

Halden, 26.02.2018

Halden kommune
Avdeling for samfunnsutvikling, Overordnet plan
Postboks 150
1751 Halden

Gjenpart: Mansbachs Stiftelse, Ecapital Eiendom AS, Bjørg Molteberg – Eskeviken Gård

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel i Halden kommune; Knardalåsen III og Soldatveien

Det vises til kunngjøringsannonse 22.mars 2017 vedrørende oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel høsten 2017.

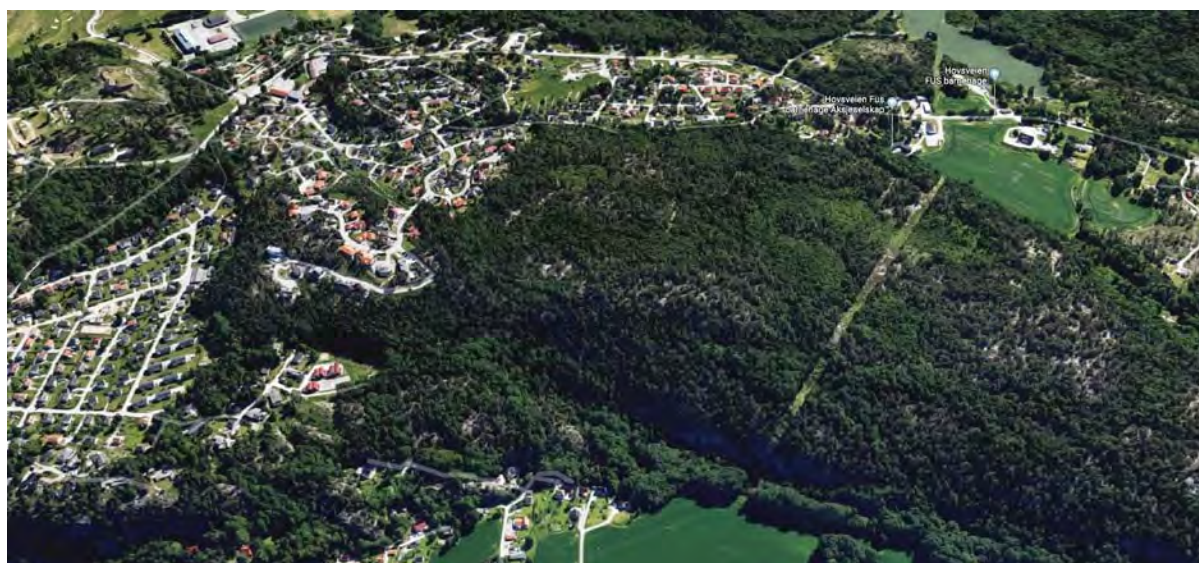
Denne uttalelsen fremmes på vegne av 3 samarbeidende parter/ grunneiere:

162/1 Mansbachs Stiftelse v./ Magne Rannestad

158/1 Eskeviken Gård, v./ Bjørg Molteberg

159/2 Ecapital Eiendom AS v./ Knut Johansen

Forslaget til nye boligfelt omfatter deler av disse tre grunneiendommene.

