



Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
30.08.2018

Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Næringsrød gård Gnr. 68., Bnr. 89.

1. Innledning

Arealet mellom langs B R A-veien og Grimsrødhøgda, mellom Tistedal og Halden/Brødløs og områdene mot Asak er i dag mer eller mindre sammenbygd. Grimsrød gård og Næringsrød gård ligger imidlertid igjen som ubebygde områder. Det meste av arealet er i dag fulldyrket mark, noe som også er en ønskelig situasjon for fremtiden. Deler av arealet er imidlertid av mindre landbruksmessig interesse, da driftsforholdene og boniteten ikke er de beste.

Eiendommen Gnr. 68., Bnr. 89 er i dag ubebygd, men inngår som byggeareal i gjeldende reguleringsplan for Grimsrød gård, kommuneplanens arealdel og fylkesplan for Østfold mot 2050. Gjeldende reguleringsplan viser det aktuelle området som offentlig formål og stiller krav om bebyggelsesplan før utbygging, noe som etter dagens planlov tilsvarer en detaljregulering.

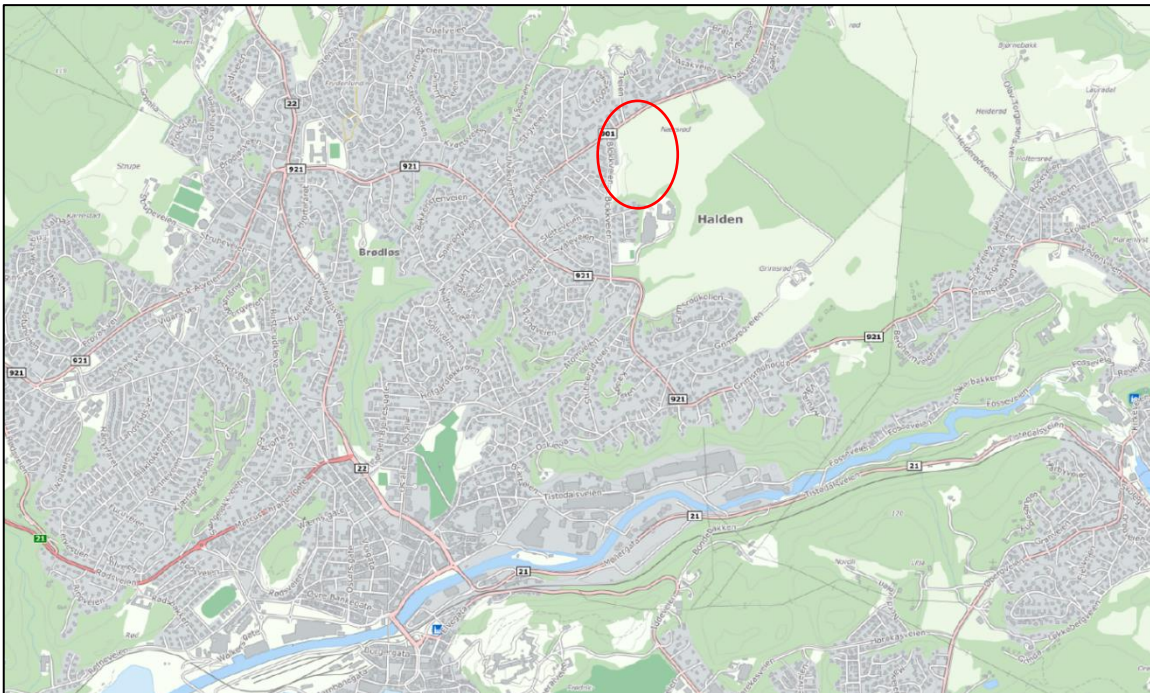
Gjeldende regulering viser arealet som «offentlig formål skole» og «annet byggeområde» som «...primært skal knyttes til offentlig formål..». Det offentlige har så langt ikke meldt noe konkret behov for arealet. For å avklare arealbruken og konkretisere eventuelle offentlige behov, har grunneier tatt initiativ til å detaljregulere deler av området.

Ved behandling av planinitiativet anbefalte planmyndigheten at arealbruken burde vurderes på et overordnet nivå under henvisning av at «...en evt. tilrettelegging for boligbygging i dette området først må vurderes i sammenheng med rullering av kommuneplanens arealdel...». Videre henviste planmyndigheten til fylkesplanens samfunnsdel og til Formannskapetets føringer for rulleringen om at: «Sentrumsnære byggeområder/områder prioriteres. Reduksjon bør fortrinnsvis skje i randsona. Også eventuell innveksling mot nye arealer skal hovedsakelig foretas i randsonen.» (sak PS 2016/56).

