

GRIMSRØD TOMTEFELT

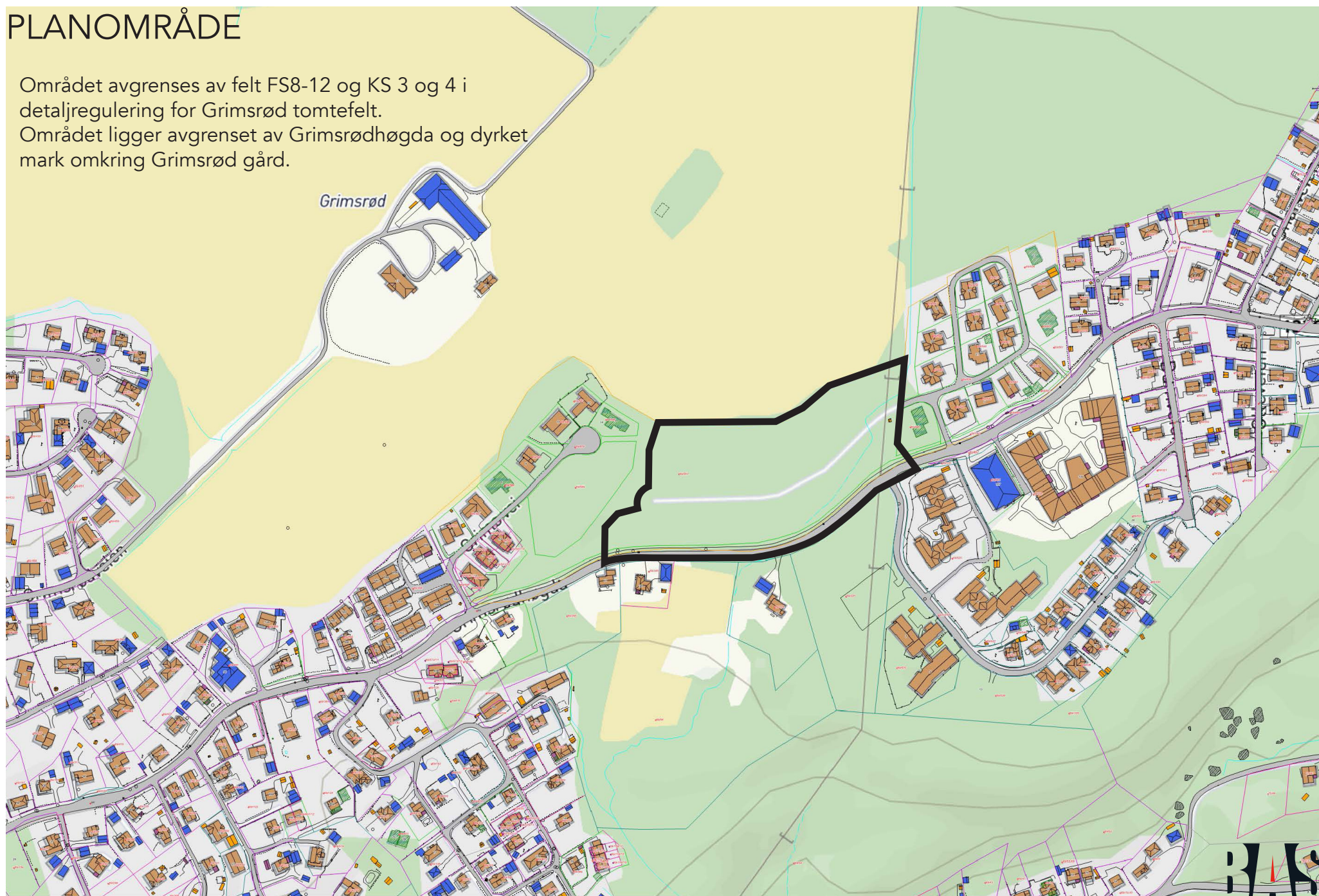
vedlegg til planinitiativ og oppstartsmøte
mars 2022

Området ligger ca 3 km øst for Halden sentrum. Planområdet er regulert og del av et utbyggingsområde. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse med dyrket mark i nord og Bergheim bo- og aktivitetssenter mot øst.



