

Til  
Halden kommune  
Postboks 150  
1751 Halden

Dato: 30.08.2018

## INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

### Innsender

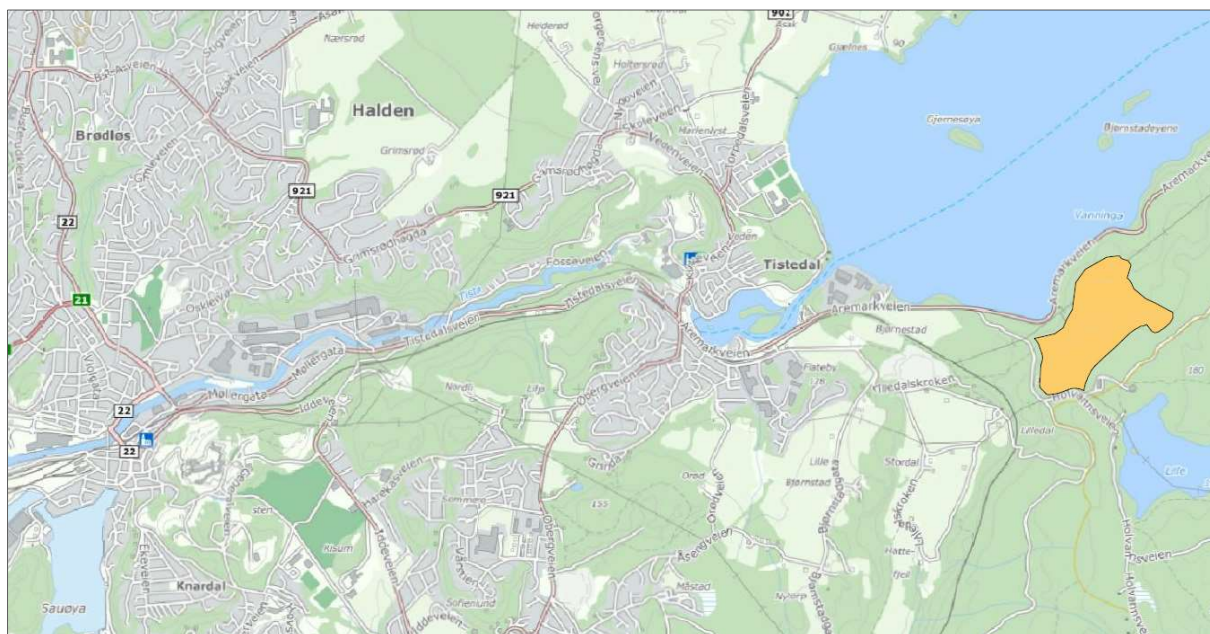
G|Plan AS  
Mob: 90016516  
E-post: [aso@gplan.no](mailto:aso@gplan.no)

På vegne av GG Prosjekt AS  
Svinesundsveien 336  
1788 Halden

### *Eksisterende forhold, størrelse og avgrensing.*

Innspillet omfatter del av eiendommen gnr. 143, bnr. 1, sydøst for Aremarkveien. Innspillet utgjør et areal på ca 269 daa slik dette fremgår av figur 1 og vedlagt illustrasjonsplan. Det aktuelle arealet er anvist som LNF uten hensynssoner i gjeldende kommuneplan. Høyspent luftstrek krysser området og arealet under linjen er anvist som fareområde. Området ligger ca 500 meter fra anvist byggeområde i gjeldende fylkesplan for Østfold – «tettsteds grensen».

Arealet foreslås omdisponert til boligformål.



Figur 1. Innspillet omfatter et areal på ca 269 daa.

## Beskrivelse av utbyggingsforslag

Området ligger umiddelbart utenfor fylkesplanens utpekte byggeområder og anvist tettstedsgrænse. Fylkesplanens anvisning må betraktes som veiledende og er tydelig på at den endelige arealdisponeringen skjer gjennom kommuneplanens arealdel. Fylkesplanen oppfordrer spesielt kommunene til å revurdere anviste byggeområder på dyrkbar mark og heller utnytte andre sentrumsnære arealer.

