

Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
31.08.2018

Innspill til kommuneplanens arealdel. Søtorp. Gnr. 14, Bnr. 1.

1 Innledning

Søtorp ligger rett nord for Torpumveien, mellom E6 og Berg kirke. Området har liten verdi som landbruksområde, men vil kunne bli gode boligtomter. Området ligger relativt sentralt i forhold til E6, og mange arbeidsplasser ved fengselet og stadig flere framtidige arbeidsplasser i Svinesundparken og på Sørlifeltet.

Ved forrige rullering ble området vurdert som et egnet byggeområde, men ble nedprioritert til fordel for et pukkverk, som i sin tur ble tatt ut av planforslaget. En ønsker med dette innspillet å på nytt anmode om at arealet legges inn som byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Innspillet fremmes på vegne av grunneier, Erling Skar og Skar Eiendom AS.

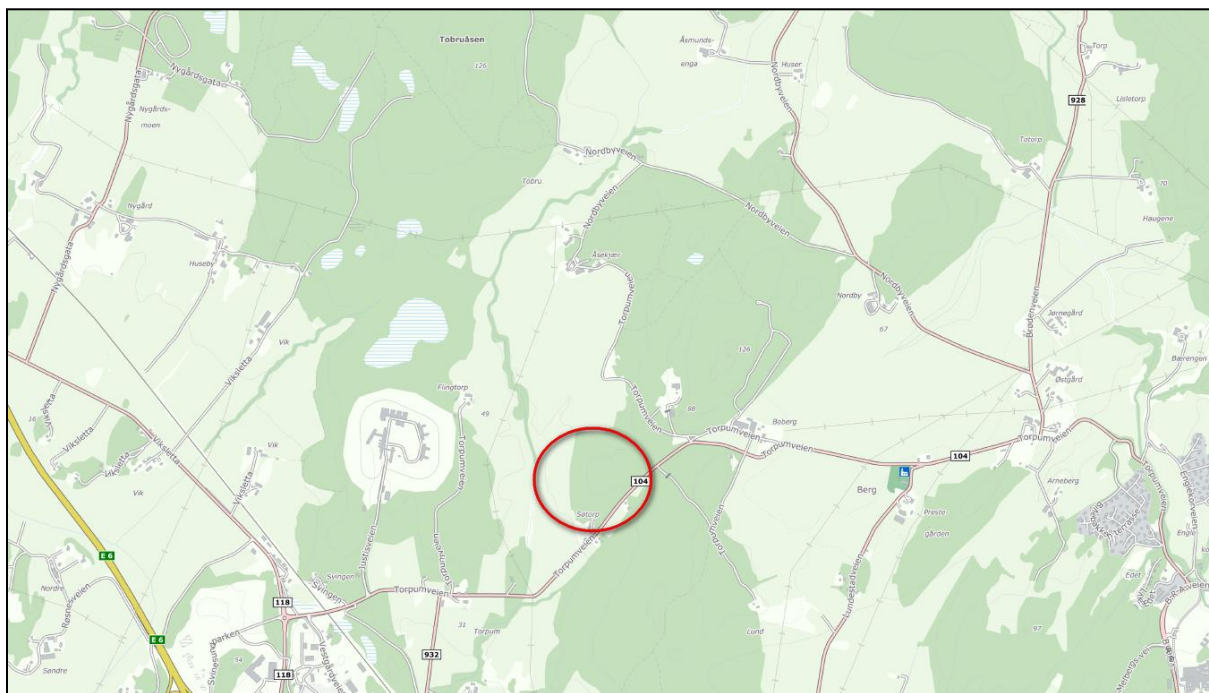


Fig. 1. Det aktuelle området markert med rød sirkel.

2 Beskrivelse av innspillsområdet

2.1 Område, beliggenhet

Det aktuelle byggeområdet ved Sørtorp ligger som et skogkledt landskap med lave koller som strekker seg fra 56 m o. h. ved vegen til – 66 m o.h. ved de høyeste kollene. Innspillet omfatter et område på om lag 150 daa. Området ligger rett nord for Torpumveien, ca. 6,5 km vest for Halden sentrum, 2 km fra E6 og Svinesundparken. Gangavstanden til Berg skole er om lag 2,3 km.

