

Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
30.08.2018

Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Grimsrød gård Gnr. 69., Bnr. 1.

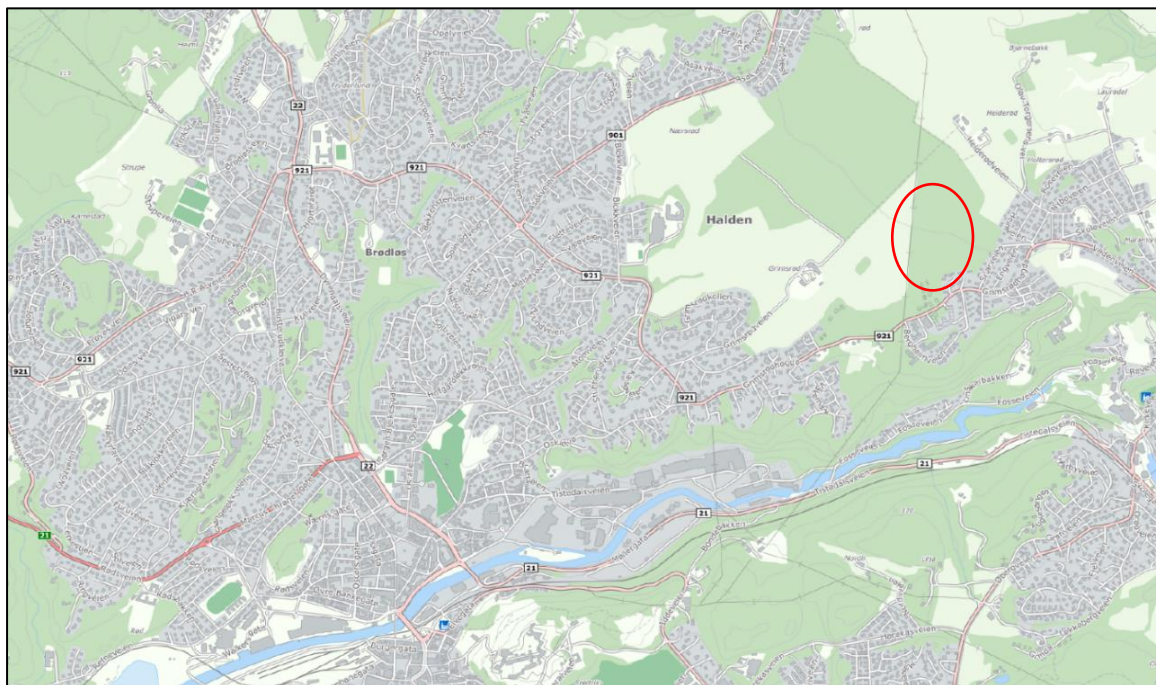
1. Innledning

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 Næridsrød 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.

Områdene nærmest Grimsrødhøgda er tidligere blitt regulert for boligbygging, og ble lagt ut for salg i 2017. Området er nå under utbygging, og har utviklet seg til et populært boligområde. Med den bynær beliggenhet, kort veg til marka og en vestvendt orientering, gir dette gode bokvaliteter som er ønskelig å utvide videre nordover.

Kartskissene som er vist i innspillet beskriver et areal på rundt 130 daa. Av dette arealet spilles om lag 65 daa inn som byggeområde til rulleringen av arealdelen. Det vil være ønskelig å utvide området for å dekke boligbehov i fremtiden. Et andre byggetrinn er derfor også beskrevet.

Innspillet innsendes på vegne av grunneier Marie Elisabeth Montelius.



Figur 1. Lokalisering av innspillsområdet markert med rød ring.