PLANOMRÅDE

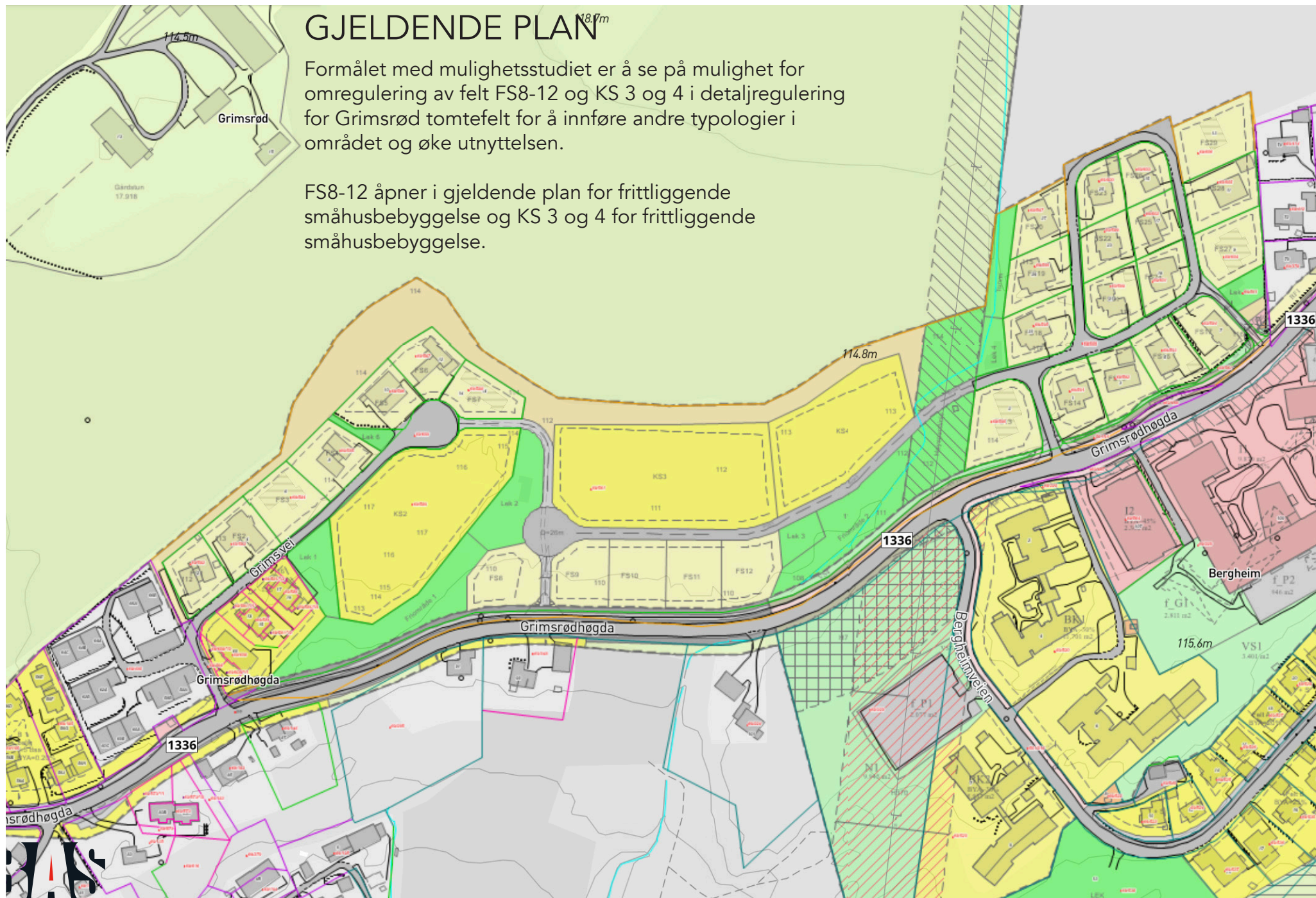
Området avgrenses av felt FS8-12 og KS 3 og 4 i detaljregulering for Grimsrød tomtefelt.
Området ligger avgrenset av Grimsrød høgda og dyrket mark omkring Grimsrød gård.