2.2 Dagens plansituasjon

Området er i dag uregulert og er i kommuneplanens arealdel avsatt som LNFR-område. Ved forrige rullering av arealdelen ble arealet i tatt inn som byggeområde i et tidlig planutkast. I høringsforslaget til arealdelen ble området nedprioritert fordi det ville komme i konflikt med Åsekjær kompostanlegg og et rådstoffuttak som ble tatt inn i planen rett i nærheten. Etter høringsrunden ble rådstoffuttaket tatt ut av planforslaget, men byggeområdet på Sørtorp ble ikke tatt inn igjen, da dette ville innebære et nytt offentlig ettersyn av planen. Virksomheten på Åsekjær er jo også flyttet til Rokke.

Det aktuelle området ligger ikke innenfor tettstedsgrensen i fylkesplan for Østfold mot 2050.

Tiltaket er ikke i samsvar med dagens plansituasjon, noe som er bakgrunnen for dette innspillet.

2.3 Dagens arealbruk

Det aktuelle byggeområdet framstår i dag som et skogsområde omgitt av dyrket mark i sør og vest. Skogen ligger delvis i et område med et tynt løsmassedekke over fast fjell. Skogen i området varierer fra lav til høy bonitet, og skogen av høy bonitet er allerede avvirket. Det er ikke plantet ny skog. Helt sørvest i området ligger noe bebyggelse som utgjør tunet til Sørtorp. Det strekker seg en skogsveg fra tunet og et stykke inn i området.

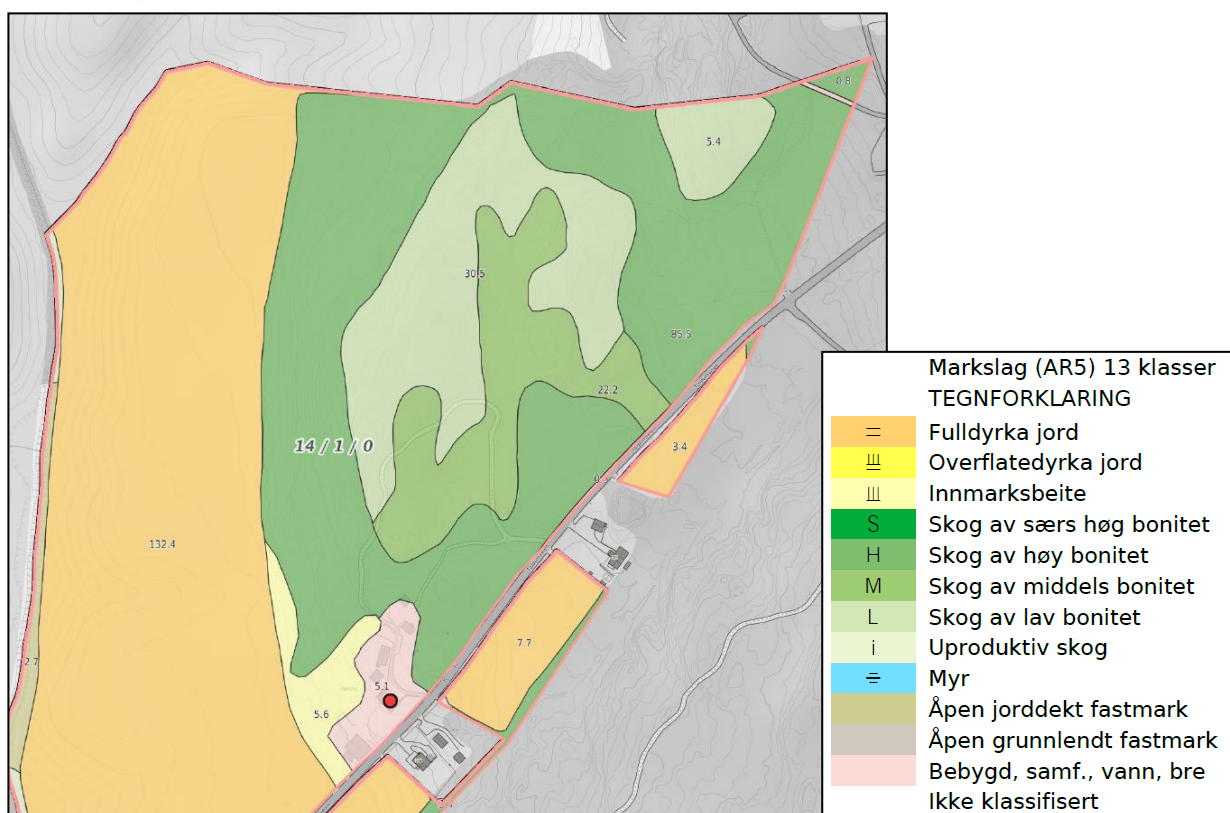


Fig. 2. Utsnitt av gårdskart som viser boniteten i området.

