



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø	2023/40	24.05.2023

Forslag til "Detaljregulering for Oskleiva- Månefjellet" - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-11 sendes planforslaget, som består av plankart datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23, bestemmelser datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23 samt planbeskrivelse datert 01.12.22 og sist revidert 15.05.23, tilbake til administrasjonen for bearbeiding på følgende punkter:

- Avstanden mellom bebyggelsen i BK1 og Oskleiva økes. Dette sees i sammenheng med evt. trapping/reduksjon i høyde mot Oskleiva.
- Bestemmelsene endres med mer konkrete krav til estetikk i felt BK1 for å sikre oppdeling av volumene og sprang i fasader i tråd med illustrasjonsprosjektet. Hva man kan oppnå med noe reduksjon i høyder på deler av bebyggelsen skal synliggjøres.
- Bebyggelsen i felt BK2 omarbeides for å ta mer hensyn til omgivelsene. Dette kan skje enten som en overgang mellom mer tradisjonell bebyggelse langs Oskleiva hvor det jobbes med tilpasning mht. volum, orientering og arkitektonisk uttrykk, eller som en bedre tilpasning til bebyggelsen det planlegges for i felt BK1.
- Uteområdenes plassering og anvendelighet kvalitetssikres. Felt UTE2 bør utgå. Det arbeides for å finne en bedre løsning for evt. manglende uteområder.

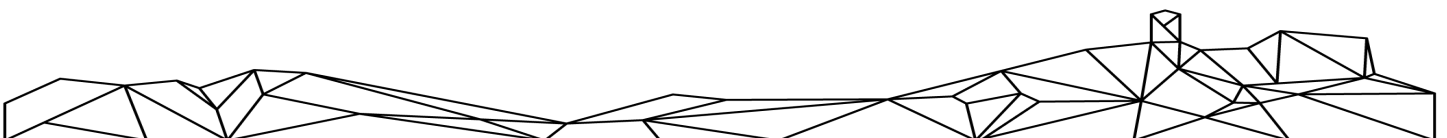
PS 40/2023 Forslag til "Detaljregulering for Oskleiva- Månefjellet" - 1. gangs behandling

Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljøes behandling av saken i møte

den 24.05.2023:

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-11 sendes planforslaget, som består av plankart datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23, bestemmelser datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23 samt planbeskrivelse datert 01.12.22 og sist revidert 15.05.23, tilbake til administrasjonen for bearbeiding på følgende punkter:



- Avstanden mellom bebyggelsen i BK1 og Oskleiva økes. Dette sees i sammenheng med evt. trapping/reduksjon i høyde mot Oskleiva.
- Bestemmelsene endres med mer konkrete krav til estetikk i felt BK1 for å sikre oppdeling av volumene og sprang i fasader i tråd med illustrasjonsprosjektet. Hva man kan oppnå med noe reduksjon i høyder på deler av bebyggelsen skal synliggjøres.
- Bebyggelsen i felt BK2 omarbeides for å ta mer hensyn til omgivelsene. Dette kan skje enten som en overgang mellom mer tradisjonell bebyggelse langs Oskleiva hvor det jobbes med tilpasning mht. volum, orientering og arkitektonisk uttrykk, eller som en bedre tilpasning til bebyggelsen det planlegges for i felt BK1.
- Uteområdenes plassering og anvendelighet kvalitetssikres. Felt UTE2 bør utgå. Det arbeides for å finne en bedre løsning for evt. manglende uteområder.

Jan-Erik Herft (H) fremmet forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Oskleiva/Månefjellet» (nasjonal plan-ID: G-734) ut på høring og offentlig ettersyn.

Plandokumentene består av plankart, datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23, bestemmelser datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23 og planbeskrivelse datert 01.12.22 og sist revidert 15.05.23.

Før utlegg av plan skal UTE2 tas ut av plan og avsettes til offentlig friområde.

Tiltakshavers presentasjon i HTEK 24.5.2023 skal følge med på høring og offentlig ettersyn og legge premisser for videre arbeid med planen.

Sara Kristine Langbråten fremmet kommunedirektørens innstilling fra HTEK 16.02.22:

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø finner ikke grunnlag for å åpne for regulering for boliger på Månefjellet i område som avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller anbefales å avslutte arbeidet med denne delen av prosjektet. Kommunen ser positivt på et prosjekt innenfor det arealet som er avsatt som byggeområde i kommuneplanen.

Votering:

Forslagene settes opp mot hverandre.

Forslaget fra Herft ble vedtatt med 9 mot 1 (Rødt) stemmer.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Oskleiva/Månefjellet» (nasjonal plan-ID: G-

734) ut på høring og offentlig ettersyn.

Plandokumentene består av plankart, datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23, bestemmelser datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23 og planbeskrivelse datert 01.12.22 og sist revidert 15.05.23.

Før utlegg av plan skal UTE2 tas ut av plan og avsettes til offentlig friområde.

Tiltakshavers presentasjon i HTEK 24.5.2023 skal følge med på høring og offentlig ettersyn og legge premisser for videre arbeid med planen.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert bebyggelse i vestre kant av Månefjellet, samt på eksisterende boligeiendom i Oskleiva 27. Bebyggelsen i Oskleiva 27 forutsettes revet. Deler av planen ligger innenfor et areal avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, og deler av planen ligger innenfor areal for bebyggelse og anlegg. Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø har ved vedtak av 16.02.22, sak PS 25/2022, åpnet for regulering i grønnstrukturformålet. Kommunedirektørens sitt primærstandpunkt var den gang, at planforslaget bør avvises fordi deler av det strider mot kommuneplanen, det er fare for presedensvirkning og vanskeligheter i forhold til prinsippet om likebehandling.

Illustrasjonsprosjektet planen bygges rundt viser til sammen 19 boenheter. Det er behov for leiligheter i Halden og prosjektet vil kunne imøtekomme noe av dette behovet. Prosjektet er også av en slik størrelse at det vil «monne litt». Kommunedirektøren har tro på at området vil kunne utvikles med attraktive boliger.

Forslagsstiller har vært lite villig til å vurdere og vise alternativer for løsning av bebyggelsen i planprosessen. Kommunedirektøren mener prosjektet ville hatt godt av noe bearbeiding mht. f.eks. avstand til Oskleiva i felt BK1, tilpasning til omgivelsene i Felt BK2 og kvalitetssikring/endring av utearealer for bebyggelsen i Felt BK1. Det anbefales at planen sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding.

Hva aktualiserer saken?

Halden Arkitektkontor AS har på vegne av Saugbrugs, Norske Skog og RRK Halden AS fremmet forslag til «Detaljregulering for Oskleiva – Månefjellet». Førstegangsbehandling av et planforslag er en lovpålagt del av planprosessen, og etter kommunens delegeringsreglement skal en slik behandling skje politisk og i hovedutvalget.

Siden deler av planområdet ligger i et område avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen, og administrasjonen ikke anbefalte oppstart av planarbeid for utbygging der, fremmet forslagsstiller en forespørselssak for hovedutvalget. Dette for å få utvalgets syn på saken og også få eventuelle anvisninger for videre arbeid. Hovedutvalget fattet 16.02.22, sak PS 25/2022 vedtak om at planarbeidet kunne startes.

Utvalgsleder har bedt administrasjonen om at saken fremmes i møtet 24.05.2023. De siste dokumentene fra plankonsulenten ble mottatt natt til lørdag 13.05.23. Administrasjonen er av den

oppfatning at prosjektet bør bearbeides ytterligere på noen punkter før det fremmes til 1. gangs behandling.

Saksopplysninger

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert bebyggelse i vestre kant av Månefjellet, samt på boligeiendommen Oskleiva 27. Bebyggelsen i Oskleiva 27 forutsettes revet. Illustrasjonsprosjektet planen tar utgangspunkt i rommer 15 boenheter øst for adkomstveien til Oskleiva 29-33 og 4 boenheter ved Oskleiva 27.

Den delen av planområdet som ligger vest for adkomstveien er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, mens området øst for veien er avsatt til grønnstruktur – se figuren under. Arealet som reguleres til bolig innenfor grønnstrukturformålet er på ca. 2 daa.

Terrengforholdene er bratte, i hovedsak brattere enn kommuneplanens krav til at det ikke skal etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. Bolighuset som forutsettes revet er oppført ca. 1919. På enkelttomter der det er oppført bygg fra før 1930 skal bygninger og anlegg i utgangspunktet bevares, jf. Kommuneplanens bestemmelse § 5.2 ang. verneverdig bebyggelse.