GJELDENDE PLAN^{18.7m}

Formålet med mulighetsstudiet er å se på mulighet for omregulering av felt FS8-12 og KS 3 og 4 i detaljregulering for Grimsrød tomtefelt for å innføre andre typologier i området og øke utnyttelsen.

FS8-12 åpner i gjeldende plan for frittliggende småhusbebyggelse og KS 3 og 4 for frittliggende småhusbebyggelse.



ANALYSE

SOLFOROHHOLD



Området henvender seg mot veien i syd og mot utsikten over jordene i nord. Terrenget heller mot syd/vest som er gunstig for solforholdene

TERRENG



Området har et terrengfall på 5 meter fra kote 114 i nord/øst til kote 109 i syd mot Grimsrødhøgda. Terrenget faller jevnt fra nord/øst tilk syd/vest med et daldrag i syd/øst i forbindelse med en bekk.

INFRASTRUKTUR



Prikket linje er regulert gang- og sykkelveg. Stiplet linje er regulert adkomstveg.
Mellom de stiplede linjene er hensynssone høyspent

STØY



Langs Grimsrødhøgda er det rød støysone ca 5 meter ut fra veikant. Gul støysone i et belte på ca 35 meter fra veikant.

MULIGHETSSTUDIE

I forbindelse med oppstart av planarbeidet er det utarbeidet et mulighetsstudiet som ser overordnet på mulighetene for en høyere utnyttelse av området FS8-12 og KS 3 og 4. Det er utredet sammensetning av ulike typologier og på forskjellige måter.

Det er i mulighetsstudiet tatt hensyn til tiltakshavers ønske om å etablere matbutikk

på eiendommen og tilrettelegge for et aldersvennlig samfunn. Det innebærer blant annet mulighet for å etablere ulike servicefunksjoner, tjenesteyting og med fokus på sosiale møteplasser både utendørs og innendørs som kan brukes hele året. Det er også ønske om å tilrettelegge for arealeffektive, moderne småhus med fokus på barnefamilier.

ADKOMST

Det er i alternativene foreslått en eller to adkomster og det er lagt inn forslag både om kryss og rundkjøring. Valg av kryss- og trafikkløsning vil utføres av vei- og trafikkonsulent som del av planarbeidet og i tråd med eventuelle innspill fra offentlige instanser etter varsel om oppstart.