Det aktuelle området vurderes å representere spesielt gode bokvaliteter med utsikt til Femsjøen, nærhet til badeplass, turområder i Ertemarka, lysløpe og skianlegget. Området ligger videre tett opp mot Tistedalen med tilhørende sentrumsfunksjoner og gode forbindelser til Halden sentrum.

Foreslått omdisponert areal er plassert i god avstand fra etablert turvei/løypenett i friluftsområder i øst og vurderes isolert sett å ha liten verdi som friluftsområde. Det vil i en etterfølgende reguleringsplanprosess være nødvendig å ivareta hensynet til turområder spesielt samt definere grønne tverrforbindelser. Det tenkes en trinnvis utvikling med adkomst fra veien Holvannsveien i syd. Foreløpige tanker for ny bebyggelse er en kombinasjon av tett/lav konsentrert bebyggelse og noe frittliggende bebyggelse. Aktuelle byggeområder har få/ingen naboer og en utbygging vil ha små konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Enkelte deler av området eksponeres noe mot Femsjøen i vest og det vil i reguleringsprosessen måtte tas hensyn til dette gjennom utforming av bebyggelse og avgrensning av byggesoner. Høydeforskjellen internt i området er så stor at all ny bebyggelse vil kunne etableres uten silhueteksponering.

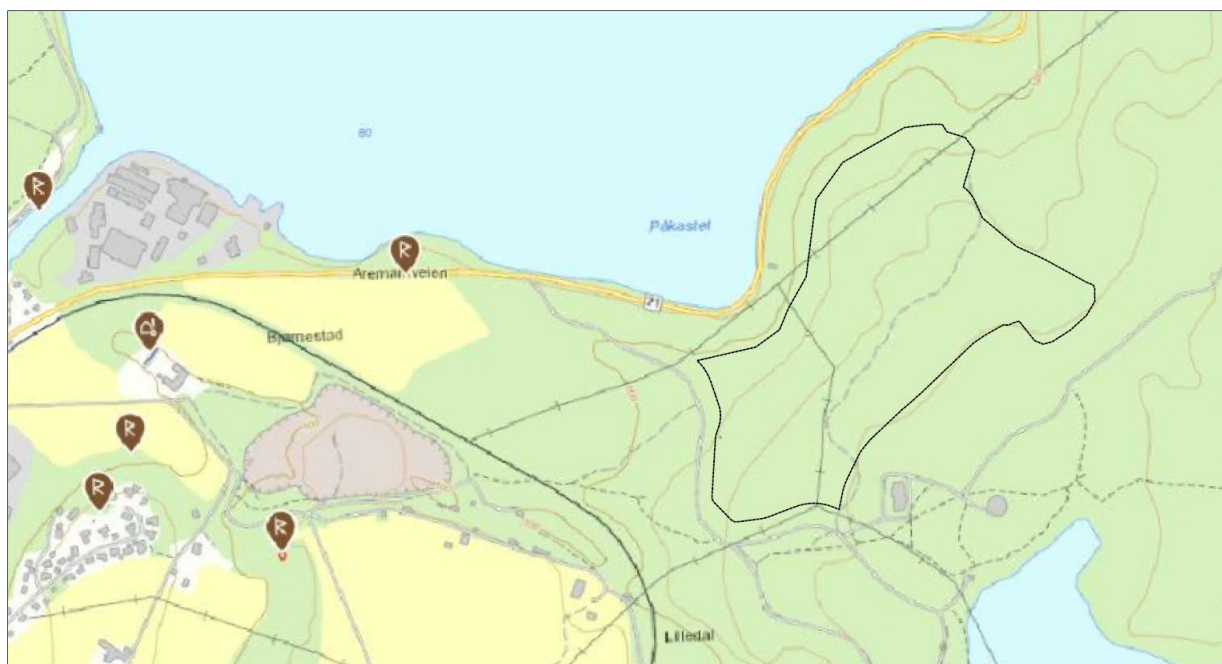
Halden kommune vil gjennom den foreslåtte utbyggingen kunne tilby nye sentrumsnære boligarealer med helt spesielle kvaliteter og konkurrere med de andre Østfoldbyene. Det aktuelle innspillet representerer en boform som etter vår vurdering representerer et mindre urbant alternativ men samtidig muligheten til å bo sentrumsnært med sentrumsfunksjonene innenfor gang-/sykkelavstand. Det er vår vurdering at området egner seg godt til boligformål og at konfliktnivået ved en omdisponering av det aktuelle arealet er lavt. Nærheten til friluftsområdene rundt Erte kan oppfattes kontroversielt, men vi mener det er faglig tilrådelig å omdisponere dette arealet som i sin helhet ligger utenfor de verdifulle friluftsområdene lengre øst. Arealet representerer utfylling mellom etablert infrastruktur med Holvannveien, lysløype og skianlegget og fylkesveien. Området har spesielt gode sol og utsiktsforhold og ligger arronderingsmessig godt til rette for en utbygging. Med bakgrunn terrengmessige premisser er det foreslått en plassering av overordnet grønnstruktur og vist en mulig plassering av internveisystemet i vedlagt illustrasjonsplan.