2.4 Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området består fastfjell, omgitt av tynn strandavsetning. Grunnforholdene gir meget god byggegrunn.



Fig. 3. Utsnitt av kart som viser en grovinndeling av løsmassene i området.

Søk i naturbase viser at det er registrert en hul eik inne på tunet til den eksisterende bebyggelsen på Søtorp. Hule eike er en utvalgt naturtype, og skal i prinsippet ikke hugge. I samme område er det registrert gråtrost som er av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er også registrert et kulturminne langs vegen.

Ved en framtidig utbygging vil man kunne ivareta verneinteressene gjennom regulering av området.

Bebyggelsen mot vegen vil være noe støyutsatt, men støy vil kunne avbøtes.

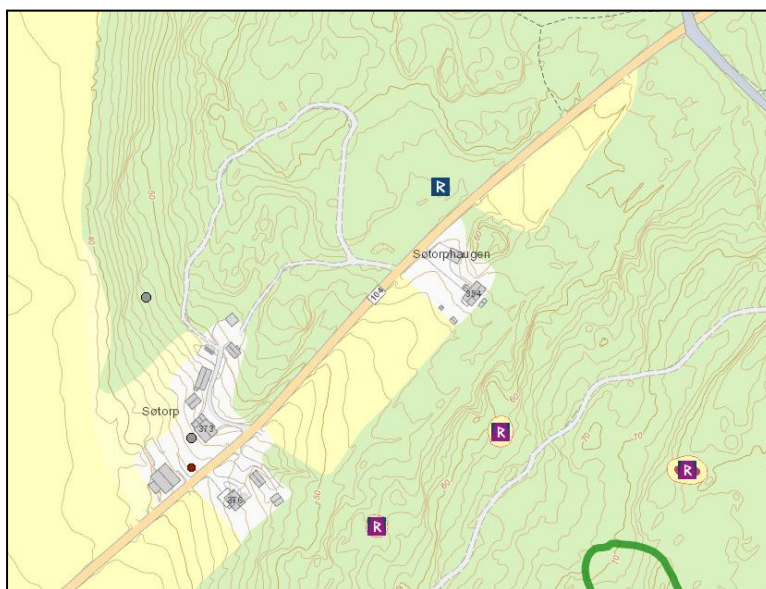


Fig. 4. Kart som viser registrerte verneinteresser i og rundt området.

3 Beskrivelse av et mulig utbyggingsprinsipp

Det er så langt ikke utarbeidet skisser som viser hvordan arealet kan unyttes, men det er naturlig å bygge opp et boligområde rundt et vegsystem formet som en ringveg i de lavereliggende delene av området. Et ringvegssystem letter f. eks. renovasjon og brøyting. Vegsystemet vil kunne bygges opp med en ny adkomst fra Torpumveien. Det skisserte tilknytningspunktet har gode siktforhold begge retninger, og vil være enkelt å opparbeide en avkjøring med en god geometri.

Omfanget av utbyggingen vil avhenge av hvilken boligmiks det legges opp til. Det er trolig mest aktuelt å legge til rette for eneboligutbygging med innslag av noe konsentrert boligbebyggelse. En slik boligmiks gir et bredt boligtilbud som vil tiltrekke seg brede lag av befolkningen, noe som i en større sammenheng er gunstig for samfunnet. Det vil kunne være aktuelt med en del mindre boenheter, eller eneboliger med utleiedel for å bosette unge nyutdannede mennesker som er tilknyttet virksomheten ved fengselet for en kortere periode.

Innspillskartet viser et forholdsvis stort område, på om lag 150 daa. Det er ikke aktuelt å bygge ut hele området samtidig, men legge til rette for en trinnvis utbygging, der første trinn vil kunne omfatte om lag 30-50 boliger.

Ut fra områdets størrelse vil det totale omfanget av utbyggingen kunne omfatte om lag 50 – 100 boenheter av varierende typologi. Antallet boenheter og typologi vil fastsettes gjennom reguleringen av området. En god del av tomtene vil ligge svært solrikt, vestvendt og ikke støysatt.