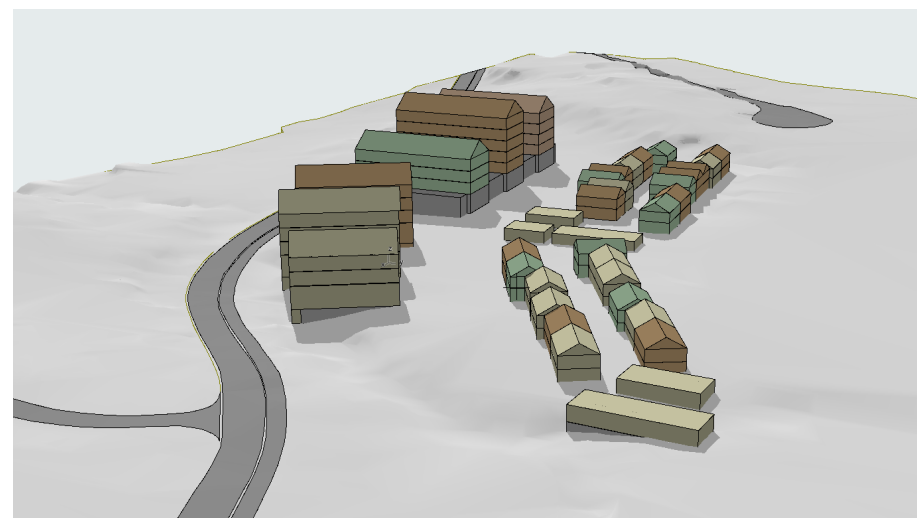
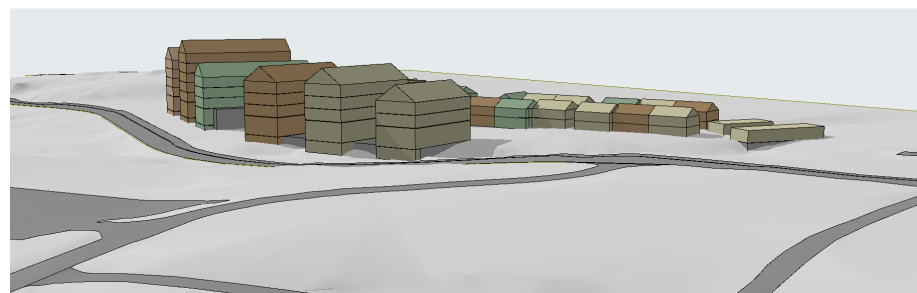