Oppstart av dette planarbeidet ble varslet 06.05.22, med frist for innspill 05.06.22. Det kom inn 17 merknader fra naboer og beboere i nærområdet i tillegg til innspill fra fylkeskommunen, statsforvalteren, Statens vegvesen, NVE og Elvia. Noen av merknadene var undertegnet av flere beboere sammen.

Innspillene fra naboer og beboere går på skepsis/motstand mot:

- mer biltrafikk i Oskleiva (helse og trafiksikkerhet)
- tap av grønnstruktur og dyreliv

- byggsikkerhet (utrygghet mht. grunnforholdene)
- illustrerte prosjekt er for moderne og ruvende/høyt.

Månefjellet ønskes beholdt som friareal/grøntområde.

Fylkeskommunen varslet mulig innsigelse til den delen av planområdet som ligger innenfor grønnstruktur i kommuneplanen begrunnet i Fylkesplanens retningslinje 1.2.1

«Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder:

1.2.1 Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendig hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/ bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

Statsforvalteren viser til at kommunen ved rullering av kommuneplanen har foreslått nye områder for boliger, samt dokumentert gode tomtereserver i eksisterende planer. De kan ikke se at det er dokumentert et behov for ytterligere nye byggeområder for boliger, og fraråder kommunen å gå videre med den delen av forslaget som ligger på grønnstruktur.

Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i et vedlegg til planbeskrivelsen. Noen av temaene i innspillene refereres og kommenteres også i saksfremstillingen.

Feltene B1 og B2 er tatt med i planen kun for at disse feltene ikke skal bli liggende igjen uregulert, dvs. en tilpasning til eksisterende tilliggende reguleringsplan.

Vurderinger

Innledningsvis finner kommunedirektøren det riktig å gjenta sitt hovedstandpunkt i denne saken, dvs. at det **ikke** bør åpnes for bebyggelse i området som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Det er flere grunner til dette:

Å tillate boligutbygging i et område som er avsatt til grønnstruktur strider mot nylig vedtatt kommuneplans arealdel. Kommuneplanen ble vedtatt så sent som 16.02.2023. Førrige kommuneplan, som var gjeldende plangrunnlag da forespørselssaken ble fremmet og arbeidet med Detaljregulering for Oskleiva- Månefjellet startet opp, hadde tilsvarende arealformål. Det tillegges for ordens skyld at kommunedirektøren er klar over at forslagsstillers henvendelse om å ta området inn i kommuneplanen ikke ble konkret behandlet i kommuneplanprosessen.

Hver sak er unik, men kommunedirektøren ser likevel faren for presedensvirkning og vanskeligheter i forhold til prinsippet om likebehandling. Det kan bli utfordrende å forklare hvorfor kommunen åpner for utbygging i strid med kommuneplanen i kanten av Månefjellet, mens man sier nei andre steder.

Å starte på noe som kan bli en stykkevis nedbygging av grønnstrukturen i sentrumsområdet er vanskelig å forsvare. Vi viser også til administrasjonens vurdering og anbefaling i forespørselssaken som ble fremmet 16.02.2022 – se vedlegg. Her påpekes grønnstrukturens viktighet for rekreasjon, biologisk mangfold og som et landskapselement. Reguleringen vil være i strid med kommuneplanens arealdel og utfordrer de grønnstrukturverdiene området har og som ligger til grunn for arealformålet i kommuneplanen. (For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at arealet som er regulert til friområde i Reguleringsplan for Knausene trolig er mindre enn det som fremkommer i saksfremstillingen i forespørselssaken. Forslagsstiller har påpekt at den gamle

planen er lagt feil inn i kommunens kartløsning. Det er uansett kommuneplanens grønnstrukturformål som er gjeldende formål i dette området, da kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.)

Planområdet ligger utenfor, men inntil sentrumsplanens avgrensning. Målet med sentrumsplanen er å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsområdet. Utbygging utenfor sentrumsområdet er nylig vurdert i kommuneplanens arealdel.

Oppfølging av hovedutvalgets positive vedtak

Ved sitt vedtak 16.02.23, sak 25/2022, har imidlertid hovedutvalget åpnet for regulering og denne positive innstillingen til tiltaket skal kommunedirektøren følge opp. Vedtaket lød som følger: *«Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø ser positivt på framlagte forslag. Området nord for boligvei til Oskleiva 29 bør ikke benytte mer enn nødvendig av område avsatt til grønnstruktur, samtidig som gesimshøyde blir lavest mulig av hensyn til eksponering mot by området.»*

Det er kun små endringer som er gjort i prosjektet etter presentasjonen som ble vist for hovedutvalget ved forespørselssaken. Forslagsstiller har vært lite villig til å utforske eller synliggjøre andre alternativer for løsning av bebyggelsen eller justere på sitt første forslag. Dette begrunnes med den positive innstillingen de har blitt møtt med i utvalget ved to anledninger og det at prosjektet hadde kommet langt allerede da mht. å illustrere type bebyggelse som ønskes etablert. Det hevdes også at det ikke er økonomi i å realisere et redusert prosjekt. Planforslaget fremmes derfor med en del bemerkninger fra kommunedirektøren.

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planforslaget legger til rette for etablering av konsentrert bebyggelse, med to leilighetsbygg. Illustrasjonsprosjektet planen bygges rundt viser en firemannsbolig synd for adkomstveien, mens nord for adkomstveien en type konsentrert-/blokkbebyggelse med 2-3 etasjer hvor det antydes 15 boenheter. Det er behov for leiligheter i Halden og prosjektet vil kunne imøtekomme noe av dette behovet. Prosjektet er også av en slik størrelse at det vil «monne litt». Området er sentrumsnært med gangavstand til det meste, noe som er positivt. Oskleiva, som er korteste vei til sentrum, er bratt.

Utbyggingsområdene er små og planforslaget tillater høy utnyttelse innenfor disse feltene. Felt BK2 er på ca. 1,6 daa og har en utnyttelsesgrad på 60 % bebygd areal (BYA). Felt BK1 er på ca. 2 daa og har en tillatt utnyttelsesgrad på 80 % BYA. Det er stilt krav til 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet i tråd med kommuneplanen. Av dette skal minst 15 m² være privat areal. Det har vært jobbet til det siste med endringer i plandokumentene, og siste reviderte dokumenter ble mottatt natt til lørdag 13.05.23. Da inneholdt planen regulerte formål for uteopphold. Kommunedirektøren ser at man ikke er helt i mål ift. uteoppholdsarealer. Felt UTE 2, som nå er lagt inn, ansees som ikke en god løsning. Dette både fordi det privatiserer ytterligere kantsonene/adkomstområdet til Månefjellet og fordi lokaliseringen ansees lite hensiktsmessig ift. bebyggelsens plassering.

Beboerne har i tillegg til privat areal tilgang til friområdet som selve Månefjellet utgjør. Dette er åpent for alle. Til dette kommer også et areal regulert til LEK. Størrelsen på dette er i tråd med minimumskravet i kommuneplanen. Forslagsstiller oppgir at adkomsten til det regulerte

lekearealet kan nås med rullestol. Administrasjonen har ikke hatt mulighet til å sjekke dette da illustrasjonsplanen som følger saken ikke inneholder de etterspurte koter og punkthøyder. Det forutsettes imidlertid at opplysningene er korrekte. Kommunedirektøren mener likevel det ville vært fordelaktig med en ny gjennomgang av uteoppholdsarealer.

Tillatte byggehøyder er begrenset til 53,5 moh. i felt BK1. Eksisterende bolighus, som forutsettes revet har til sammenligning en mønehøyde på ca. 54 moh. I felt BK1 er maksimal tillatt bolighøyde 62 moh. Høyeste og nærmeste topp på Månefjellet er 69 moh. Toppen med «forsvarsstillingen» er 67 moh. Med planbeskrivelsen følger og en digital modell utarbeidet av plankonsulenten, som viser bebyggelsens plassering i landskapet. Denne finner du her:

<https://twinmotion.unrealengine.com/presentation/4QapdASK4Rq6lV66> Password: Yn9iQfZ5bn.
For terrengtilpassing i bakkant av bebyggelsen, se snittene i planbeskrivelsens kap. 5.2.1.