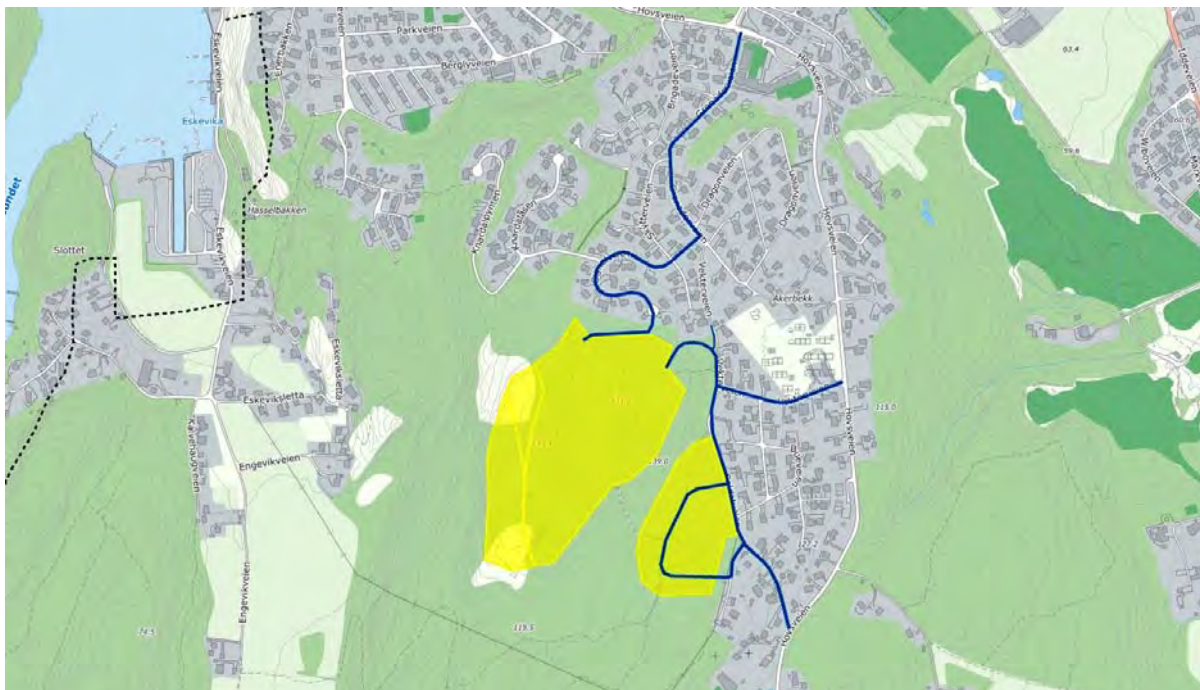


Det er tenkt å beholde vegetasjonsskjerm mot vest, tilsvarende som for Knardalåsen I og II. Videre skal Slavekirkegården forbli liggende urørt.

Det er også forutsatt buffersone/ grøntbelte mellom eksisterende bebyggelse i Signalveien (i nord) og Knardalåsen III. Store deler av området er også planlagt avsatt som friområde og naturområder for å få en grønn profil på boligfeltet.

Eiendommene 158/1 (Eskeviken) og 159/1 er helt avhengige av Mansbachs Stiftelses eiendom 162/1 for å få adkomst.





Det er 3 aktuelle adkomstmuligheter fra Hovsveien:

1. Fra nord: Grenaderveien – Signalveien
2. Fra øst: Vekterveien
3. Fra syd: Soldatveien

En ser for seg at alle de 3 forbindelse bør inngå i et påfølgende planforslag, slik at adkomsttrafikken kan fordele seg.

Samlet vist areal for det største området (Knardalåsen III) er på anslagsvis 90 mål, fordelt med 15 mål på Eskeviken, 5 mål på Ecapitals eiendom, og resterende 70 på Mansbachs Stiftelses eiendom 162/1. Det er da ikke medregnet naturområder/ buffersoner rundt, men medregnet et sentralt friluftsområde på 12,5 mål i midten. Slik sett blir det 70-75 mål med byggeformål i området Knardalåsen III.

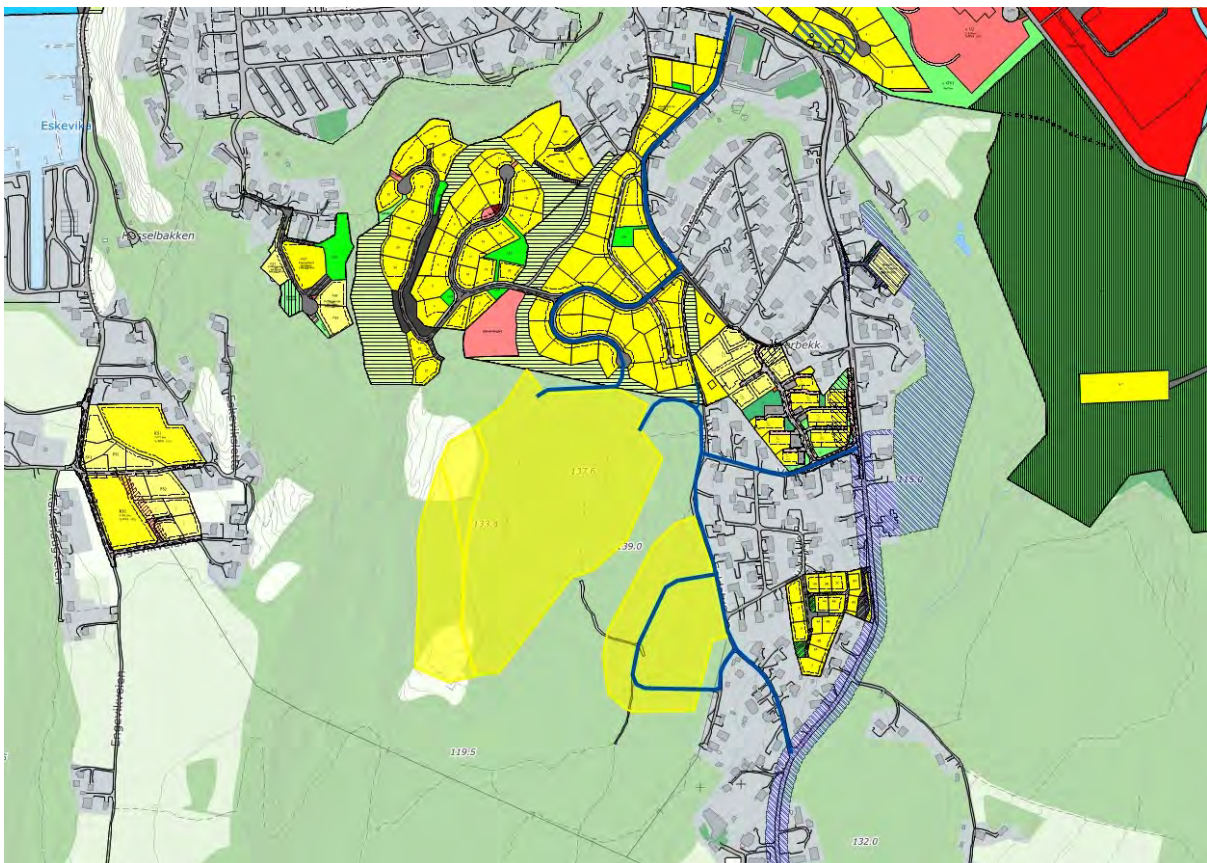
Det lille området (Soldatveien) er på ca 33 mål, der sentralt lekeområde på 3 mål inngår i dette arealet. I praksis noe under 30 mål byggeformål her.