### Metode

Vi har gjennom analysen av området tatt for oss de ulike kjente risiko- og sårbarhetsfaktorene og gjennom kartanalyser gitt en presentasjon under. Alle kjente faktorer som må vurderes før en mulig utbygging er presentert i egne kart. En overordnet ROS-analyse følger i eget kapittel.

## Risiko- og sårbarhet i området

**Kulturminner.** Det er registrert kulturminner i nærheten av området men ingen innenfor foreslått omdisponert areal. Forekomstene berøres ikke av foreslått utbygging. Det antas at fylkeskonservator vil varsle behov for arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplanarbeid.



Figur 2. Eksisterende registrerte kulturminner. Kilde: kulturminnesok.no.

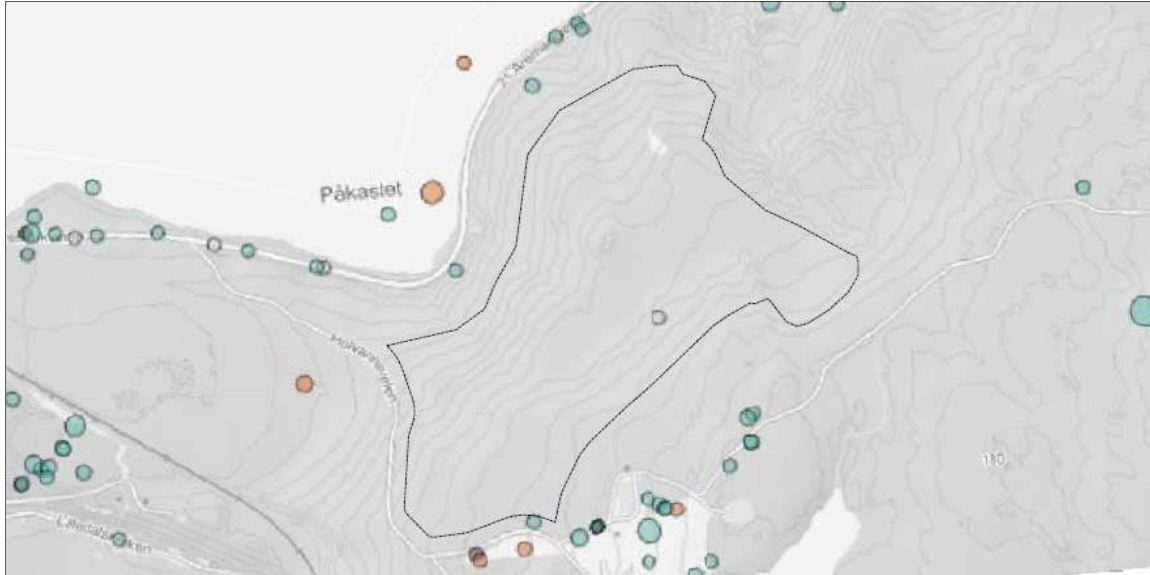
### Dagens trafikkforhold

Jmf Statens Vegvesens vegdatabank har Aremarkveien (Fv 21) en ÅDT på 2600 ved det aktuelle området. Det er gruset gang-/sykkelvei langs nordsiden av Aremarkveien mellom Holvannsveien og Tistedalen. Trafikksikkerheten i området vurderes som middels til god.