Tiltaket er også lagt inn i kommunens visningsverktøy City-planner, som gjør det mulig å få et inntrykk av bebyggelsens synlighet på noe lenger avstand. Her er det lagt inn flere predefinerte standpunkter, slik at man f.eks. kan se i hvilken grad ny bebyggelse vil påvirke utsikten fra Månefjellets to hovedtopper, se også vedlegg 2. Det gjøres oppmerksom på at modellen har noen begrensninger – kommentarer i forhold til dette samt en beskrivelse av hvordan man navigerer i modellen ligger i vedlegg 1. Her finner du City-planner modellen:

<https://eu.opencitiesplanner.bentley.com/norkart/oskleiva27>

Fjernvirkningen av ny bebyggelse avhenger av ståsted og årstid. Eksisterende boliger som ligger på pynten mot Saugbrugs, Oskleiva 29-33, med hvit farge, vil være «blikkfanget» sett mot Månefjellet fra syd. Ny bebyggelse vil være mer fremtredende fra vest. Det er lagt inn krav i planen til dempede farger for bebyggelsen i felt BK2 og at fargene skal brukes bevisst for å tone ned bebyggelsens synlighet i landskapet. Kommunedirektøren mener deler av bebyggelsen i BK1 gjerne kunne vært noe lavere, mer oppdelt og avstanden til Oskleiva og adkomstveien KV1 noe større. Slik kunne toppen på Månefjellet i større grad fremdeles fremstått som en topp og bebyggelsen mindre fremtredende. Dette ville muligens krevet noe omarbeiding av prosjektet, ved f.eks. reduksjon i bebyggelsens dybde, for å redusere synlige skjæringer i bakkant over bebyggelsen. Dette vil imidlertid avhenge av hvor og hvor mye høyden reduseres. Forslagsstiller omtaler i planbeskrivelsens kapittel 6 skjematisk hvilke ulemper de mener dette ville medført i viste prosjekt. Det har ikke vært utforsket noen mellomløsninger etter det kommunedirektøren er kjent med.

De er få bestemmelser mht. estetikk for felt BK1. Planen kunne med hell vært strammet inn på dette punktet med mer konkrete bestemmelser for å sikre oppdeling av volumene og sprang i fasader i tråd med illustrasjonsprosjektet.

Snittene som følger planbeskrivelsen viser at det vil bli en del sprengningsarbeid med påfølgende anleggstrafikk for bortkjøring av stein.

Rammene for felt BK2 og BK1 er ulike. Rammene for BK1 handler primært om landskapstilpassing, mens BK2 vurderes som en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse langs Oskleiva. Dette tilsier at bebyggelsen for BK2 i større grad bør tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på orientering, plassering på tomt, volum og eventuelt også i arkitektonisk uttrykk. Forslagsstiller har ikke vært villig til å utforske dette videre nå i planfasen, annet enn at bebyggelsen i felt BK 2 er

trukket noe lenger fra Oskleiva og også senket noe i terrenget i forhold til hva som er vist tidligere. Kommunedirektøren mener planen hadde vært tjent med bearbeiding på dette punktet. Reguleringsplanen er relativt åpen med tanke på byggegrenser og har få bestemmelser mht. estetikk. Det vil si at en slik bearbeiding eventuelt kan skje i byggesaken, dersom hovedutvalget ønsker en mer stedstilpasset bebyggelse, noe kommunedirektørens anbefaler. Planen har imidlertid ingen føringer som sikrer dette. Bebyggelsen som vises i illustrasjonsprosjektet i felt BK2 fremstår som fremmed i forhold til eksisterende bebyggelse i området rundt, og er også relativt ulik illustrerte bebyggelse i felt BK1. Kommunedirektøren mener bebyggelsen i felt BK2 bør omarbeides for å ta mer hensyn til omgivelsene. Dette kan skje enten som en overgang mellom mer tradisjonell bebyggelse langs Oskleiva hvor det jobbes med tilpasning mht. volum, orientering og arkitektonisk uttrykk, og/eller som en bedre tilpasning til bebyggelsen det planlegges for i felt BK1. Kanskje kan en endring av bebyggelsen til et mer arealeffektivt prosjekt også være positivt mht. å oppnå tilstrekkelige og egnede uteoppholdsarealer.

Fylkeskommunen har stilt spørsmålstegn ved bygningen i Oskleiva 27 sin verneverdi. Forslagsstiller har utarbeidet en tilstandsrapport og verneverdivurdering, se vedlegg. Selv om rapportene er svært enkle, og kan oppfattes som noe lite objektive, vurderer kommunedirektøren konklusjonene å være holdbare. Dvs. at bygningen kan rives.

Friområder/rekreasjon

Felt BK1 ligger, som tidligere påpekt, i et område som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Området utgjør vestre ende av grønnstrukturen i Tistadalen. Området reduseres med ca. 2 daa. Dette er bratte skråninger mot adkomstveien. Utbyggingen vil hindre adkomst derfra for allmennheten. Den mest brukte adkomsten synes å være fra nord. Det er derfor stilt rekkefølgekrav i planen som sikrer noe oppgradering av dagens sti derfra, jf. bestemmelse 4.1 og 7.2. Dette vil lette tilgangen til friområdet fra nordsiden.

For å dempe påvirkningen på utsikten fra friområdet er det nedfelt krav i planen om at øverste taknivå for bebyggelsen i felt BK1 skal ha vegetasjonskledd tak, jf. planbestemmelse 5.1. Det er heller ikke tillatt med etablering av terrasse/opphold på øverste taknivå.

Trafikk og støy

Biladkomst til de nye boligene vil være via Oskleiva og Løkkeveien. Med sin sentrumsnære beliggenhet med gangavstand til det meste ligger det til rette for at økningen i trafikk som følge av utbyggingen vil bli beskjedne. Regner man med 4 trafikkbevegelser pr boenhet i døgnet vil dette gi en økning i ÅDT (årsdøgntrafikk) på 76. Økningen i trafikkmengde vil ikke gi en merkbar økning i støy.

Det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene til opparbeiding av fortau på den manglende delen langs Oskleiva. Dette vil bedre trafiksikkerheten. Beboerparkering skal etableres i bebyggelsen, men det tillates gjesteparkering ute.

Naturmangfold

Planforslaget åpner ikke for nedbygging av edellauvskogsbeltet i Tistadalen. Avgrensningen av denne lokaliteten er godt dokumentert, og den ligger ikke innenfor planens utbyggingsområder. Østre deler av arealet avsatt til friområde berører så vidt lokaliteten. Det vurderes derfor ikke å være behov for å se dette planforslaget i sammenheng med utbyggingen rullert kommuneplan har

åpnet for i bøkeskogen ved Saugbrugs, jf. prinsippet i naturmangfoldlovens §10 om samlet belastning. Det er ikke registrert andre prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor planområdet (jfr. Norske rødlistener for arter og naturtyper). Det er heller ikke framkommet opplysninger som tilsier at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper innenfor planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. Kunnskapen som finnes vurderes å være tilstrekkelig/stå i forhold til tiltaket som foreslås.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9–12.

Universell utforming

Planområdet ligger i bratt terreng. Oskleiva er langt brattere enn normerte krav for stigning tilpasset rullestol. Forslagsstiller oppgir at stigningskravene kan oppfylles mht. adkomst til lekeplass LEK. Det vil si at også adkomstveien har normerte stigningskrav. Det er stilt krav i planen som sikrer tilgjengelighet til lekeapparater på lekeplassen, jf. bestemmelse §5.4.

Grunnforhold

Multiconsult har foretatt geotekniske vurderinger av området, jf. vedlegg til planbeskrivelsen (Oskleiva Halden, Geoteknisk vurdering, områdestabilitet og sikkerhet mot naturfare, 23.03.2023). Områdestabiliteten ansees avklart.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Alternativ 1 – Planforslaget sendes tilbake til administrasjonen for bearbeiding på følgende punkter:

- Avstanden mellom bebyggelsen i BK1 og Oskleiva økes. Dette sees i sammenheng med evt. trapping/reduksjon i høyde mot Oskleiva.
- Bestemmelsene endres med mer konkrete krav til estetikk i felt BK1 for å sikre oppdeling av volumene og sprang i fasader i tråd med illustrasjonsprosjektet. Hva man kan oppnå med noe reduksjon i høyder på deler av bebyggelsen skal synliggjøres.
- Bebyggelsen i felt BK2 omarbeides for å ta mer hensyn til omgivelsene. Dette kan skje enten som en overgang mellom mer tradisjonell bebyggelse langs Oskleiva hvor det jobbes med tilpasning mht. volum, orientering og arkitektonisk uttrykk, eller som en bedre tilpasning til bebyggelsen det planlegges for i felt BK1.
- Uteområdenes plassering og anvendelighet kvalitetssikres. Felt UTE2 bør utgå. Det arbeides for å finne en bedre løsning for evt. manglende uteområder.