Det er utarbeidet reguleringsforslag som ligger til grunn for vurderingene av adkomstveier og utbyggingspotensialet. Dette utgjør totalt ca 100 mål med byggeformål bolig.

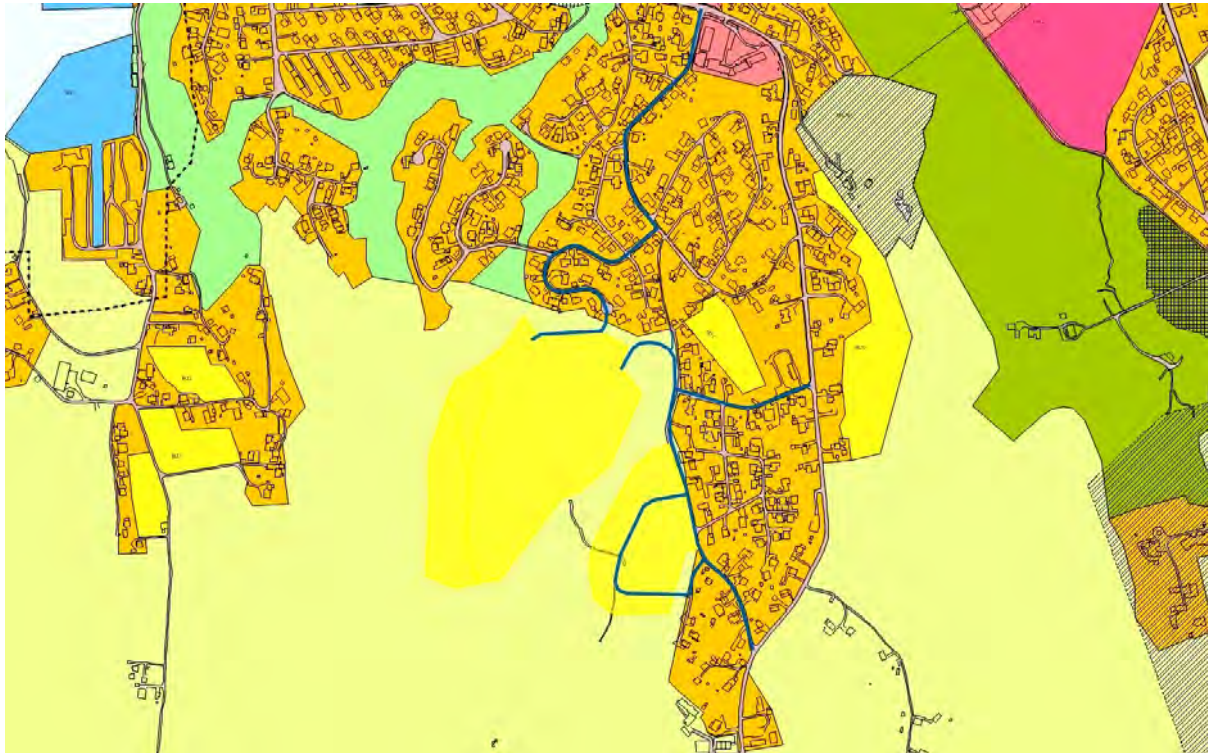
Områdene ligger godt i forhold til barnehage, skole og oppvekst, friluftsliv og idrettsanlegg, og det er et stort pluss at det kan bygges videre på eksisterende infrastruktur. Dette er i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer og føringer for arealplanlegging.