2. Beskrivelse av innspillsområdet

2.1. Område, beliggenhet

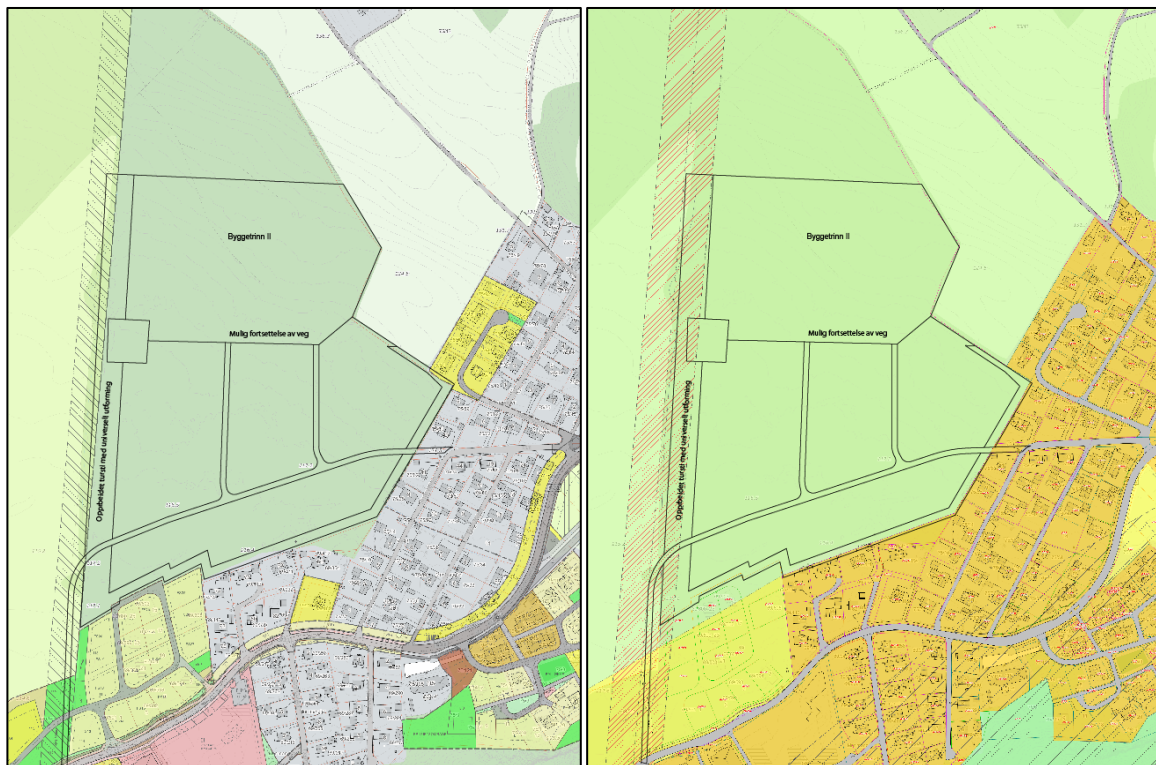
Området ligger om lag 3,5 km kjøreavstand /3 km sykkelavstand fra Halden sentrum, midt mellom Gimle og Tistedalen skole. Området skråer fra 115 – 130 m o. h. i et jevnt skrånende vestvendt terreng. Orienteringen og forholdene på stedet er et godt utgangspunkt for et lettbygd boligområde med gode bokvaliteter.

Områdene i sør og øst er bebygd, mens arealene i nord og vest er landbruksarealer. Med unntak av Solheimfeltet og omsorgsboligene ved Bergheim, er nærområdet i dag preget av en forholdsvis ensartet bebyggelse av frittliggende eneboliger med romslige hager.

2.2. Dagens plansituasjon

Området er i dag uregulert, men grenser delvis mot regulerte områder som bla. viser regulert adkomstveg og gangveg.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt som LNF-område. Fylkesplan for Østfold mot 2050 viser den samme avgrensningen som arealdelen.