Alternativ 2 – Planforslaget sendes på høring. Dette vil si at kommunen mener planforslaget er akseptabelt. Forslag til vedtak: «I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for

Oskleiva/Månefjellet» (nasjonal plan-ID: G-734) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23, bestemmelser datert 16.06.22 og sist revidert 12.05.23 og planbeskrivelse datert 01.12.22 og sist revidert 15.05.23.»

Alternativ 3 – Planforslagets avvises. Deler av reguleringen er i strid med kommuneplanens arealdel og utfordrer de grønnsstrukturverdiene området har og som ligger til grunn for arealformålet i kommuneplanen. Hver sak er unik, men hovedutvalget ser likevel faren for presedensvirkning og vanskeligheter i forhold til prinsippet om likebehandling. Å starte på noe som kan bli en stykkevis nedbygging av grønnsstrukturen i sentrumsområdet er vanskelig å forsvare. Forslagsstiller har påpekt at det ikke er noe poeng i å regulere området dersom felt BK1 skulle utgå.

Forslag til vedtak: «I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø at forslag til Detaljregulering for Oskleiva-Månefjellet avvises. Utbyggingsområde felt BK1 ligger innenfor et areal som er avsatt til grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel og strider mot dette.»

Økonomiske og administrative konsekvenser

De ulike alternativene har ingen direkte økonomisk konsekvens for kommunen.

Forankring i bærekraftsmålene -

Mål 3: God helse – Sikre helse og fremme livskvalitet for alle uansett alder

God tilgang og kort avstand til nærrekreasjonsarealer og natur har stor betydning for folks helse og trivsel. Åpnes det for utbygging i arealet avsatt til grønnsstruktur i kommuneplanen som foreslått reduseres et eksisterende grøntareal/naturområde i et tettbygd område noe.

På den andre side vil en åpning for utbygging tilrettelegge for etablering av moderne boliger med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og sentrum, noe som kan gi gode levekår og fremme folkehelse i dagliglivet for nye beboere.

Rekkefølgekrav i planbestemmelsene sikrer etablering av manglende fortau, og dermed bedring i trafiksikkerheten. Dette kan være med på å forhindre trafikkulykker.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn

Ivaretagelse av grønne områder i by har betydning for mange forhold – f.eks. rekreasjon, biologisk mangfold, vannhusholdning og luftkvalitet. En nedbygging som foreslått vil redusere et grøntområde noe.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Å åpne for utbygging på Månefjellet i området avsatt til grønnsstruktur vil være i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Dette er ikke fortetting men etablering av et nytt utbyggingsområde.

I samfunnsplanen påpekes det at: Fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse. Bebyggelsen i felt BK 2 ansees å utfordre dette punktet.

Planforslaget følger opp det generelle ønsket om etablering av sentrumsnære leiligheter i Halden.

Andre forhold

Konklusjon og anbefaling

Det ønskelig med flere og sentrumsnære leiligheter i Halden. Kommunedirektøren har tro på at området vil kunne romme attraktive boliger. Med en bearbeiding i tråd med beskrivelsene i saksfremlegget mener kommunedirektøren at planen vil bli bedre. Det anbefales at planen sendes tilbake til administrasjonen for bearbeiding på disse punktene.

Kst.Direktør Teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit

Utsendte vedlegg

- 1 Vedlegg 1 - Hvordan bruke City-planner
- 2 Vedlegg 2 - Illustrasjoner fra City-planner - utsikt fra Månefjellet
- 3 Plankart, rev. 12.05.23
- 4 Reguleringsbestemmelser rev. 12.05.23
- 5 Planbeskrivelse Oskleiva 15.05.23
- 6 Illustrasjon som viser snittlinjer
- 7 Snitt BK1 BK2
- 8 Tverrsnitt BK1
- 9 S05 Snitt midt BK1
- 10 Snitt
- 11 S04 Snitt Oppriss lekeplass
- 12 ROSanalyse , 18 april 2023
- 13 Geoteknisk notat - 10248711-RIG-NOT-001 rev 01
- 14 Verneverdivurdering Oskleiva 27
- 15 Tilstandsvurdering Oskleiva 27
- 16 Forslagsstillers oppsummering av merknader ved oppstart av planarbeid og kommentarer til disse
- 17 Innspill ved varsel om oppstart - private,
- 18 Innspill fra myndigheter ol. v. varsel om oppstart av planarbeid
- 19 Saksfremstilling til Forespørselssak - Boligprosjekt Oskleiva

Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:



Bidrag til saken:

<skriv navn her>

<enhet>

<bidrag>

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

 <p>3 GOD HELSE</p>	<p>God tilgang og kort avstand til nærrekreasjonsarealer og natur har stor betydning for folks helse og trivsel. Åpnes det for utbygging i arealet avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen som foreslått reduseres et eksisterende grøntareal/naturområde i et tettbygd område noe.</p> <p>På den andre side vil en åpning for utbygging tilrettelegge for etablering av moderne boliger med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og sentrum, noe som kan gi gode levekår og fremme folkehelse i dagliglivet for nye beboere.</p> <p>Rekkefølgekrav i planbestemmelsene sikrer etablering av manglende fortau, og dermed bedring i trafikksikkerheten. Dette kan være med på å forhindre trafikkulykker.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<p>Ivaretagelse av grønne områder i by har betydning for mange forhold – f.eks. rekreasjon, biologisk mangfold, vannhusholdning og luftkvalitet. En nedbygging som foreslått vil redusere et grøntområde noe.</p>


Vedlegg 1 – Beskrivelse av hvordan bruke City-planner og begrensningene som finnes i dette verktøyet

Illustrasjonsprosjektet reguleringsplanen for Oskleiva – Månefjellet er bygget rundt er lagt inn i kommunens visningsverktøy City -planner. Vi gjør oppmerksom på at verktøyet/modellen har noen begrensninger. Det er et enkelt/skjematisk visningsverktøy som viser volum og høydemessige forhold. Eksisterende bebyggelse er uten detaljerte fasader, mens ny bebyggelse er vist med flere detaljer. Tilpasninger/ terrengbearbeiding rundt den nye bebyggelsen kommer dårlig fram i modellen. Ny vegetasjon er ikke lagt inn, mens eksisterende vegetasjon er automatisk generert.

Eksisterende vegetasjon har betydning for bebyggelsens synlighet. Vintersituasjonen vil være annerledes enn sommersituasjonen som modellen viser.

Man bør ikke velge standpunkt for langt unna planområdet. Til det er oppløsningen i modellen for dårlig til å gi et riktig bilde.

Bruk:

Klikker du på hjulet  nede til venstre i bildet kan du endre innstillinger. Bildet åpnes automatisk med lav grafisk kvalitet. Velger du høyere kvalitet vil du få med flere detaljer, men modellen blir tregere å bevege seg i.

- Venstreklikk: bevege
- høyreklikk: zoome
- begge mustaster: tilte og rotere.

Det er også lagt inn noen predefinerte siktepunkter som er enkle å benytte – se menyen til høyre.

Ved å bruke menyen til høyre kan du også slå av og på eksisterende bebyggelse og bebyggelsen i felt BK1 og BK2. Vegetasjonen kan også slås av og på. Dersom du slår av ny bebyggelse vil terrenget vises med skjæringene som er nødvendige for å etablere bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet, ikke eksisterende terreng.

