen bestemmelser. Arealformålet er her «*friareal*».

Regulering til boligformål øst for adkomstveien til Oskleiva 29, 31 og 33 er i strid med arealformålet i kommuneplanen, men hovedutvalget har likevel åpnet for at det startes planarbeid her.

Plantype

Planen skal utarbeides som en detaljregulering. Det forventes høy detaljeringsgrad i områdene hvor det tillates ny bebyggelse.

Etterskrift:

Vurdering etter konsekvensutredningsforskriften ble ikke tatt opp i møtet. Planmyndigheten slutter seg til forslagsstillers konklusjon gitt i planinitiativet mht. konsekvensutredning. Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger. Iht. §6.b, jf. vedlegg I pkt. 25 skal reguleringsplaner for «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» alltid konsekvensutredes. Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er. I Kommunal- og moderniseringsdepartementet veileder om konsekvensutredninger s. 40-41 legges det til grunn at det er ment nye områder for boliger og fritidsboliger på en viss størrelse. Departementet mener at 15 daa kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse, men at størrelsen må vurderes i den enkelte plansak og at det ikke er åpenbare grunner til at det likevel bør være konsekvensutredning. Den delen av boligområdet som legges i område avsatt til grønnstruktur er kun ca. 2 daa stort. Planmyndigheten kan ikke se at det foreligger «åpenbare grunner» til at det bør kreves konsekvensutredning. Tiltaket er også vurdert etter §8 «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn». §8.a, vedlegg II nr. 10.b omfatter utviklingsprosjekter for by og tettstedsområder. Med sin begrensede størrelse og lokalisering vurderes heller ikke planen/tiltaket å utløse krav til konsekvensutredning etter dette punktet.

Avklaringen av forholdet til konsekvensutredningsforskriften må fremgå av varslingsdokumentene. Konklusjonen må begrunnes.

Nasjonal PlanID og plannavn

Planen får navnet: Detaljregulering for Oskleiva-Månefjellet.

Nasjonal PlanID: G-743.

Prosess

Inger Helene Kjerkreit er saksbehandler i kommunen og formidler kontakt mot andre kommunale virksomheter ved høringer ol.

Oppstart av planarbeid varsles med annonse i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes internettsider. Varslingsdokumentene oversendes saksbehandler for gjennomgang før disse sendes ut. SOSI-fil av plangrensen oversendes ved varslings. Planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet skal helst følge varselbrevet, eller det kan vises til at disse ligger på kommunens hjemmeside.

Kartgrunnlag og nabolister bestilles via <https://halden.e-torg.no> . Saksbehandler sørger for utleggelse av varsel på kommunens hjemmeside.

Etter at innspillfristen ved varsel om oppstart har gått ut, skal plankonsulenten oversende

innkomne merknader til kommunen sammen med en sammenfatning og vurdering av disse. Ved behov avholdes møte for gjennomgang og diskusjon av hvordan merknadene bør hensyntas i det videre planarbeidet.

Nabovarsling

Det er ønskelig med bred nabovarsling i denne saken. Plankonsulenten skal oversende kart som viser hvilke eiendommer som foreslås varslet direkte til kommunens saksbehandler for kvalitetssikring. Damhaugen og omegn Velforening skal også varsles.

Medvirkning

Det er viktig med tidlig og god dialog med naboer og andre berørte. Forslagsstiller oppfordres til å ha et informasjonsmøte i varslingsperioden.

Utbyggingsavtale

Det er trolig ikke behov for utbyggingsavtale i denne saken.

Byggesak samtidig med plansaken?

Planmyndigheten anbefaler ikke samtidig behandling av plan- og byggesak i denne saken. Forslagsstiller har heller ikke planlagt dette, men ser at tegningsgrunnlaget for bebyggelsen må ha kommet relativt lagt i planfasen siden det er krav til høy detaljering i planen.