**Skolevei.** Den foreslåtte utbyggingen vil forventelig utløse krav om sikker kryssing av Aremarksveien. Området i sin helhet ligger innenfor 4km-grensen og utløser ikke krav om skolebuss for 2.-10. trinn. Det er etablert sammenhengende trafikksikker gangforbindelse til Tistedalen skole.

**Støy.** Området er ikke berørt av beregnet gul støysone fra Aremarkveien. Behandling av støy og eventuelle avbøtende tiltak må fremgå av en etterfølgende reguleringsplan.

**Naturmangfold.** Det er ikke registrert forekomster av viktige arter eller naturtyper innenfor området. Umiddelbart utenfor foreslått utbyggingsområde er det registrert hule eiketrær og enkelte observasjoner av fugl og planter med nasjonal forvaltningsinteresse.



Figur 3. Registrerte arter. Kilde: artsdatabanken.

*Friluftsliv.* Området har enkelte turveitraséer med middels til lav bruksfrekvens, men vurderes i all hovedsak til lav bruksfrekvens. Vurdering av bruksfrekvens er basert på befaring av området ved ulike tidspunkt og årstider og etter en vurdering av slitasje og nedtråkking av stier og nord/sydgående traktorvei. Hensynet til friluftsliv må vies oppmerksomhet i en etterfølgende reguleringsplan. De tiliggende områdenes funksjon som friluftsområde vurderes ikke berørt av foreslått omdisponering, men nærheten til disse gir boligområdet spesielle kvaliteter. Det vil etableres nye grønne tverrforbindelser i en opparbeidelse av området og tilrettelegging for adkomst til utsiktspunkt nord i området.

Arealet isolert vurderes ikke å ha spesiell verdi som område for rekreasjon/friluftsliv utover etablerte turveier med sidearealer. Det fremgår ikke av kommunedelplan for idrett og friluftsliv hvordan området som helhet er vurdert.