Vedlegg 2 – Utsnitt fra City-planner

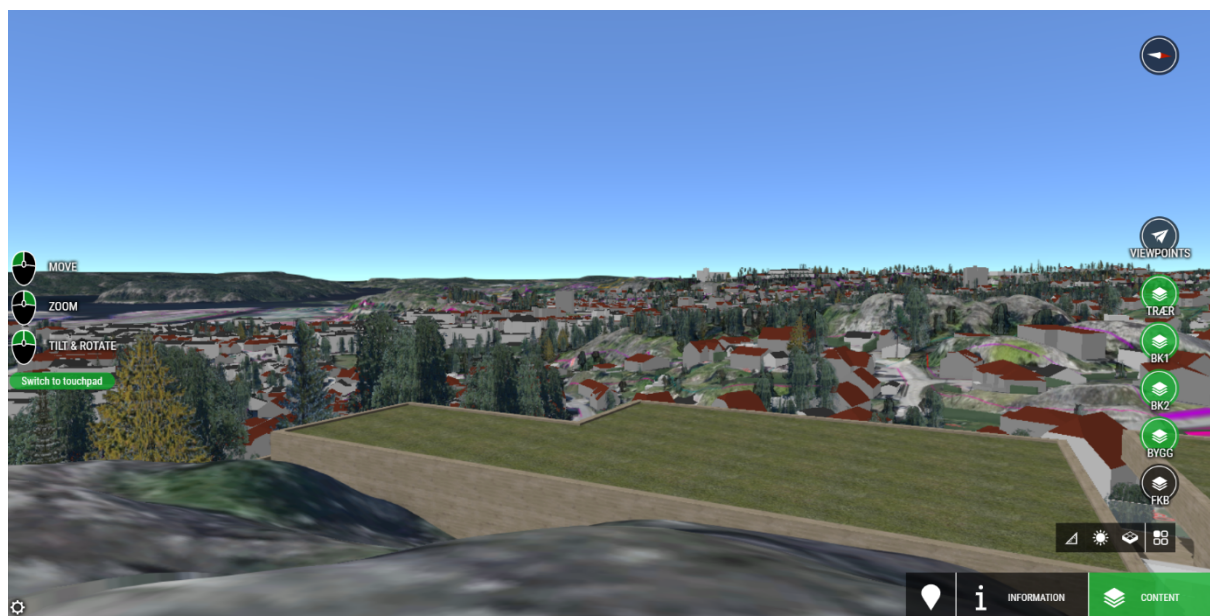


Fig. 1 – Utsikt fra «høyeste topp» i retning byen og Micheletfjellet. Evt. terrengbearbeiding i bakkant av bebyggelsen ligger ikke inne.

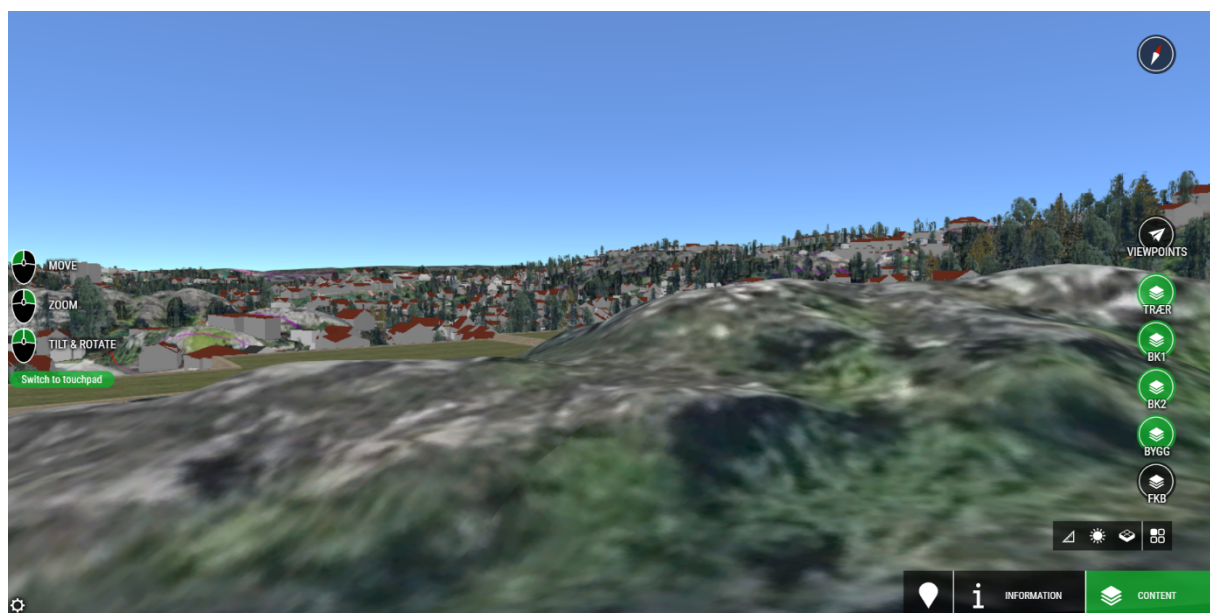


Fig. 2 – Utsikt fra toppen med forsvarsstillingen «Tårntoppen» – Micheletfjellet til venstre, Eklund til høyre i bildet. ,



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø	2022/25	16.02.2022

Forespørselssak - Boligprosjekt Oskleiva

Kommunedirektørens innstilling:

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø finner ikke grunnlag for å åpne for regulering for boliger på Månefjellet i område avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller anbefales å avslutte arbeidet med denne delen av prosjektet. Kommunen ser positivt på et prosjekt innenfor det arealet som er avsatt som byggeområde i kommuneplanen.

Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljøes behandling av saken i møte den 16.02.2022:

Behandling:

Øivind Holt fra MDG fremmet forslag til vedtak:

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø ser positivt på framlagte forslag. Området nord for boligvei til Oskleiva 29 bør ikke benytte mer enn nødvendig av område avsatt til grønnstruktur, samtidig som gesimshøyde blir lavest mulig av hensyn til eksponering mot byområdet.

Sara Langbråten fra Rødt fremmet Kommunedirektørens innstilling.

Votering:

Forslagene ble satt opp mot hverandre.

Forslaget fra Holt ble vedtatt med 8 mot 3 (Rødt, MDG Paulsen) stemmer.

Protokolltilførsel fra Sara Langbråten og Jan Tore Harlyng, Rødt:



Rødt er sterkt motstander av å omgjøre grøntområder til annet formål. Vi mener eksisterende grøntstruktur rundt Månefjellet har en stor verdi slik som den fremstår nå.

Vi frykter også at det vil bli utfordringer å behandle rettferdig i lignende fremtidige søknader.

Vedtak:

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø ser positivt på framlagte forslag. Området nord for boligvei til Oskleiva 29 bør ikke benytte mer enn nødvendig av område avsatt til grønnstruktur, samtidig som gesimshøyde blir lavest mulig av hensyn til eksponering mot byområdet.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammenheng av saken:

Halden arkitektkontor fremmet 05.01.22, på vegne av Saugbrugs Norske skog og RRK Halden AS, forespørselssak for hovedutvalget. Forslagsstiller henstiller her utvalget om en vurdering av boligprosjektet Oskleiva 27, samt eventuelle anvisninger for videre arbeid med prosjektet dersom utvalget finner at det kan arbeides videre med dette.

Forslagsstiller har tidligere fremmet planinitiativ for regulering i området og det ble holdt oppstartsmøte med kommunens planavdeling 09.08.21. Tiltaket er noe justert og videre illustrert etter dette. Området hvor hoveddelen av den nye bebyggelsen foreslås etablert er avsatt til «*grønnstruktur*» i kommuneplanens arealdel. Dette er en del av Månefjellet. I høringsforslaget til rullert kommuneplan har området samme arealformål.

Selv om det er ønskelig med flere sentumsnære boliger, og kommunedirektøren har tro på at området ville kunne romme attraktive boliger, anbefales det ikke å åpne for videre planarbeid med tanke på regulering for boliger i området avsatt til «*grønnstruktur*». En slik regulering vil være i strid med kommuneplanens arealdel.

Månefjellet utgjør vestre ende av en sammenhengende grønnstruktur langs Tistadalen. Ved fortetting i bykjernen er det viktig å ivareta eksisterende grønnstruktur ut fra mange forhold – bl.a. ut fra dagens eller potensiell rekreasjonsverdi og ivaretagelse av biologisk mangfold. Selv om fjernvirkningen av tiltaket med de rette grepene trolig vil bli beskjedne mener kommunedirektøren det vil være uheldig å spise seg inn i denne viktige grønnstrukturen.

Hva aktualiserer saken?

Halden Arkitektkontor AS fremmet sommeren 2021 planinitiativ for regulering av et område ved Oskleiva 27/Månefjellet. Det ble holdt oppstartsmøte 09.08.21. Tilbakemeldingen til forslagsstiller på planinitiativet var at planmyndigheten ikke kan anbefale at det startes planarbeid med hensikt å tilrettelegge for boligbebyggelse i et område som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen.