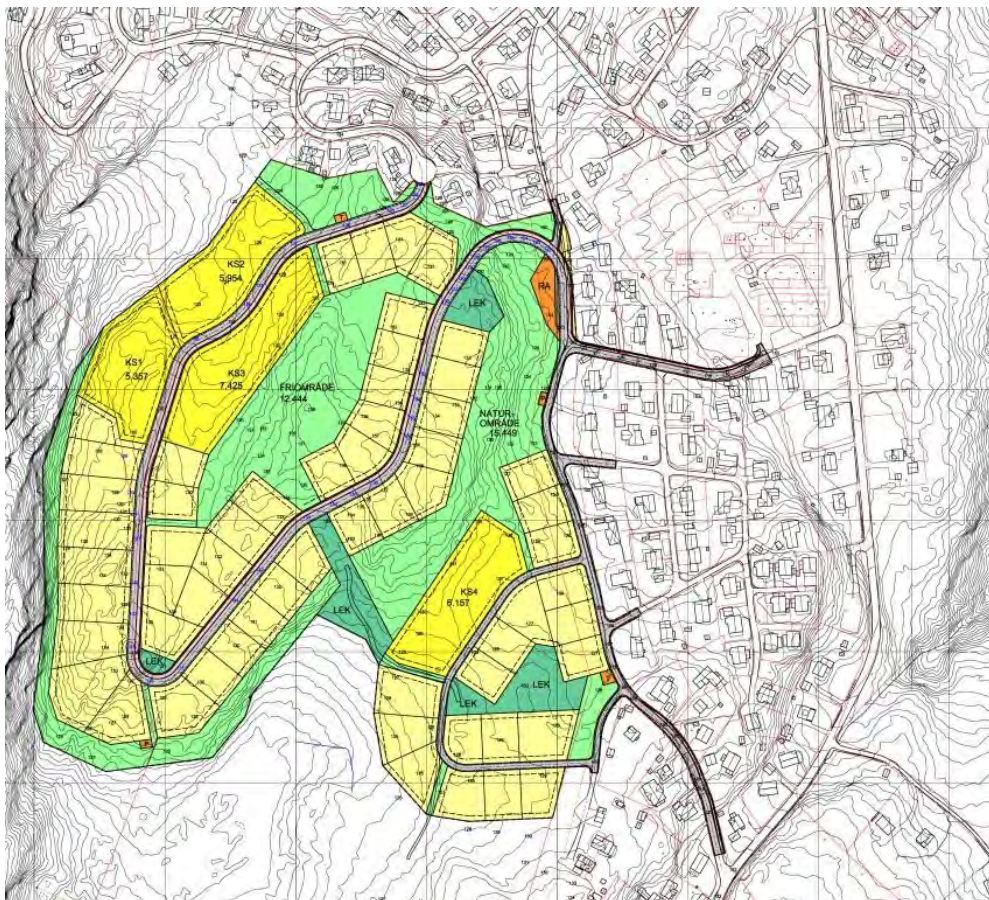
I tillegg til internt vei- og gangsystem som allerede eksisterer, er det nå også på trappene å etablere fortau langs Hovsveien (under regulering) for å sikre barna trygg skolevei.



Kartet viser de foreslåtte områdene i forhold til gjeldende reguleringsplaner – jf også tidligere Bø planteskole, der nyoppførte boliger nå selges. Det er i påfølgende regulering være naturlig å koble reguleringsområdet inntil denne planens vegsystem, slik at fullstendig/helhetlig regulering av Vekterveien ut til Hovsveien oppnås.



Områdene vist med gult, og de 3 adkomstveiene vist med blå streker på gjeldende kommuneplankart for Halden.



Det er utarbeidet et reguleringsforslag tilhørende innspillet.

Se eget vedlegg med større plankart.

Utvidelsen av boligfeltet (KS4 og 18 tomter) langs Hovsveien i syd-øst (det minste feltet) vil benytte Hovsveien som adkomst, og ikke Signalveien, da dette faktisk vil være en kronglete omvei for dem. Det er her også et godt poeng at vi på oppdrag for Halden kommune for tiden regulerer nytt fortau langs Hovsveien, og tilpasser forslaget til dette fortauet (sømløs overgang). Slik sett vil denne utvidelsen kunne utnytte offentlig planlagt infrastruktur enda bedre, og sørge for trygg skolevei for flest mulig barn i området.

Det er også sannsynlig at boligene på åsen mellom friområdet og naturområdet vil benytte Vekterveien som sin adkomst (14 tomter), antagelig også flere videre syd (11) – i alt 25 boliger.

Men man kan nok regne med at de 3 nordligste tomtene + KS1-3 vil benytte Signalveien, og antagelig også boligtomtene langs pynten (13 tomter).

Uansett snakker man ikke om noen stor eller uhåndterbar ny trafikkmengde i Signalveien. Det er ikke lagt inn noen ny barnehage eller andre målpunkter i planene, slik at det blir kun snakk om bolig-adkomst.

Det er en stor fordel at adkomstløsningen er selv-regulerende, der beboerne vil velge «minste motstands vei». Slik sett vil eventuelle trafikkregulerende tiltak også få garantert effekt.



Vekterveien vil gi en grei adkomst til området. På bildet er boligutbyggingen av tidligere Bø planteskole ikke startet enda.



Grenaderveien forbi tidligere Folkvang skole, med Signalveien i «slyng» helt bakerst i bildet.



Soldatveien i syd.

På vegne av de tre samarbeidende parter anmoder vi om at disse områdene legges inn i forslag til rullert arealdel til kommuneplanen for Halden som nye boligfelt.

Det minste feltet vil kunne gi det økonomiske grunnlaget for å få oppgradert deler av Vekterveien samt Soldatveien, som på øverste del-strekning vel knapt kan kalles vei. Videre vil dette bidra til å få etablert vann- og avløpsanlegg frem til eksisterende offentlig nett for begge feltene.