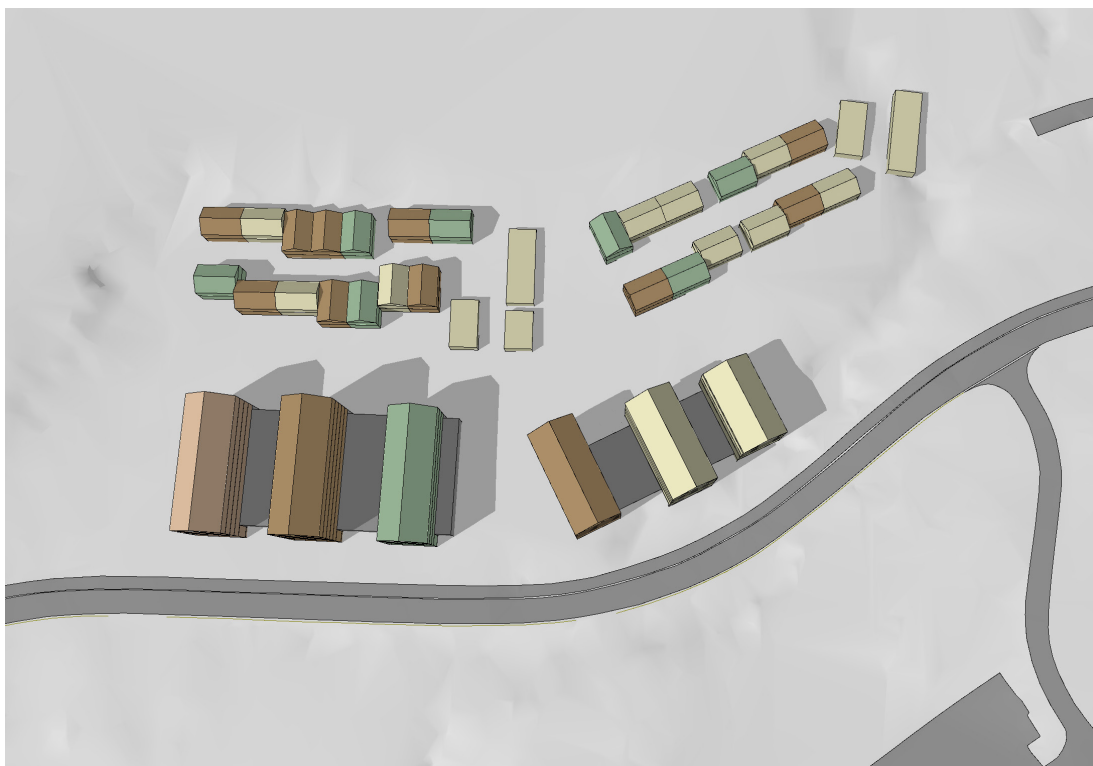
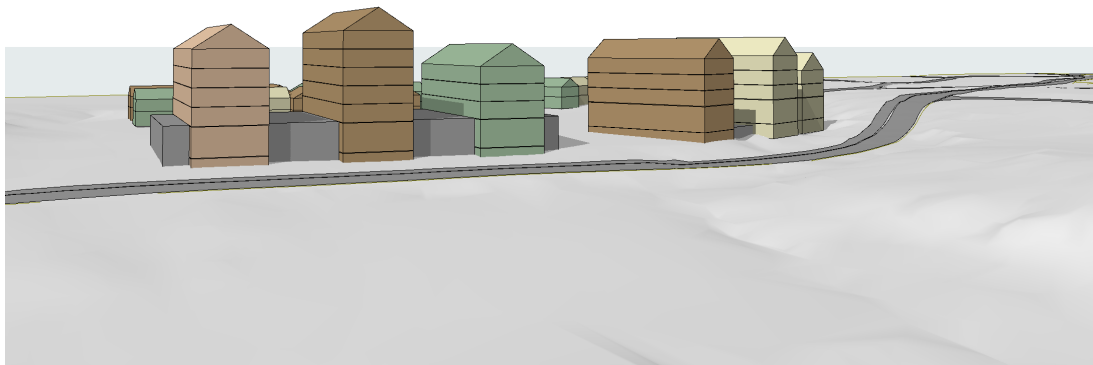