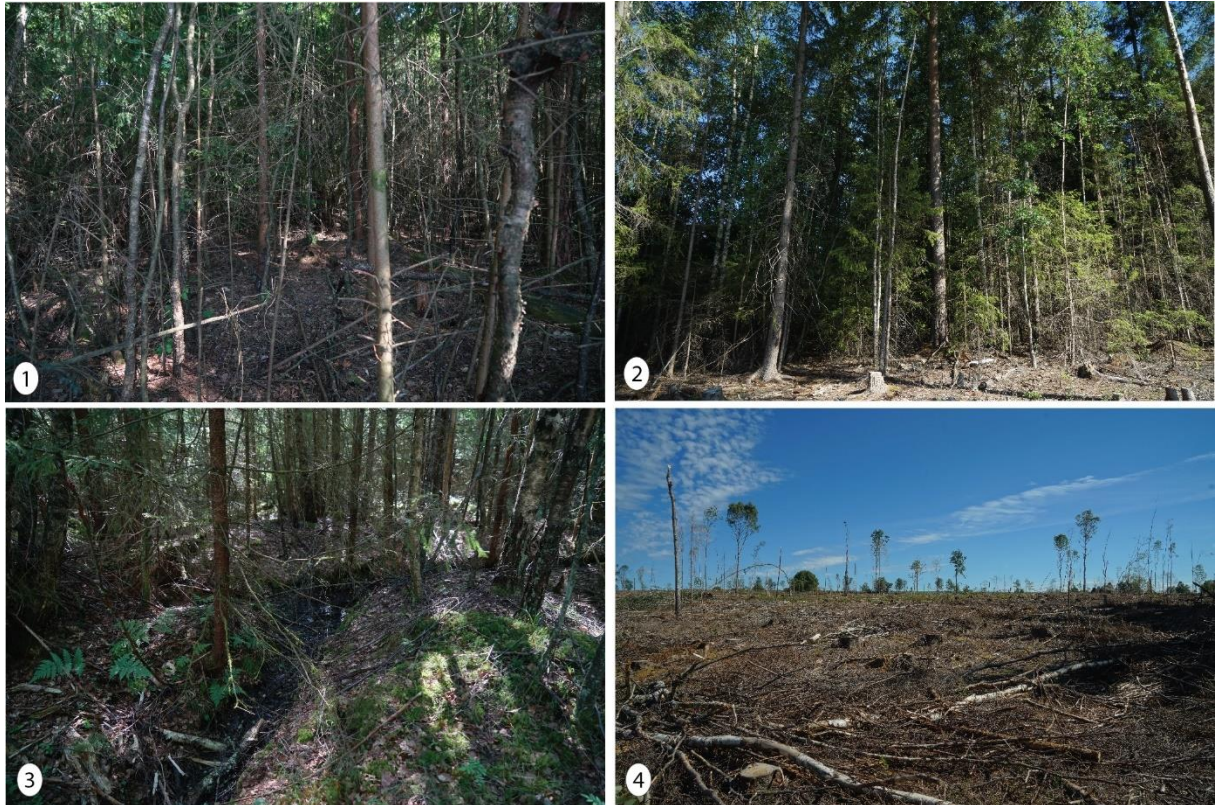
Figur 2. Utsnitt av regulert situasjon til venstre, og kommuneplanens arealdel til høyre.

2.3. Dagens arealbruk

Området framstår i dag delvis som tett granskog av dårlig kvalitet. Det er mulig å følge en sti som enkelte steder passerer noen mindre lysninger i skogen. Stien er delvis usammenhengende, og bærer ikke preg av å være mye brukt. Helt nord i området er skogen nylig hugget og delvis nyplantet. Dette framgår ikke av flybildet nedenfor. I deler av området består grunnen av grusig sand med en del stein, og inniblant ligger det igjen store steinblokker fra når innlandsisen trakk seg tilbake. Dette vanskeliggjør en oppdyrking av området.



Figur 3: Flybilde som viser området før hogst, vinteren 2016.



Figur 4. Fotografi nr. 1 og 2 viser ytterkanten av skogen, sett fra syd. Vegetasjonen er her så tett at det er vanskelig å bevege seg inn i skogen. Foto3 viser en lysning i skogen, der en dreneringsgrøft kan skimtes. Foto nr. 4 er tatt helt nord i området der det nylig er hugget. En får her et godt inntrykk av det flate landskapet.

2.4. Trafikkforhold og annen infrastruktur

Det er opparbeidet gangveg/fortau langs Grimsrødhøgda fram til både Tistedal og Gimle skole. Det er også bussholdeplass rett ved innkjørselen til området, med 12 daglige avganger.