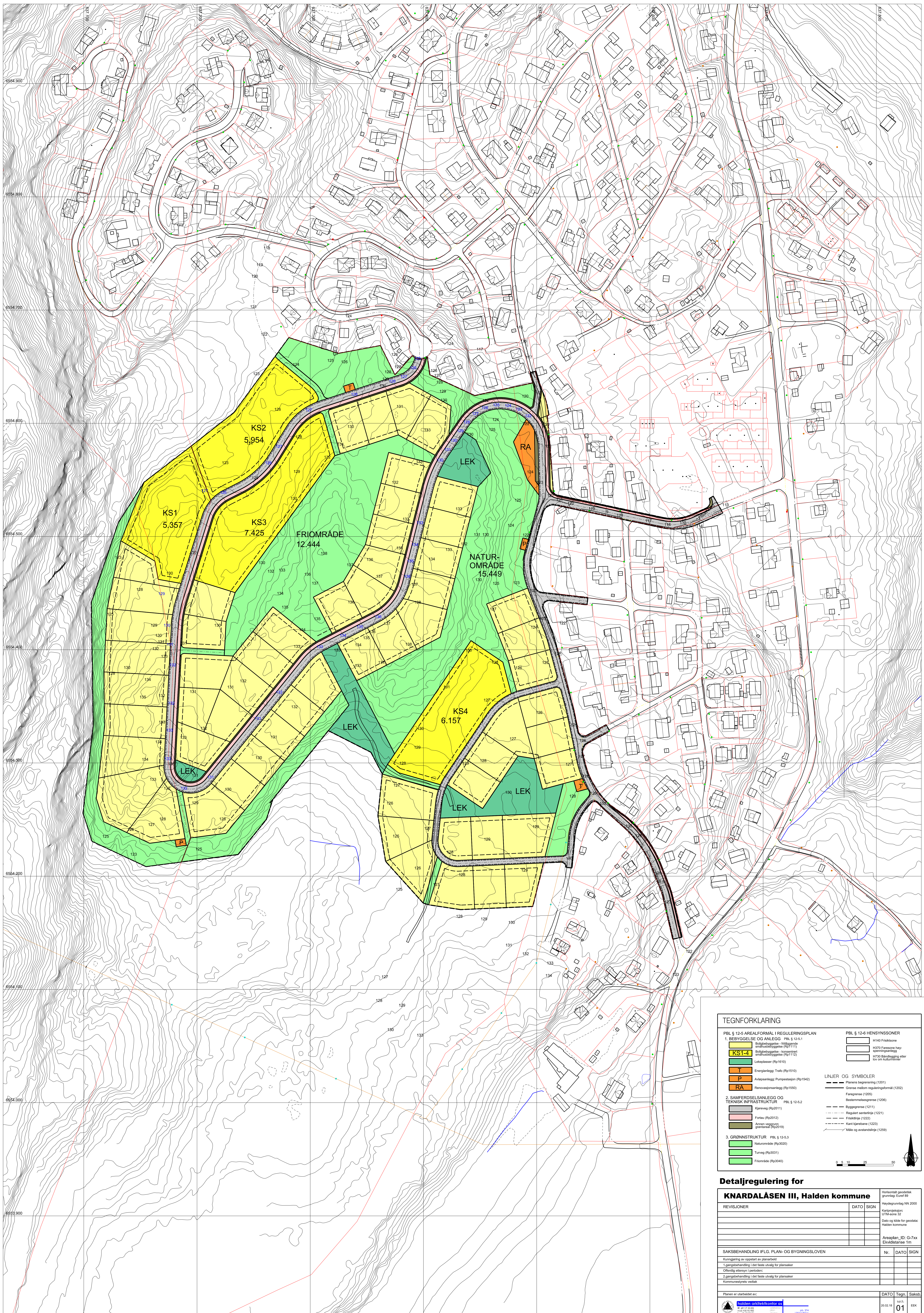
Det kan være aktuelt å etablere pumpestasjon(er) og nett-trafo(er), samt sentralt renovasjonsanlegg tilpasset kommunens nyeste ordning. Dette forventes etter dagens praksis overdratt til det offentlige vederlagsfritt, slik at utbyggingen/ prosjektet må finansiere etableringen av denne relativt sett meget kostnadskrevenende infrastrukturen.

Det vil i et utviklingsperspektiv være svært viktig for Halden kommune å ha avsatt tilstrekkelige (og sentrumsnære) boligområder i et langsiktig perspektiv, ikke minst sett på bakgrunn av regionreformen (Viken storfylke) årsskiftet 2019/2020.

Vi stiller gjerne i et møte for å redegjøre nærmere for våre tanker rundt prosjektet.

Vennlig hilsen
HALDEN ARKITEKTKONTOR AS

Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMAL I REGULERINGSPLAN		PBL § 12-6 HENSYNSONER	
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5.1		H140 Friskivone	
KS1-4	Byggetypologier i henhold til småhusbebyggelse (Rp111)	H370 Faresone høy- og lavtrykk	
KS1-4	Byggetypologier i henhold til småhusbebyggelse (Rp112)	H370 Båndganger eller lav om kulturmiljøer	
LE	Lekeplasser (Rp1610)	— Planens begrensning (1201)	
T	Energiarelegg Trafik (Rp1510)	— Grense mellom reguleringsformål (1202)	
P	Akustikarelegg Pumpsstasjon (Rp1542)	— Faresone (1203)	
RA	Renovasjonsarelegg (Rp1550)	— Bestemmelsesgrense (1206)	
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2		— Byggegrense (1211)	
K	Karveg (Rp2011)	— Regulert sentertipe (1221)	
F	Fortau (Rp2012)	— Friskivone (1222)	
K	Kommunale veg og gater (Rp2019)	— Korrigeerte (1223)	
3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-6.3		— Måle og overvåking (1256)	
N	Naturområde (Rp3020)		
T	Tunveg (Rp3031)		
F	Frimerområde (Rp3040)		