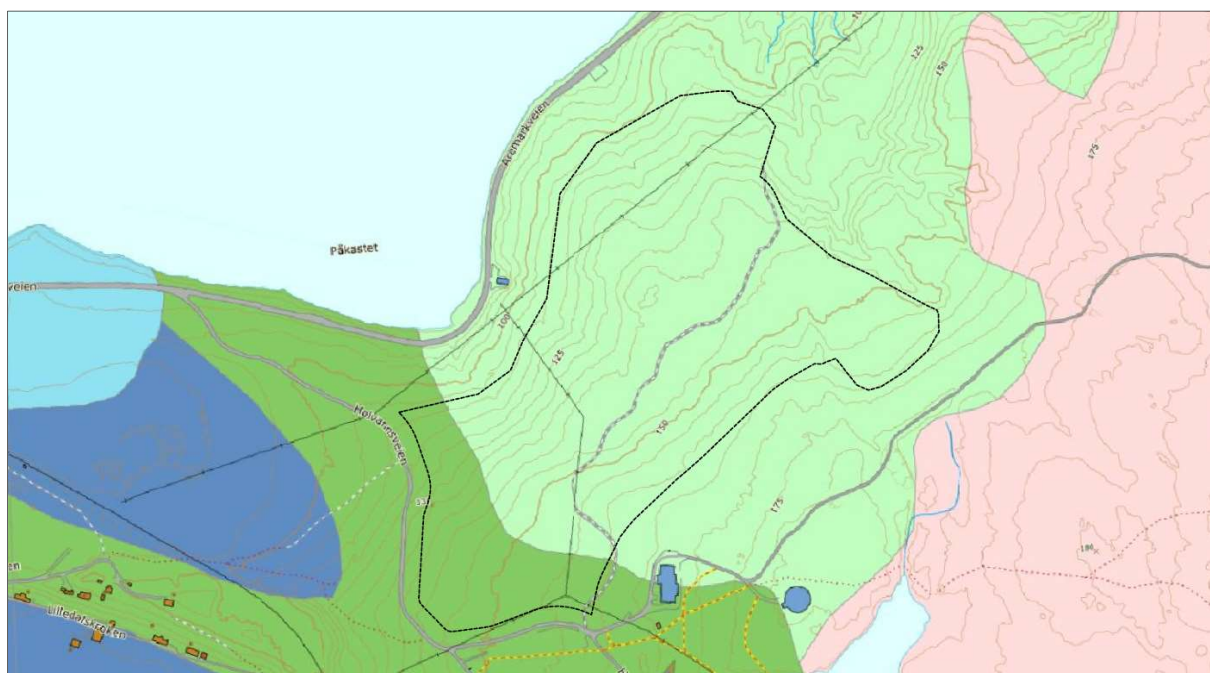


Figur 4. Eksisterende stier og lysløype (cyanfarget) sydøst for innspillingsområdet (sort omriss). Kilde: turkart Østfold.



*Ras/Skred/Flom.* Området består i stor grad av morenemasser. Arealet har en helling under 27 grader og vurderes ikke som ras/skredutsatt. Det vil i forbindelse med etterfølgende planarbeid redegjøres for eventuell rasfare. Områdets laveste punkt ligger 25 meter høyere enn Femsjøen. Eventuell flomfare fra bakenforliggende vassdrag vil utredes i reguleringsplanprosessen.

*Grunnforhold.* Området består delvis av randmorene og hovedsakelig av tynt morenedekke over berggrunnen jmf NGUs løsmassekart. Geotekniske forhold vurderes ikke å stå i veien for en mulig utbygging.



Figur 5. Randmorene vist med mørk grønn farge og tynt morenedekke med lys grønn. Kilde: NGU løsmassekart.

### **Egen vurdering i forhold til mulig konfliktnivå**

Tiltaket vurderes å ha et lavt til middels konfliktnivå i et planfaglig perspektiv. Spesielle utredningstema i en etterfølgende reguleringsplanprosess vurderes å være;

*Hensynet til friluftsliv.* Det vil i løpet av planprosessen tas hensyn til verdier for friluftsliv og avsettes areal til friområder og overordnet grønnstruktur. De antatte verdifulle friluftsområdene i nord, syd og øst og gode forbindelser mot disse vil ivaretas i planarbeidet. Friluftsområder er viktig for befolkningen og det er en viktig samfunnsoppgave å legge til rette for aktiv bruk av naturen for alle befolkningsgrupper. Det er imidlertid en selvforklarende behovsprioritering at store sammenhengende områder med dyrkbar mark andre steder i kommunen bør opprettholdes og at områder som her foreslås omdisponert bør utnyttes først.

*Fortetting og senterstruktur.* Fylkesplanen anviser utviklingsretninger for byene og tettstedene i fylket. Ofte er utviklingsretningene anvist til områder med jordbruksarealer og områder med antatt lavere bokvalitet. Vi legger til grunn at tradisjonelle bokvaliteter som stort boareal, hage, lys og luft er viktig for mange. Ved planlegging av fremtidens boliger, bør en forsøke å finne en balansering mellom de tradisjonelle bokvaliteter og de mer moderne kravene om nærhet til sentre som tilbyr service og bedre kollektivtilbud. Av hensyn til kravet om bærekraftig utvikling, er det viktig å tilstrebe økt tetthet i sentrumsnære områder. Innspillet legger opp til en effektiv arealbruk samtidig som man fokuserer på god bokvalitet etter kriteriene nevnt over.



G|PLAN AS  
SVINESUNDSVEIEN 336  
1788 HALDEN

TELEFON +47 900 16516  
WWW.GPLAN.NO

ORG.NR.: NO 918 309 454 MVA

I det aktuelle området berøres etter vår vurdering ingen viktige miljø- og samfunnsinteresser. Folkehelse og bokvalitet er en vesentlig faktor som må legges til grunn i vurderingen av den foreslåtte omdisponering.