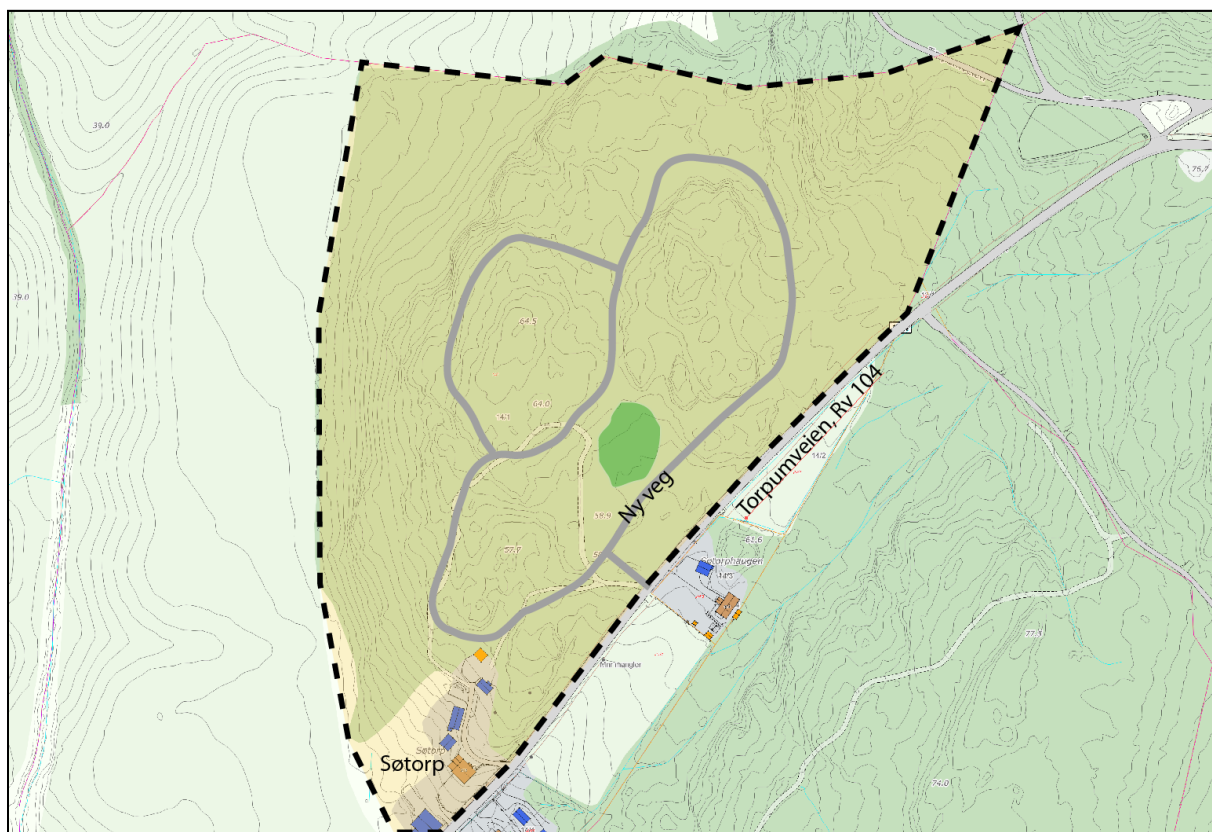


Fig. 5. Innspillsområdet vist med svart stiplet grense. Mulig veistruktur er markert med grå linje.

4 Begrunnelse

Planprogrammet til kommuneplanens arealdel peker på at noen av «samfunnsdelens» langsiktige mål er å legge til rette for attraktive botilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling. Det aktuelle området vil kunne dekke en slik etterspørsel vest i kommunen mellom E-6 og bysentrum, der tomtetilbudet ellers er begrenset. Om lokaliteten ikke ligger innenfor tettsteds grensen i fylkesplanen, ligger området nær mange arbeidsplasser på fengselet, Svinesundparken og Sørlifeltet. Området ligger også forholdsvis nært Berg skole, som har en negativ elevtallsutvikling. En bygging i dette området vil fungere som en «vedlikeholdsbygging» for Berg skole. Feltet er ligger også i umiddelbar nærhet til vegnettet.



Fig. 6. Skråfoto som viser det aktuelle området.

A handwritten signature in blue ink, reading "Jon Rongen". The signature is written in a cursive style.

Jon Rongen

Arealplanlegger