Detaljregulering for

KNARDALÅSEN III, Halden kommune

REVISJONER	DATO	SIGN	Horisontell geodetisk grunnlegg. Eursl 89
			Hydrografi NH 2000
			Kartprosjekt UTM-zone 32
			Dato og bilde for prosjekt: Halden kommune
			Areaplan ID: G-7xx
			Ekvidistanse 1m
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			Nr. DATO SIGN
Kommunestyret er opplyst av planarbeid			
1.gangsbehandling i det faste utvalg for plan saker			
Offentlig ettersyn i perioder:			
2.gangsbehandling i det faste utvalg for plan saker			
Kommunestyret vedtar:			
Planen er utarbeidet av:			DATO Tegn. Saksb.
Halden arkitektkontor AS			1417-
A. Østervang			2022.18
T. Østervang			01
E. Østervang			EKK

Avdeling for samfunnsutvikling
Halden kommune

Viser til møte torsdag 3.september 2020 på Rådhuset, innkalt av Avdeling for samfunnsutvikling etter vedtak i styringsgruppa vedrørende Knardalåsen III.

På møtet deltok Espen Sørås, Bernt Henrik Hansen, Anneli Nesbakken, Magne Rannestad og Erlend Eng Kristiansen.

Det ble orientert om at styringsgruppa hadde fattet enstemmig vedtak om at vårt tidligere innspill av 26.02.2018 for Knardalåsen III var for stort, og at området måtte reduseres dersom det skulle legges inn i høringsforslaget til ny arealdel. Det var ikke gitt noen føringer i vedtaket om hvor stor reduksjonen skulle være, eller hvilke hensyn som eventuelt burde legges til grunn. Dette var overlatt til administrasjonen, og vi ble vist en siktanalyse sett fra Iddefjorden. Det ble derfor konkludert med at vestlig del av området burde fjernes.

Dette betyr at planforslaget nå bare omfatter Mansbachs Stiftelse, og ikke lenger Ecapital Eiendom AS eller Eskeviken Gård.

Vi har som avtalt underrettet Eskeviken Gård v./ Arne Nilsen og Bjørg Molteberg om dette utfallet.

Vedlagt følger halvert løsning (i målestokk 1:1000 og 1:2000), i tråd med det som ble utfallet på møtet. Denne fremmes nå på vegne av Mansbachs Stiftelse.

Vi ber om tilbakemelding på om dette arealet vil bli lagt inn i høringsforslaget til ny arealdel for Halden kommune, såsnart det lar seg gjøre. Eventuelt om det skulle være ønske om ytterligere justeringer av innspillet.

Vennlig hilsen

Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen
Halden Arkitektkontor AS
930 96 985

Fra: Anneli Nesbakken <Anneli.Nesbakken@halden.kommune.no>

Sendt: fredag 4. september 2020 16:13

Til: Erlend Kristiansen <erlend@haldenarkitektkontor.no>

Emne: Siktanalyse

Hei,

Jeg viser til forespørsel om kart i møte 3. september. Vedlagt følger siktanalyse for det aktuelle området.

Analysen er gjort på en terrengmodell og viser situasjonen uten vegetasjon. Sikt er beregnet fra landegrensa i fjorden, 2 meter over havnivå.

