

PLANINITIATIV for reguleringssak:

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse: 59/561

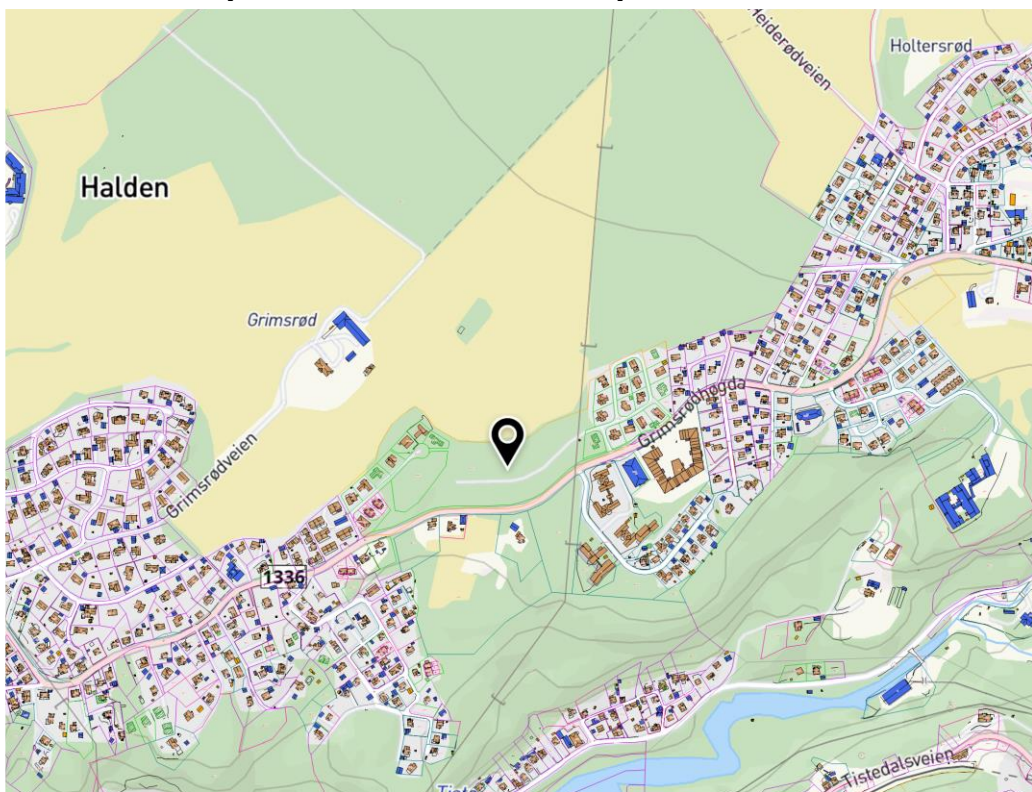
Tiltakshaver: MBE Utvikling AS

Plankonsulent: BAS Arkitekter AS

Kart – hvor

Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



Detaljkart som viser forslag til planavgrensning:

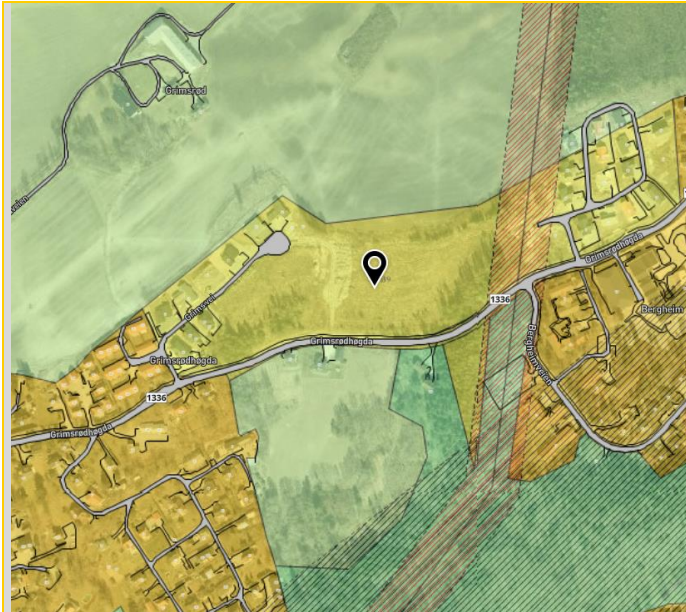


Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplanens arealdel:



Kommuneplanens arealdel 2011-2023, 22.6.2011
Formål: boligbebyggelse framtidig

Kommuneplanens arealdel er under rulling. Kommuneplanens arealdel 2021-2050. Det foreligger ingen endringer som berører markert område i planforslaget som har vært på høring.

Eventuell kommunedelplan:

(Kartutsnitt)

(Skriv inn tekst)

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Grimsrødhøgda boligfelt, 23.11.2006
Formål: Konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse. Friområde og lekeplass og veiareal grenser inn til byggefeltene. Høyspent i øst.