Intensjonen med dette innspillet er å opprettholde det aktuelle arealet som byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Innspillet innsendes på vegne av GT Næringsrød AS.

2. Beskrivelse av innspillsområdet



Figur 1. Lokalisering av innspillsområdet markert med rød ring.

2.1. Områdebeskrivelse, beliggenhet



Figur 2. Fotografi av området tatt i sydlig retning sett fra Asakveien

Området omfatter ca. 60 daa og ligger mellom Gimle skole og Asakveien, om lag 2,7 km kjøre/sykleavstand fra Halden sentrum.

Nord for området er det etablert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, mens det rett vest for området ligger mer konsentrert bebyggelse i form av rekkehus og lavblokker. Gimle skole ligger rett sør for planområdet, og det finnes nærbutikk og barnehage rett nord for Asakveien. Områdene i sør og vest er bebygde, mens arealene i øst er landbruksarealer som omgir nok en barnehage.

2.2. Dagens arealbruk

Området framstår i dag som dyrket mark med en del kantvegetasjon mot tilstøtende skole og boligområder. Arealet ligger rundt 106 m o.h. i ytterkantene, men heller ned mot en nedsenkning til 100 m o.h. i sentrum av området. Dette legger etter gårdskart «store begrensninger» mht. driften av parsellen.



Figur 3. utsnitt av gårdskart for Næridsrød.

2.3. Trafikkforhold og annen infrastruktur

Området ligger rett ved Asakveien, der det er enkelt å opparbeide en sikker kryssløsning slik det er vist i gjeldende reguleringsplan for området. Det er opparbeidet gangveg langs Asakveien til bussholdeplasser ved Gimlekrysset og i retning Venås.

Vann og avløp løses ved utvidet bruk av eksisterende anlegg i tilstøtende områder, og det vil etableres ny ringledning over gården hvor framtidige tiltak vil kunne tilknyttes.

2.4. Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området består av tykke havavsetninger, bestående av sandig silt. Sandig silt har ikke sprøbruddsegenskaper og er trygg byggegrunn mht. områdestabilitet.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området og området inngår ikke som en del av noe utvalgt kulturlandskap.

Det er registrert en hul eik rett nord for området. Denne berøres ikke av en framtidig utbygging.

3. Beskrivelse av utbyggingsforslaget

3.1. Arealbruk

Framtidig arealbruk og omfanget av en utbygging vil avhenge av det offentlige behov for arealer for. F. eks. utvidelse av skolen. Tidligere vurderte kommunen å lokalisere en allbrukshall i området. Allbrukshallen er nå under regulering i tilknytning til Os skole. Det offentlige arealbehov i tilknytning til undervisning og idrett er derfor trolig begrenset.

Med den forholdsvis sentrale beliggenheten, er området egnet for konsentrert boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse og/eller blokkbebyggelse. Denne bebyggelsen vil kunne romme offentlige behov som omsorgsboliger.

3.2. Adkomstforhold

Gjeldende reguleringsplan viser en sikker kryssløsning med stor kapasitet. Planen viser også busslomme og gangveg. Denne løsningen vil kunne videreføres ved en detaljregulering av området.



Figur 4. Adkomst slik den vises i gjeldende reguleringsplan.

4. Begrunnelse

Det framkommer av tidligere korrespondanse at kommunen er tilbakeholdne med hensyn til regulering av området, fordi kommunen ønsker å vurdere arealet i en større sammenheng. Kommunen henviser til fylkesplanens samfunnsdel, der det henvises til at eldre arealplaner som er i konflikt med jordvern skal vurderes endret eller opphevet. Kommunen legger til grunn at arealet omfatter dyrka mark av høy kvalitet.

Området er allerede fradelt til utbyggingsformål, og ligger som byggeområde på alle plannivåer. Østfold fylkeskommune har også nylig (juni 2018) vedtatt en fylkesplan der arealet inngår som byggeområde. Samtidig viser gårdskart at forholdene på stedet gir store begrensninger på det meste av arealet.

Området ligger sentrumsnært og i umiddelbar nærhet til skole, barnehage, butikk og nødvendig infrastruktur. Området kommer heller ikke i konflikt med eventuelle verneinteresser. Det er derfor gunstig å la området ligge som en byggereserve i arealdelen for å dekke framtidige offentlige behov og lokal etterspørsel etter leilighetsbebyggelse.

Vi ber med dette innspillet om at arealet blir liggende som bebyggelse og anlegg ved rulleringen av arealdelen.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Jon Rongen". The signature is fluid and cursive, with the first name "Jon" and the last name "Rongen" clearly legible.

Jon Rongen

Arealplanlegger