Området er ikke tilknyttet veg i dag, men det er tilrettelagt for adkomst til B R A-veien via de tilstøtende områdene, der det er mulig å knytte en adkomst via «Snarveien» og ved høyspentledningen i «Grimsrødhøgda boligfelt» via en reguleringsendring.

Vann og avløp løses ved å utnytte den nylig prosjekterte hovedvannledning og pumpeledning som krysser området. Anlegget legger til rette for ny utbygging i området.

3. Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området består av tykke havavsetninger med innslag av marine strandavsetninger som bygger seg opp mot raet. Kartet sier ingenting om mektigheten av løsmassedekket, men i kartet er det registrert at enkelte fjellblotninger. Siden arealet er har små høydeforskjeller, og ser ut til å være «oppdemmet» av en terskel ved Bergheim, må en anta at grunnforholdene i området er egnet for boligbygging.

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

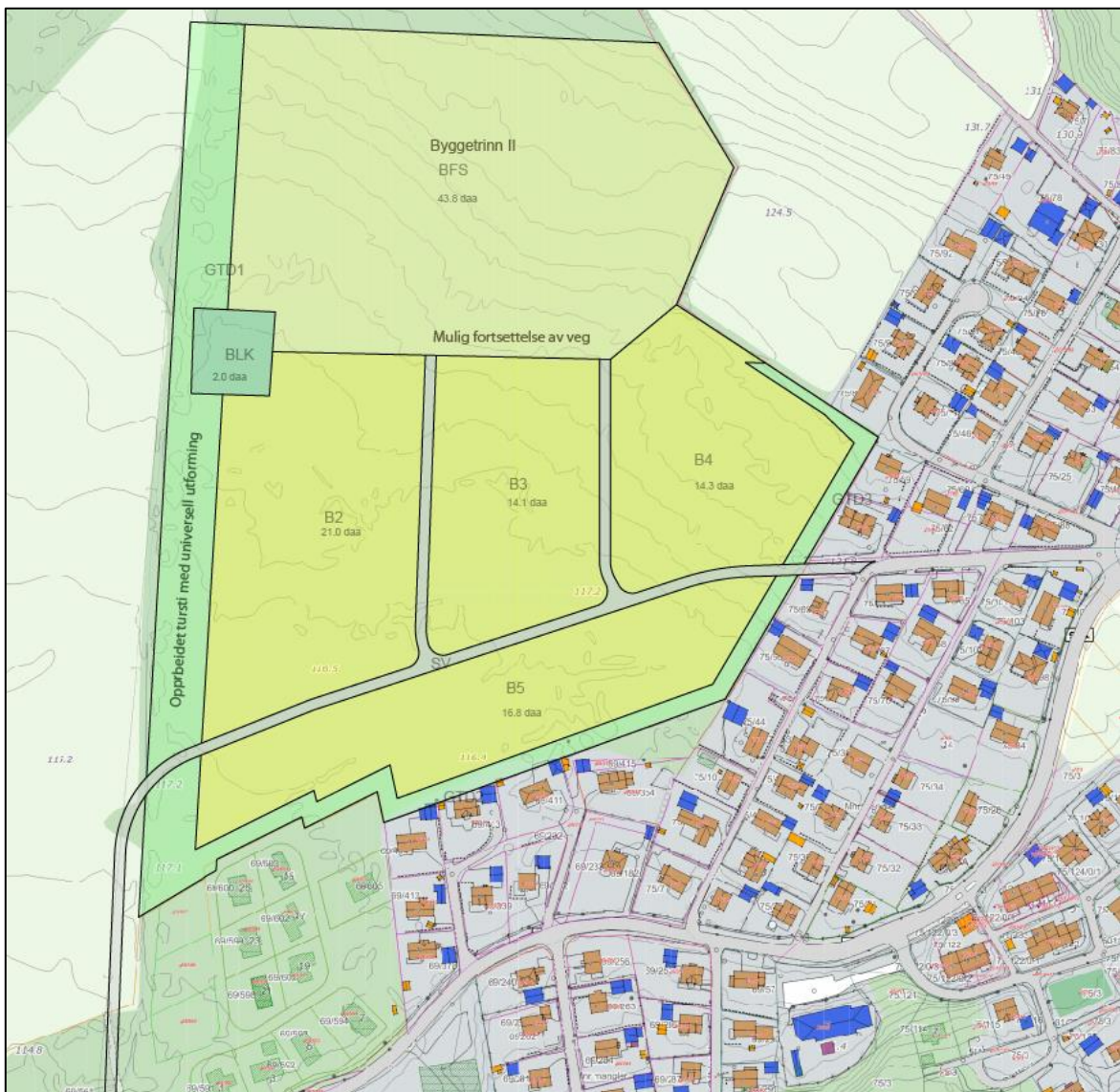
Nord for området er det registrert et gravfelt fra jernalder. Dette berøres ikke av en framtidig utbygging.