Etter en justering av prosjektet og med ytterligere illustrering, fremmet så forslagsstiller 05.01.22 denne forespørselssaken til Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø for å få utvalgets syn på saken. Det bes også om å få evt. anvisninger for videre arbeid, dersom utvalget mener det kan arbeides videre med planen.

Saksopplysninger

Forslagsstiller Saugbrugs Norske Skog og RRK Halden AS ønsker å etablere 19 boenheter i et område ved Oskleiva 27/Månefjellet. Vedlagte prosjektbeskrivelse redegjør for og illustrerer forslagsstillers ønsker for området.



Fig.1. Dronebilde – forslagsstillers illustrasjon av ønsket bebyggelse.

Forslaget viser en bygningskropp med 4 boenheter ved Oskleiva 27. Dette er innenfor byggeområde i kommuneplanens arealdel (KPA). Her forelås også felles lekeplass. Videre er det vist forslagsvis 15 boenheter innenfor et område avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, i kanten av Månefjellet. Deler av dette området er også omfattet av friområderegulering, i reguleringsplan for Knausene (G-530), vedtatt i 1948.

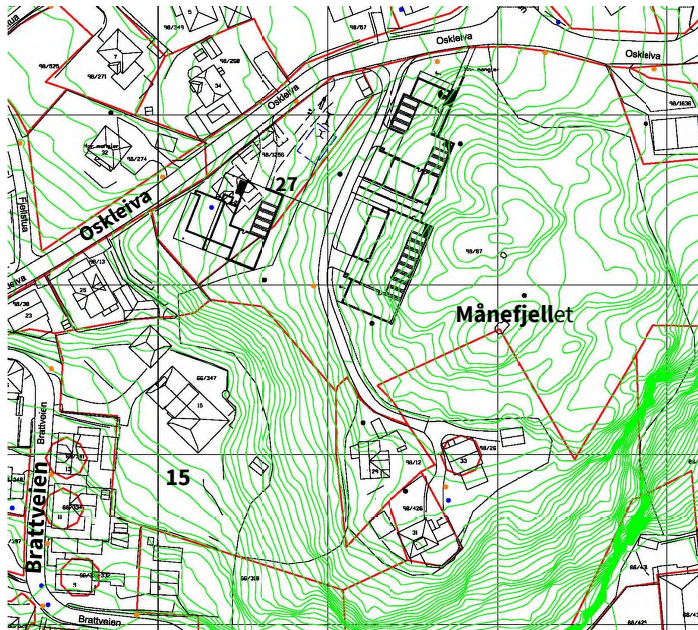


Fig. 2. Forslagsstillerens forslag til plassering av ny bebyggelse.

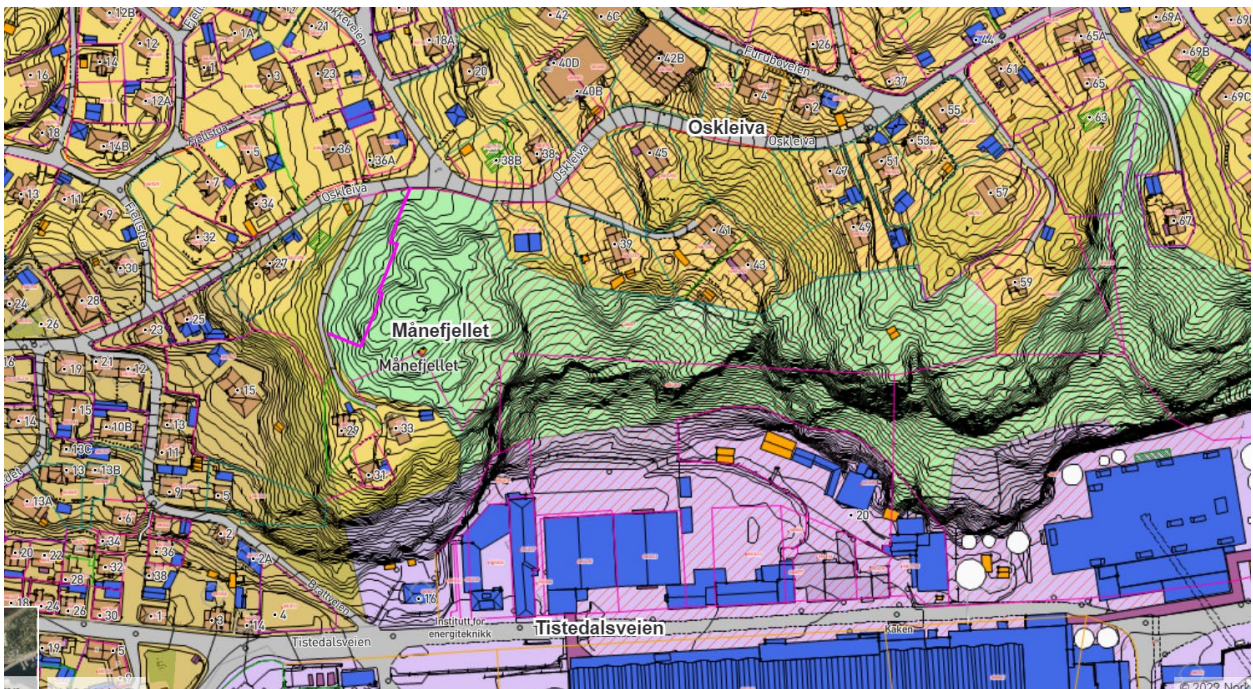


Fig. 3 - Utsnitt av kommuneplanen. Områder i grønt er avsatt til grønnstruktur. Rosa strek markerer ønsket prosjekts avgrensning av bebyggelse mot øst.

Høringsforslaget til rullert kommuneplan har tilsvarende arealformål som gjeldene plan i dette området. I tillegg omfatter den en henynssone H310, ras og skredfare – aktsomhet for jordskred i skråningen, mellom adkomstveien og Brattveien 15/Damhaugen.

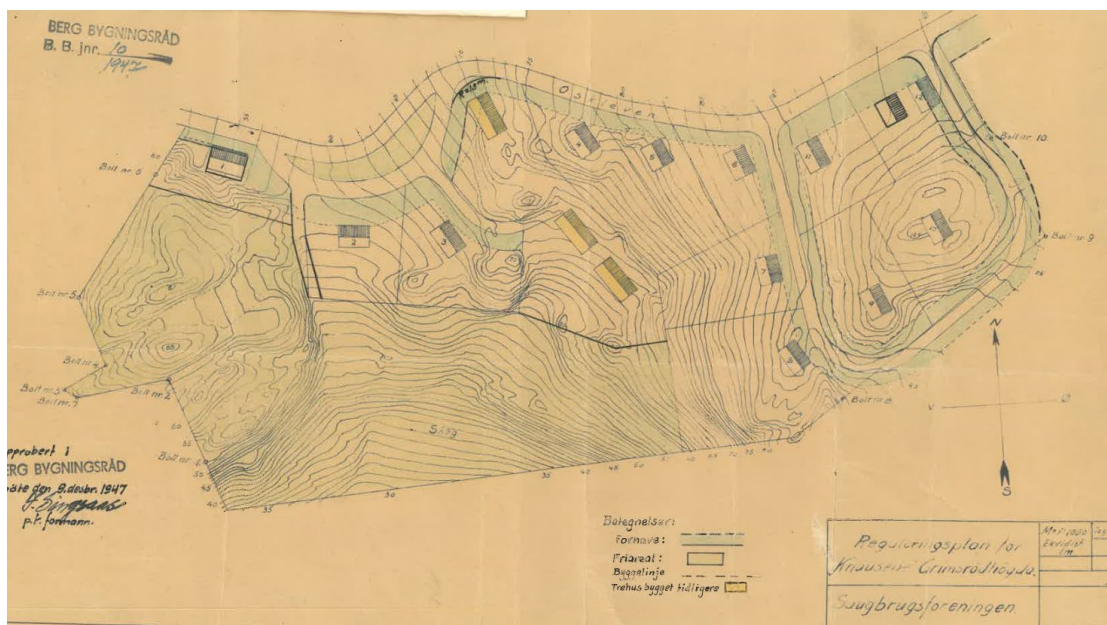


Fig. 4 - Utnytt av reguleringsplan for Kanusene. Månefjellet er knausen i vest (til venstre i figuren.)