Vennlig hilsen

Anneli Nesbakken

Rådgiver kommuneplan

Avdeling for samfunnsutvikling

Halden kommune

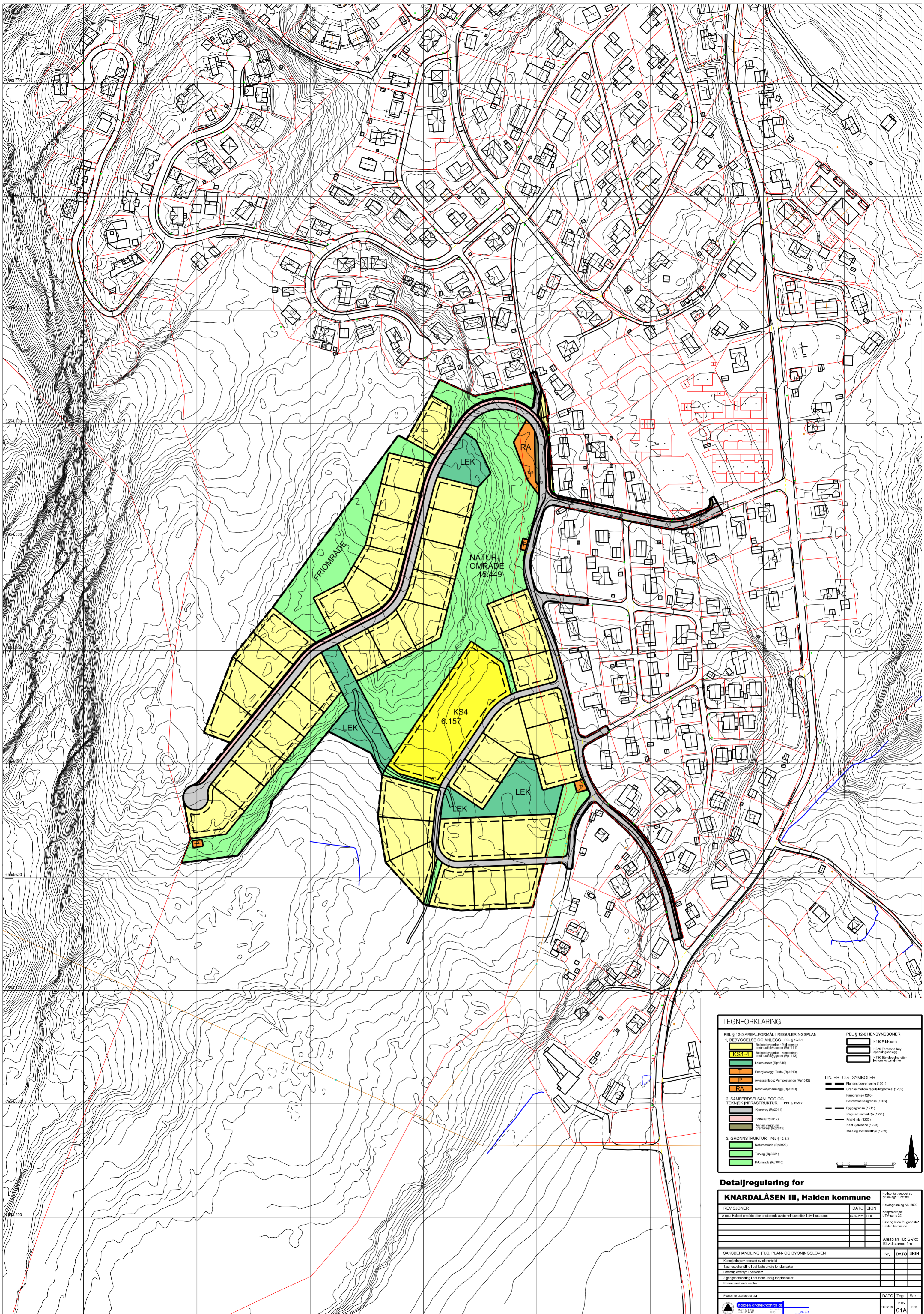
(+47) 984 13 621

www.halden.kommune.no

facebook.com/halden.kommune



**HALDEN
KOMMUNE**



TEGNFORKLARING

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 136-1

- KS4-4: Boligbebyggelse i tettbebyggelse (Rp111)
- KS4-5: Boligbebyggelse i løstbebyggelse (Rp112)
- KS4-6: Boligbebyggelse i utløstbebyggelse (Rp113)
- LEK: Lekeplasser (Rp1610)
- P: Energianlegg (Rp1590)
- RA: Anlegg for vann og avfall (Rp1542)

2. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 136-2

- H: Høyveg (Rp2011)
- F: Fortau (Rp2012)
- RA: Rørnett og teknisk infrastruktur (Rp1519)

3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 136-3

- N: Naturområde (Rp3020)
- T: Torveg (Rp3031)
- F: Friområde (Rp3040)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- H140: Friktone
- H370: Funksjonshensyn
- H375: Båndkøling etter lov om kuldebrann