Temaer i plansaken

Hovedutvalget har ved sitt vedtak gitt føringer om at:

«Området nord for boligvei til Oskleiva 29 bør ikke benytte mer enn nødvendig av område avsatt til grønnstruktur, samtidig som gesimshøyde blir lavest mulig av hensyn til eksponering mot by området.» Dette må følges opp i plansaken. Bebyggelsen må utformes på en slik måte at påvirkningen på friområdet i bakkant blir så liten som mulig. Utsikten fra Månefjellet må ikke hemmes. Bebyggelsen må utformes slik at den i så liten grad som mulig virker privatiserende på områdene bak bebyggelsen. Adkomst til friområdet på Månefjellet fra Oskleiva må sikres.

Illustrerte byggeprosjekt viser 19 boenheter. Om dette antallet er mulig å innpasse i området blir gjenstand for vurdering gjennom planprosessen. Området er bratt og prosjektet utfordrer kommuneplanens bestemmelse §15 b om at det ikke skal etableres bebyggelse i terreng brattere enn 1:4. Bebyggelsen må tilpasses terrengforholdene. Plansaken må følges av gode illustrasjoner, snitt og illustrasjonsplan/utomhusplan, som viser bebyggelse, parkering, ute- og lekeområders plassering i terrenget med høyder og nødvendig terrengbearbeiding. Store synlige skjæringer, fyllinger og høye/omfattende støttemurer må unngås.

Bygningsvolumene må deles opp bl.a. med sprang i fasader og gesims, for å tilpasses omgivelsene. Både fjern- og nærvirkning må illustreres. Det er også aktuelt å legge planforslagets bebyggelse inn i kommunens visningsverktøy City Planner.

Universell utforming - Planområdet er bratt. Universell utforming må vies oppmerksomhet i planarbeidet.

Leke- og uteoppholdsarealer

Det skal tas utgangspunkt i kommuneplanens arealkrav for leke- og uteoppholdsarealer for ny boligbebyggelse.

Etterskrift: Siden planinitiativet utfordrer kommuneplanens bestemmelse §10 b9: «Dersom en privat eller offentlig reguleringsplan medfører omdisponering av arealer benyttet til fellesområder, friområder eller område benyttet til barns lek eller opphold, skal det skaffes en fullverdig erstatning ved utarbeidelse ved reguleringsplan.» må det i planbeskrivelsen redegjøres for barn- og unges lekemuligheter på Månefjellet og i nærområdet. Evt. behov for

kompensering ved økt tilrettelegging/oppgradering av eksisterende arealer vil være et tema til vurdering gjennom planprosessen.

Parkering

Parkeringsdekningen skal være tilstrekkelig, men heller ikke oppfordre til økt bilbruk. Det skal tas utgangspunkt i det som antas å bli nye bestemmelser ved rullering av kommuneplanens arealdel:

Bolig < 80 m ² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2
Bolig 80-120 m ² (BRA)	Min. 1 - Maks 2
Bolig >120 m ² (BRA)	Min. 1 - Maks 2

Sykkel: Min. 2 plasser pr. boenhet.

Geoteknikk - Området ved Oskleiva 29 omfattes av «aktsomhetsområde for jordskred». De geotekniske forholdene må avklares, og det må dokumenteres at områdestabiliteten kan ivaretas. Geoteknisk utredning må utarbeides av fagkyndige innenfor geoteknikk.

Trafikkforhold

Trafikkforhold – planforslaget må redegjøre for trafikkforholdene med forventet trafikkøkning som følge av utbyggingen. Det er behov for etablering av fortau på manglende strekning fra Oskleiva 25 opp til Løkkeveien. Mulighet for utvidelse av eksisterende fortau på strekningen fra Brattveien til Oskleiva 25 skal vurderes.

Støy

Trafikkstøy og evt. industristøy må hensyntas gjennom planleggingen.

Miljø

I tråd med kommunens klima- og energiplan oppfordres det til å vurdere/tenke miljø- og klimavennlige løsninger ved utforming av bebyggelsen, som f.eks. passiv- eller plusshus. Planforslaget må redegjøre for de energiløsninger det planlegges for. Det stilles krav om tilrettelegging for elbil-ladepunkter ved boligene.

Vann- og avløp

Vann- og avløp fra ny bebyggelse må føres ut til Oskleiva.

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Enhet for plan, byggesak og geodata ved Planavdelingen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.