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	x
Veiareal	x
Parkeringsareal	x
Forretning	x
Tjenesteyting	x
Frrområder, lekeplasser, ol	x

Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Hensikten med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan for felt KS3-4 og FS 8-12 pluss lek 2 og 3, friområde 2 og tilhørende infrastruktur. Arbeidet utføres som en omregulering av gjeldende plan eller som en ny detaljregulering som overlapper gjeldende plan.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet er del av gjeldende detaljregulering for Grimsrødhøgda boligfelt. Østre og vestre deler av gjeldende plan er allerede utbygd. Omkringliggende område består i hovedsak av eneboligbolig og noe konsentrert småhusbebyggelse og med Bergheim bo- og aktivitetssenter i syd/øst. Planområdet grenser inntil FV1336 Grimsrødhøgda i syd og mot dyrket mark i nord. I øst avgrenses område mot høyspent med tilhørende hensynssone. Halden kommune har lagt ny hovedvannledning på grimsrød Gård som vil forsyne planområdet og har større kapasitet enn det gjeldende reguleringsplan legger til rette for.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges for etablering av formål bolig, handel og tjenesteyting, med høyere utnyttelse enn gjeldende plan. Hensikten er å legge til rette for en

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	blandet bebyggelse med kombinasjon av blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det er ønske om at deler av bebyggelsen tilrettelegges for aldersvennlig samfunn hvor leilighetene har et utvidet service- og fasilitetstilbud og sosiale møteplasser. Det ønskes også å legge til rette for å etablere et nærsenter med matbutikk og eventuelt andre servicetilbud som apotek, frisør etc. Det er utarbeidet et mulighetsstudie som ser på ulike alternativer for utnyttelsen av området. Det opparbeides attraktive parkområder for lek og rekreasjon for alle aldre som også vil komme tilliggende bebyggelse til gode.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Konsentrert småhusbebyggelse ønskes bygget i 2-3 etasjer, eventuelt i to etasjer med en mindre, inntrukket tredje etasje for mulighet for takterrasse. På søndre del av planområdet ønskes det å utrede mulighet for bebyggelse opp til 7 etasjer. Foreløpige utredninger viser at høyder tilsvarende ca 5 etasjer ikke går over mønehøydene på Bergheim, da planområdet ligger lavere i terrenget enn Bergheim. Antall etasjer utredes gjennom planarbeidet med tanke på nær- og fjernvirkning, silhuett og solforhold.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Omkringliggende område er i hovedsak utbygget med småhusbebyggelse. Ved å introdusere andre boligtyper i området kan man bli boende i området selv om man ikke lenger har behov for enebolig. Det vil kunne tilbys både rekkehus og leiligheter i et ellers relativt ensartet boligområde. Boligene tenkes etablert med livsløpsstandard og som et aldersvennlige samfunn. Konsept som tilsvarer f.eks Signaturhagen eller Døyen er aktuelt. Det vil vurderes behov for å legge til rette for å inkludere noe handel, tjenesteyting og servicefunksjoner i forbindelse med blokkbebyggelsen. Gimle- og Tistedalen skole har ledig kapasitet og trygg gangvei fra planområdet. Planområdet ligger ca 2 km fra sentrum, tett på god kollektivdekning opparbeidet gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Det er gang- og sykkelavstand til skole og barnehage med trygg skolevei uten behov for å krysse bilvei. Det er kort vei til marka og gode rekreasjonsområder fra eksisterende turstier opp til Venås/Høyås fra planområdet.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Området er i dag ubebygget, men regulert, og åpner i utgangspunktet for utbygging med frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse. Endringen vil medføre høyere utnyttelse av området. Tilpasning til landskap og omgivelser utredes og byggehøyder avgjøres som følge av utredninger i planarbeidet.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Kommuneplanens arealdel (gjeldende og planforslag), har formål bolig innenfor planområdet. Området er regulert til frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse. Området ligger innenfor tettsteds grensa i fylkesplanen. Høyere utnyttelse av områder som allerede er satt av til bolig gir mindre miljøavtrykk. Dette er i tråd med gjeldende fortetningsstrategier.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Det er ingen vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Området er regulert til bolig og det er ikke kartlagt noen farer med tanke på samfunnssikkerhet gjennom overordnet kartlegging av tilgjengelige kartdatabaser. Planområdet ligger innenfor et område hvor det er gjort et arbeid med registrering av fare for kvikkleire. I dette arbeidet er det avdekket at det ikke foreligger fare for kvikkleire innenfor planområdet. Det går en høyspenttrasé i østre del av planområdet med tilhørende hensynssone. Det vil i planarbeidet bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuelle hendelser vil bli utredet.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Naboer og direkte berørte vil varsles etter naboliste og offentlige instanser, lag- og foreninger vil bli varslet iht kommunens varslingsliste.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det vil bli gjennomført lovpålagt medvirkning gjennom varsel om oppstart og høring av planforslag.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning §§6-10. Det vurderes at det ikke er krav om konsekvensutredning for detaljregulering av Grimsrødhøgda boligfelt felt KS3-4 og FS 8-12.

Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Vurderingen i sin helhet er vedlagt planinitiativet.
---	--