LINJER OG SYMBOLER

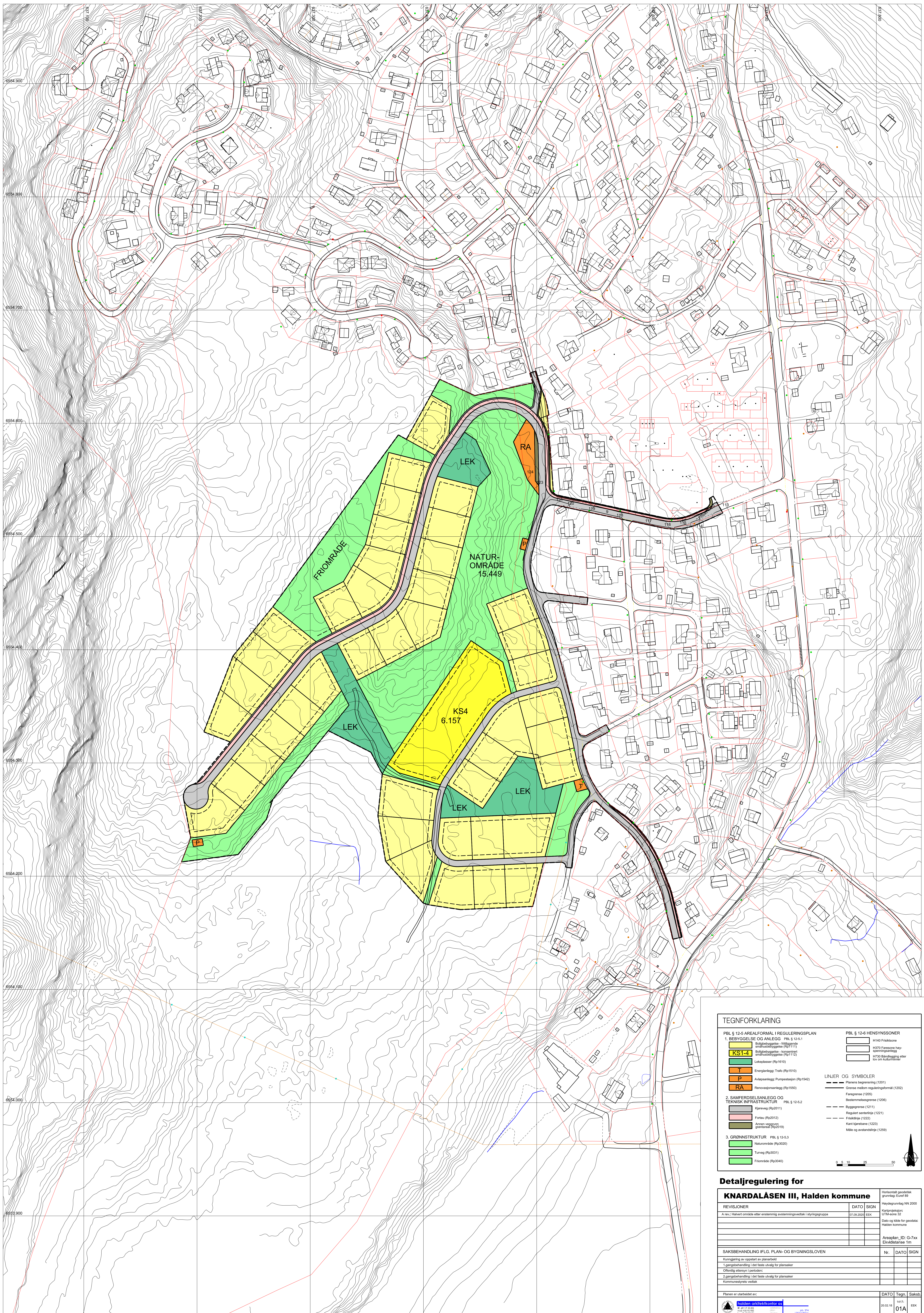
- Plansens begrensning (1201)
- Grense mellom reguleringsområder (1202)
- Planegrens (1203)
- Bestemmelbegrensning (1206)
- Byggelinje (1211)
- Regulert soneteppe (1221)
- Fråttelinje (1222)
- Kantlinje (1223)
- Måle og avlesningslinje (1226)

0 5 10 25 50

Detailregulering for

KNARDALÅSEN III, Halden kommune

REVISJONER	DATE	SIK	Hørdokument prosedisk grunnlag: Eursf 89
A: Rev2: Håvert område etter endring av avløpsnett i tettbebyggelse	07.09.2020	EJK	
SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			Kommisjonsleder: UTHA-SØRE 32
1. gangsbehandling i det felle utvalg for planarbeid			Dato og tilfelle for prosedisk Halden kommune
2. gangsbehandling i det felle utvalg for planarbeid			Areaplan_ID: G-7xx
Kommunestyret vedtar			Ekvidistanse 1m
Plannen er utarbeidet av:	DATE	Tegnet	Saksb
01A	30.02.16	1417-	EJK



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN	PBL § 12-6 HENSYNSONER
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5.1 KST-4 Byggetypologier - 1-3-etters småhusbebyggelse (Rp111) Byggetypologier - 4-6-etters småhusbebyggelse (Rp112) Lekeplasser (Rp1610) T Energierlegg Trafik (Rp1510) P Akseptierlegg Pumpestasjon (Rp1542) RA Renoveringsanlegg (Rp1550)	H140 Friskilone H370 Farezone høy- og lavtrykkløst H370 Båndføring eller lav om kulturmiljø
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2 Kerveg (Rp2011) Fortau (Rp2012) Annen veg og annen infrastruktur (Rp2019)	LINJER OG SYMBOLER Planens begrensning (1201) Grense mellom reguleringsformål (1202) Faregrense (1205) Bestemmelsegrense (1206) Bygggrense (1211) Regulert sentertype (1221) Friskilone (1222) Kule og sporetone (1223) Måle og avstedslinje (1259)
3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-6.3 Naturområde (Rp3020) Turveg (Rp3031) Fronråde (Rp3040)	0 5 10 25 50

Detaljregulering for

KNARDALÅSEN III, Halden kommune

REVISJONER	DATE	SIGN	Horisontell geodetisk grunnlegg. Eursl 89 Høydeplanlag NN 2000 Kartegjeldning UTM-kone 32 Dato og bilde for prosjekt: Halden kommune Arealplan ID: G-7xx Ekskludert 1m
A rev.: Hælvat område eller enerettlig avstemningsvedtak i styringsgruppa	07.09.2020	EJK	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Nr.	DATE	SIGN
Planen er utarbeidet av: Kumpulag av oppstart av planarbeid 1.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker Offentlig ettersyn i perioder: 2.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker Kommunestyret vedtar:			
Planen er utarbeidet av: Halden arkitektkontor as H. Øst 12345 Lov nr 17.2014			DATE 20.02.18 Tegn. 01A Saksb. EJK