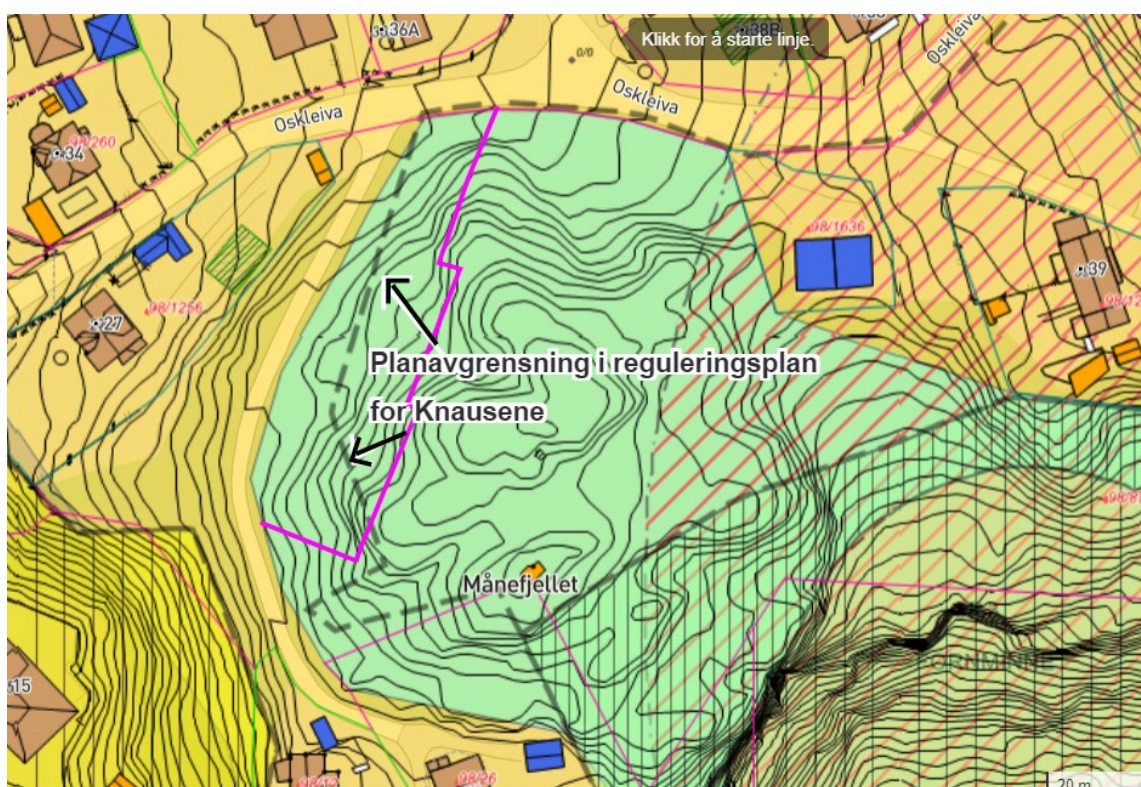


Fig. 5 - Sammenstilling av kommuneplan og reguleringsplaner i området.
Tykk rosa strek markerer ønsket prosjekts avgrensning av bebyggelse mot øst.



Fig. 7. Prosjektområdet grenser i nord mot et område avsatt til boligformål i sentrumsplanen (lys gul farge).

Terrengforhold

Området som ønskes bebygget er bratt. Området har stigningsforhold brattere enn $1:4$. Figurene under viser gjennomsnittlig stigningsforhold i et par profiler.

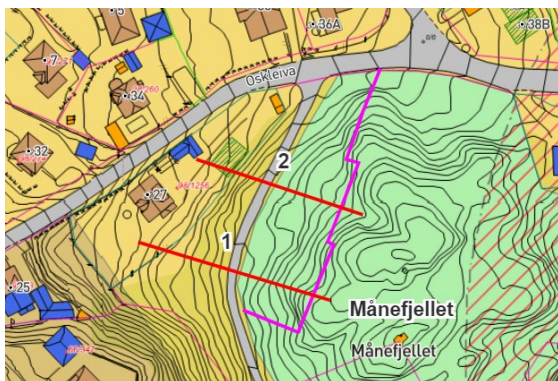
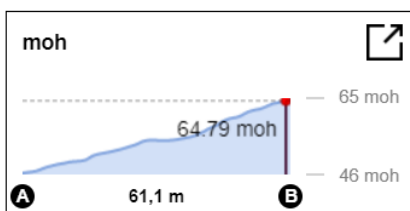
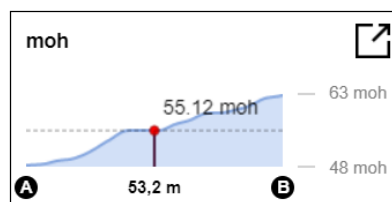


Fig. 8 Profilhenvisninger



Profil 1. Stigningsforhold 1:3,2



Profil 2. Stigningsforhold 1:3,5

Utbyggingen utfordrer kommuneplanens bestemmelse § 15.a) om at det ikke skal etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. Denne bestemmelsen foreslås videreført i rullert kommuneplan.

Vurderinger

Kommunedirektøren er ikke i tvil om at det vil kunne utvikles attraktive boliger i dette sentrumsnære området hvor Månefjellet ligger. Her er gangavstand til skoler, idrettsanlegg og butikker. Det er behov for leiligheter i Halden og prosjektet vil kunne imøtekomme noe av dette.

Prosjektbeskrivelsen viser boliger med et moderne uttrykk. Dette vil kunne appellere til mange. Utformingen vil være et fremmedelement i forhold til bebyggelsen sydvestover langs Oskeliva, men vil spille på lag med boligtyper noe lenger nord.

Tiltaket ligger i bratt terreng. Det viste prosjekte vil kreve en del terrengbearbeiding, men slik det er illustrert vil dette være i forbindelse med selve bygningskroppene. Området vil tilsynelatene ikke fremstå med høye synlige skjæringer eller terrengmurer. Etablering av tilfredsstillende uteoppholds- og lekearealer inklusive adkomst til felles lekeplass, vil likevel kunne kreve noe terrengbearbeiding. Forslagsstillers illustrasjoner vist i planbeskrivelsen viser tett løvvegetasjon som omkranser ny bebyggelse nord for adkomstveien. Erfaringsmessig vil folk ha sol og utsikt. Bebyggelsen vil derfor trolig bli mer fremtredende i landskapet enn det illustrasjonene viser.

For tiltak syd for adkomstveien må geotekniske forhold utredes nærmere. Dette kan legge føringer for utforming av bebyggelsen der. Temaer som arkitektur, geoteknikk og fjernvirkning er alle temaer det må sees nærmere på ved en eventuell regulering i området.

Selv om det er ønskelig med flere sentrumsnære boliger, og skisserte prosjekt har mye positivt i seg, mener kommunedirektøren det ikke bør åpnes for utbygging i området avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Dette formålet er videreført i forslag til rullert kommuneplan. Månefjellet utgjør vestre ende av en sammenhengende grønnstruktur langs Tistadalen. Ved fortetting i bykjernen er det viktig å ivareta eksisterende grønnstruktur ut fra mange forhold – bl.a. ut fra dagens eller potensiell rekreasjonsverdi og ivaretagelse av biologisk mangfold. Selv om fjernvirkningen av tiltaket med de rette grepene trolig vil bli beskjedne mener kommunedirektøren det vil være klart uheldig å spise seg inn i denne viktige grønnstrukturen.

Månefjellet er nok lite kjent og brukt som rekreasjonsområde og turmål annet enn for de som bor i nærområdet. Potensialet for økt bruk av dette litt bortgjemte området vurderes imidlertid å være klart til stede. Illustrasjonsprosjektet viser at utsikten fra toppen av fjellet ikke vil bli hemmet av foreslåtte bebyggelse, noe som er riktig og viktig. En nedbygging av deler av området vil likevel kunne påvirke bruken ved at området reduseres i størrelse. Regner man med en privat sone mot øst på 4 meter rundt viste bebyggelse medfører utbyggingen en reduksjon i grønnstrukturformålet på omlag 2 daa.

Selv om den delen som foreslås bebygd er bratt, vil den kunne fungere som en spennede del av denne 100-meterskogen som Månefjellet er. Samtidig er den en buffer rundt selve toppunktet og de noe flatere deler av området. Adkomstveien vurderes å være en naturlig linje i landskapet å følge som avslutning av grønnstrukturformålet her, noe kommuneplanens arealdel også gjør. Følger man denne bevares selve toppen av Månefjellet, og den terrengformasjonen og det landskapselementet den utgjør, helt og urørt.