4. Beskrivelse av utbyggingsforslaget

4.1. Arealbruk

For å dekke etterspørselen etter boliger og framtidige behov for lettstelte boliger, legges det opp til en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. I første omgang er det aktuelt å spille inn arealene merket B2-5 i arealet ovenfor. Inndelingen som vises kan legge til rette for eneboliger og «feltbebyggelse» av konsentrert småhusbebyggelse. Veiene som er skissert kan utstyres med vendehammer, eller utvides som et framtidig byggeområde.

Det er vist en grønnstruktur mot landbruksarealene og tilstøtende bebyggelse. Grønnstrukturen knytter Bergheim mot Venås, og kan igjen knyttes sammen med flere lekeplasser innenfor planområdet med ytterligere grønnstruktur gjennom en reguleringsplan. Terrenget heller så svakt at det er mulig å opparbeide en stiforbindelse med universell utforming.



Figur 5. Skisse som viser mulig arealbruk. Det kan legges opp til flere byggetrinn der B2-5 bygges ut med en variasjon av boliger (B), mens byggetrinn II, f. eks kan omfatte frittliggende eneboliger (BFS). Deler av byggetrinn II er tilplantet med gran.

4.2. Omfang av utbyggingen

Arealet i første byggetrinn omfatte ca. 65 daa byggeområde, mens neste byggetrinn vil være rundt 50 daa byggeområde. Deler av arealet vil brukes for vegareal og annen teknisk infrastruktur. Det vil også opparbeides flere lekeplasser av en viss størrelse. Omfanget av utbyggingen kan da omfatte om lag 80 – 150 boenheter av variert størrelse.

4.3. Adkomstforhold

Som det framkommer av den eksisterende og regulerte situasjonen i området er det tidligere lagt til rette for en utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det er mulighet for å kanalisere trafikk gjennom «Snarveien» rett øst for området, og Grimsrødhøgda boligfelt rett syd for området.

5. Begrunnelse

Nærområdet er i dag dominert av frittliggende eneboliger, og erfaringen viser at det fortsatt er behov for slike boliger i området. Samtidig vil det bli en økende etterspørsel etter leiligheter og lettstelte boenheter i takt med at andelen eldre mennesker i Halden vokser i årene som kommer.

Planprogrammet til kommuneplanens arealdel peker på at en fortetting av sentrum og sentrumsnære områder skal prioriteres, men at deler av randsonen av bysentrum i dag er båndlagt, noe som igjen vil kunne medføre et uheldig utbyggingspress på den historiske sentrumsbebyggelsen. For mange eldre vil det samtidig være lite gunstig å bryte opp med nærmiljøet for å flytte ned til sentrum. Ved å etablere boliger i aktuelle området vil man kunne tilby lettstelte boenheter til mennesker som allerede bor i nærområdet.

Det aktuelle området er tilknyttet eksisterende infrastruktur, ligger fleksibelt i skillet mellom to skolekretser og med god kollektivdekning. En utbygging vil heller ikke oppta dyrket eller dyrkbar mark.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen

Arealplanlegger