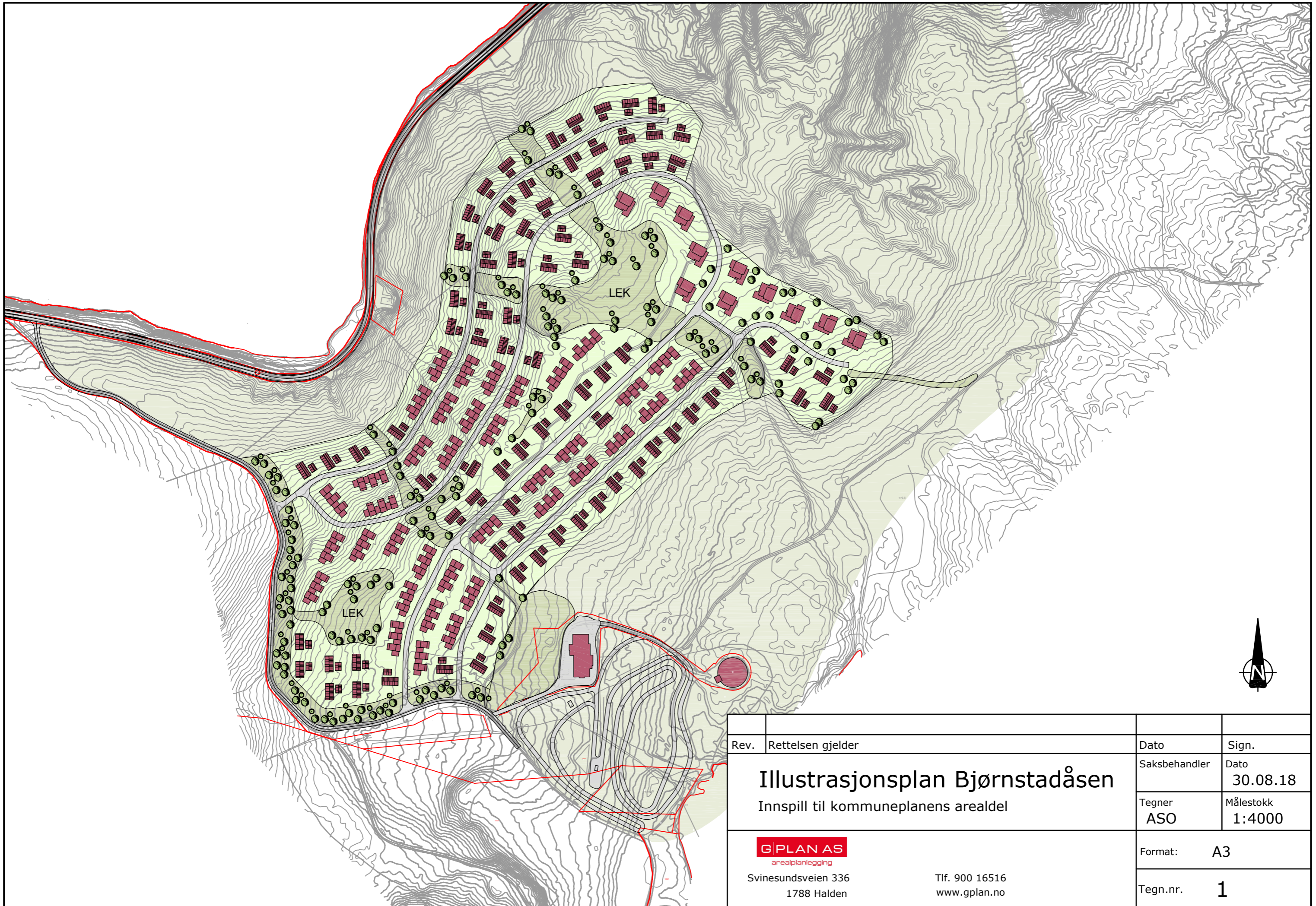
Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads 'Andreas Sporild Olsen'. The signature is written in a cursive, flowing style.

**Andreas Sporild Olsen**

Arealplanlegger  
Mob 90016516  
aso@gplan.no





Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.
<b>Illustrasjonsplan Bjørnstadåsen</b> Innspill til kommuneplanens arealdel		Saksbehandler	Dato 30.08.18
		Tegner ASO	Målestokk 1:4000
 Svinesundsveien 336 1788 Halden		Format:	A3
		Tegn.nr.	1
		Tlf. 900 16516 www.gplan.no	