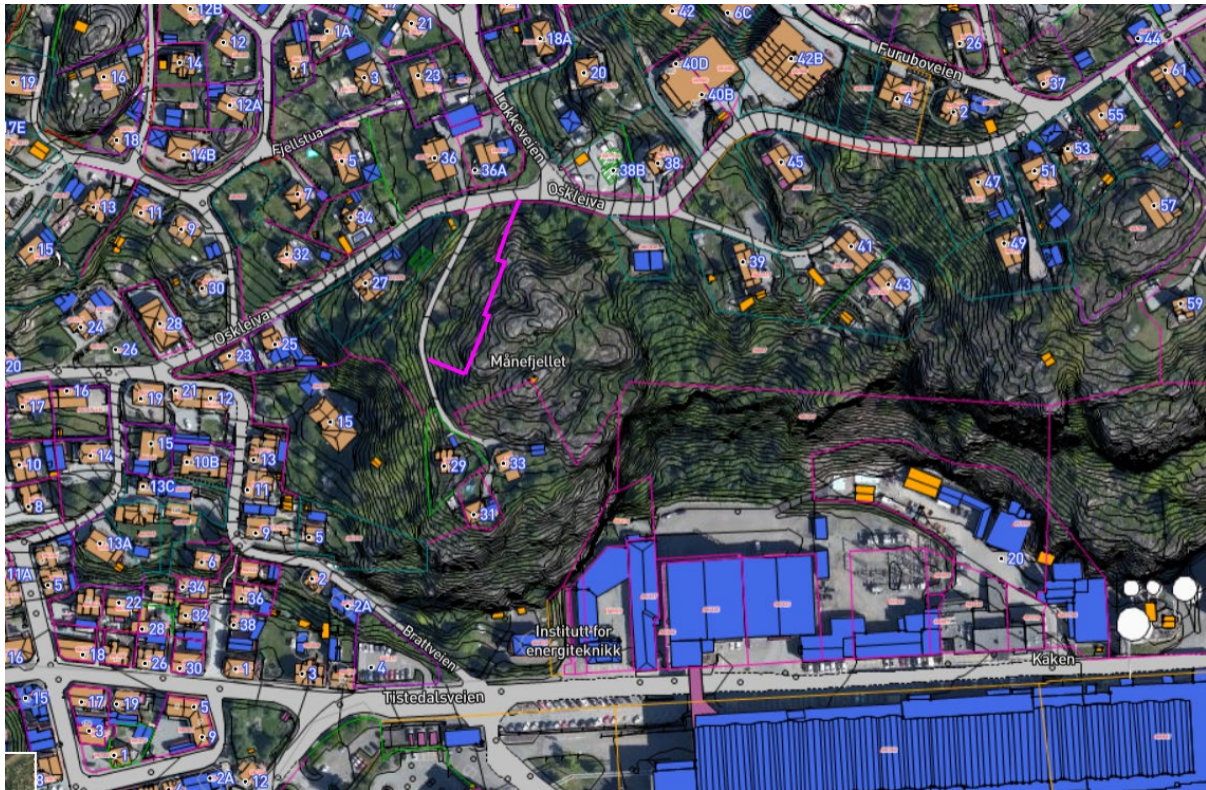


Fig. 9. Landskapsform

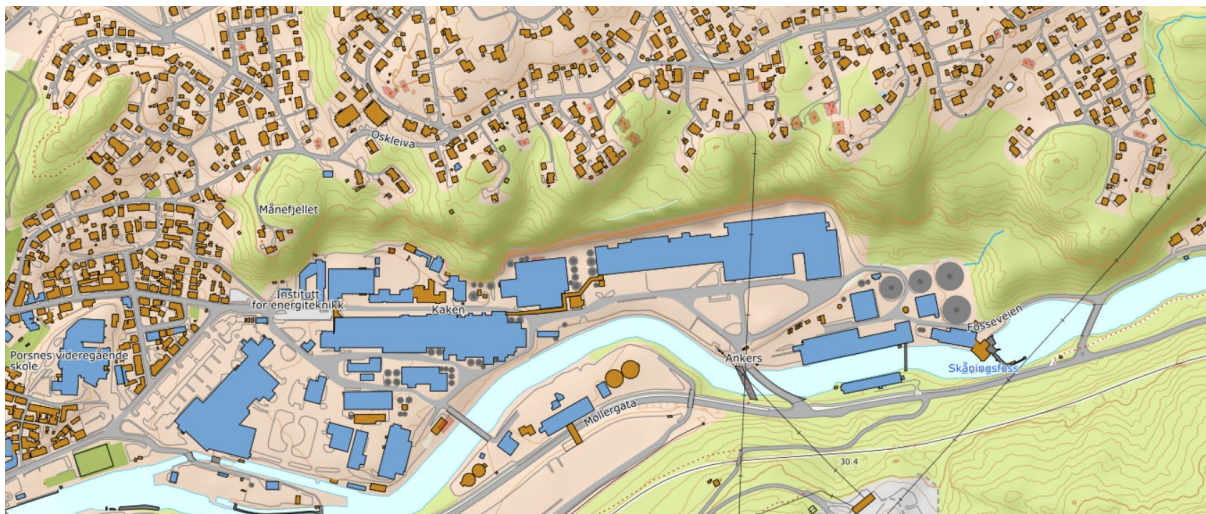


Fig. 10. Månefjellet utgjør vestre ende av en sammenhengende grønstruktur i Tistadalen.



Fig. 11 – Skråfoto – terrengformasjon og vegetasjon. Rosa strek – bebyggelsens omtrentlige avgrensning mot øst.



Fig. 12 – Månefjellet sett fra nord fra Furuboveien.

En nedbygging av deler av området utfordrer også kommuneplanens bestemmelse §9 b) hvor det fremgår at «*Dersom en privat eller offentlig reguleringsplan medfører omdisponering av arealer benyttet til fellesområder, friområder eller områder benyttet til barns lek eller opphold, skal det skaffes en fullverdig erstatning ved utarbeidelse av reguleringsplan.*»

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke relevant for saken.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse – Sikre helse og fremme livskvalitet for alle uansett alder

God tilgang og kort avstand til nærrekreasjonsarealer og natur har stor betydning for folks helse og trivsel. Åpnes det for utbygging som foreslått reduseres et eksisterende grøntareal/naturområde i et tettbygd område.

På den andre side vil en åpning for utbygging tilrettelegge for etablering av moderne boliger med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og sentrum, noe som kan gi gode levekår og fremme folkehelse i dagliglivet for nye beboere.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn

Ivaretagelse av grønne områder i by har betydning for mange forhold – f.eks. rekreasjon, biologisk mangfold, vannhusholdning og luftkvalitet.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Å åpne for utbygging på Månefjellet i området avsatt til grønnstruktur vil være i strid med kommuneplanens arealdel.

Andre forhold

Ikke relevant.

Konklusjon og anbefaling

Selv om det er ønskelig med flere sentumsnære boliger, og kommunedirektøren har tro på at området ville kunne romme attraktive boliger, anbefales det ikke å åpne for videre planarbeid med tanke på regulering for boliger i området avsatt til «*grønnstruktur*». En slik regulering vil være i strid med kommuneplanens arealdel og utfordrer de grønnstrukturverdiene området har og som ligger til grunn for arealformålet i kommuneplanen.

Ulf Ellingsen
direktør for teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit

Utsendte vedlegg

- 1 Forespørsel boligprosjekt Oskleiva
- 2 Vedlegg til forespørsel - Prosjektbeskrivelse Oskleiva 27
- 3 Vedlegg til forespørsel - Dronebilde
- 4 Vedlegg til forespørsel - Referat fra oppstartsmøte



Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

 <p>3 GOD HELSE</p>	<p>God helse – Sikre helse og fremme livskvalitet for alle uansett alder</p> <p>God tilgang og kort avstand til nærrekreasjonsarealer og natur har stor betydning for folks helse og trivsel. Åpnes det for utbygging som foreslått reduseres et eksisterende grøntareal/naturområde i et tettbygd område.</p> <p>På den andre side vil en åpning for utbygging tilrettelegge for etablering av moderne boliger med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og sentrum, noe som kan gi gode levekår og fremme folkehelse i dagliglivet for nye beboere.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<p>Bærekraftige byer og samfunn</p> <p>Ivaretagelse av grønne områder i by har betydning for mange forhold – f.eks. rekreasjon, biologisk mangfold, vannhusholdning og luftkvalitet.</p>