ALTERNATIV 1

Mot nord legges to tun med konsentrert småhusbebyggelse og hvert sitt felles carportanlegg. Sentralt tun og hage på motsatt side. Felles lekeplass sentralt i området. Blokkbebyggelse ut mot vei etablert som lameller med saltak oppå parkeringssokler. Innkjøring til parkering mellom soklene til hver side.

Bebyggelsen til vest har en sammenhengende sokkeletasje på bakkeplan med ekstra høyde og tre lameller oppå. Den østre bebyggelsen har tre punktblokker med ekstra høyde i første etasje. Det er mulig å etablere parkering på bakkeplan på nordsiden av den vestre bebyggelsen. Uteoppholdsareal i øst langs bekke drag og på tak over parkeringsplan.



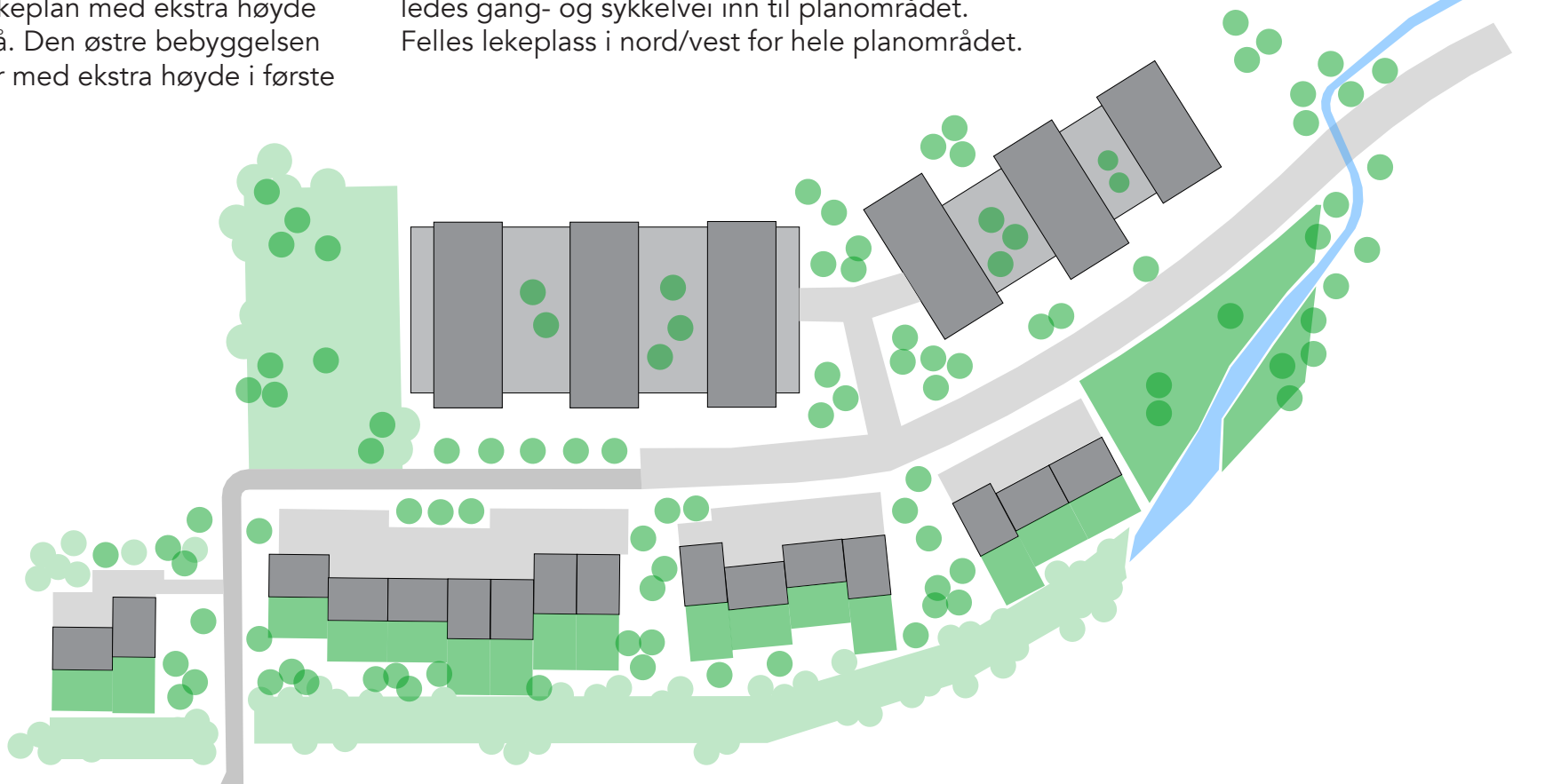


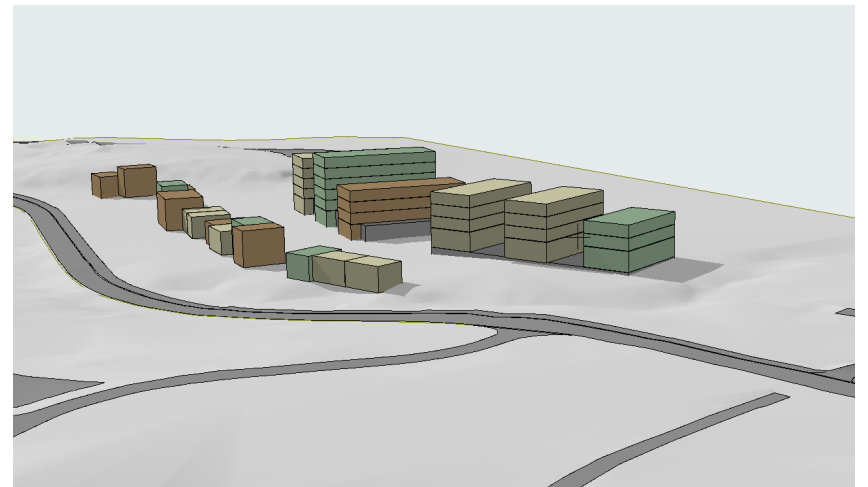
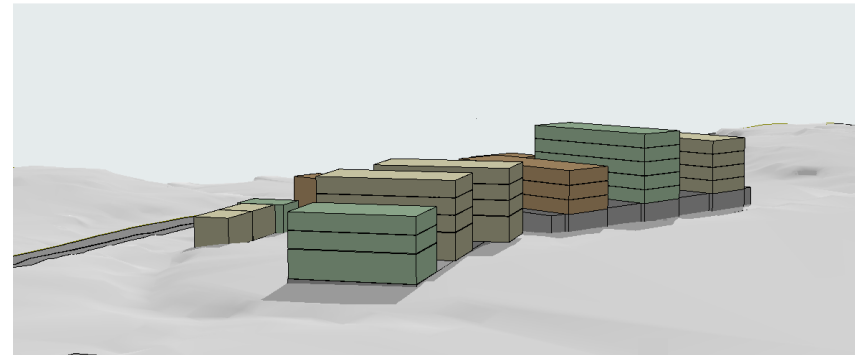
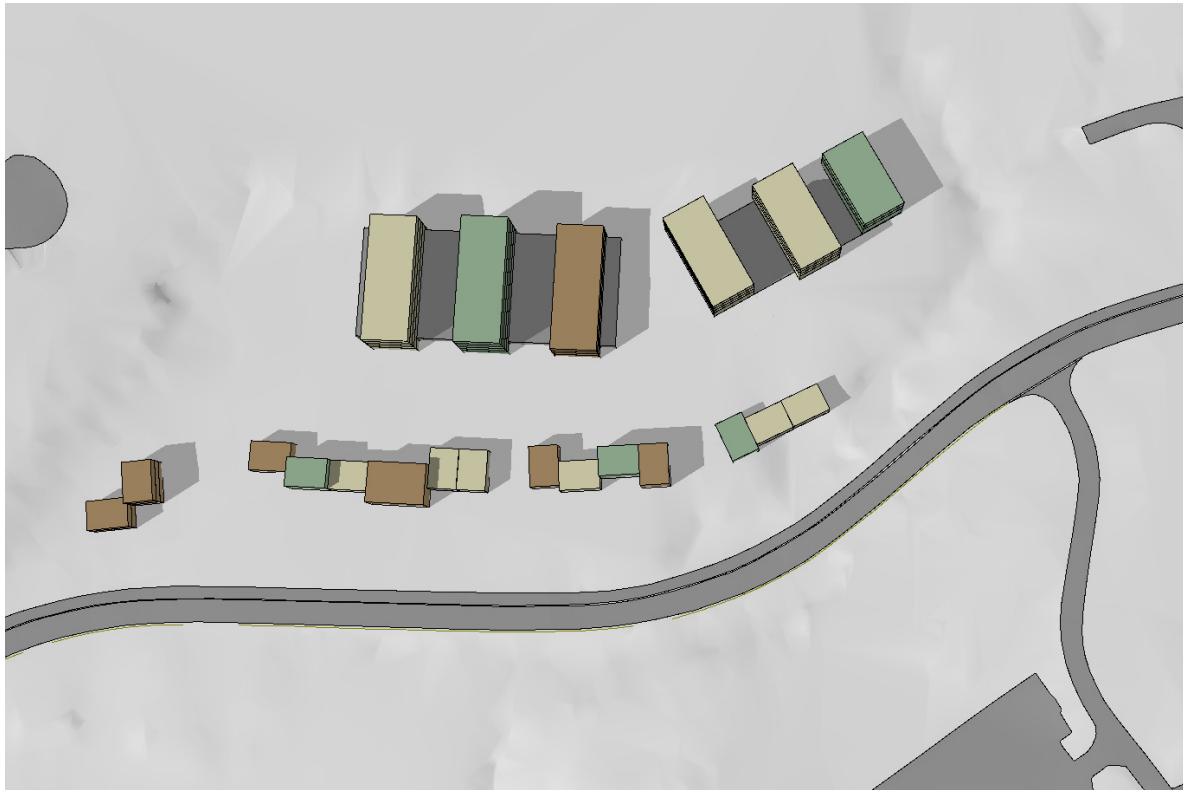
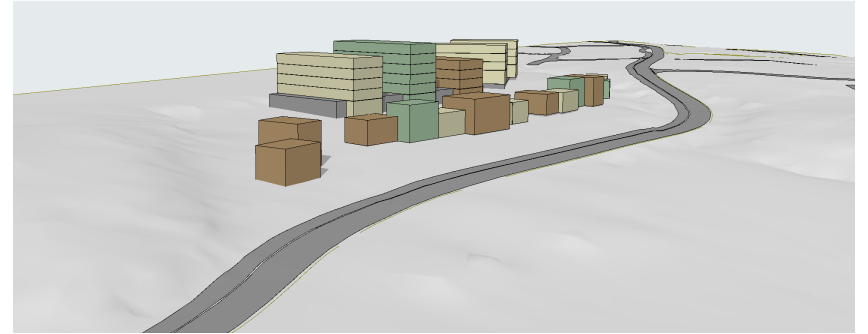
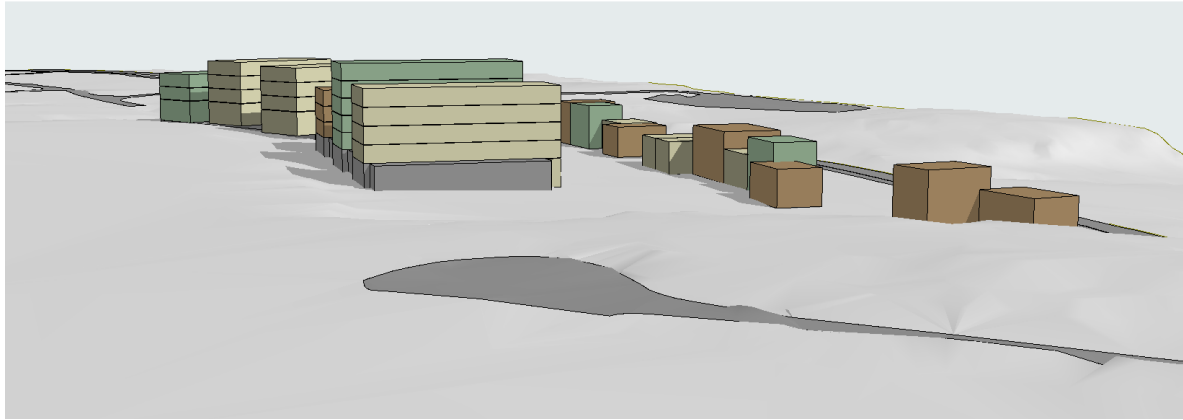
ALTERNATIV 2

Adkomstvei til nytt boligområde i østre del av planområdet. Blokkbebyggelse på nordre del som lameller med saltak oppå parkeringssokler. Innkjøring til parkering mellom soklene til hver side.

Bebyggelsen i vest har en sammenhengende sokkeletasje på bakkeplan med ekstra høyde og tre lameller oppå. Den østre bebyggelsen har tre punktblokker med ekstra høyde i første

etasje. Det er mulig å etablere parkering på bakkeplan under hensynssone høyspent i øst ved bekk. Mot syd ligger en rekke med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/kjedet enebolig. Langs veien tableres det vegetasjonsskjerm. I vestre del av planområdet ledes gang- og sykkelvei inn til planområdet. Felles lekeplass i nord/vest for hele planområdet.





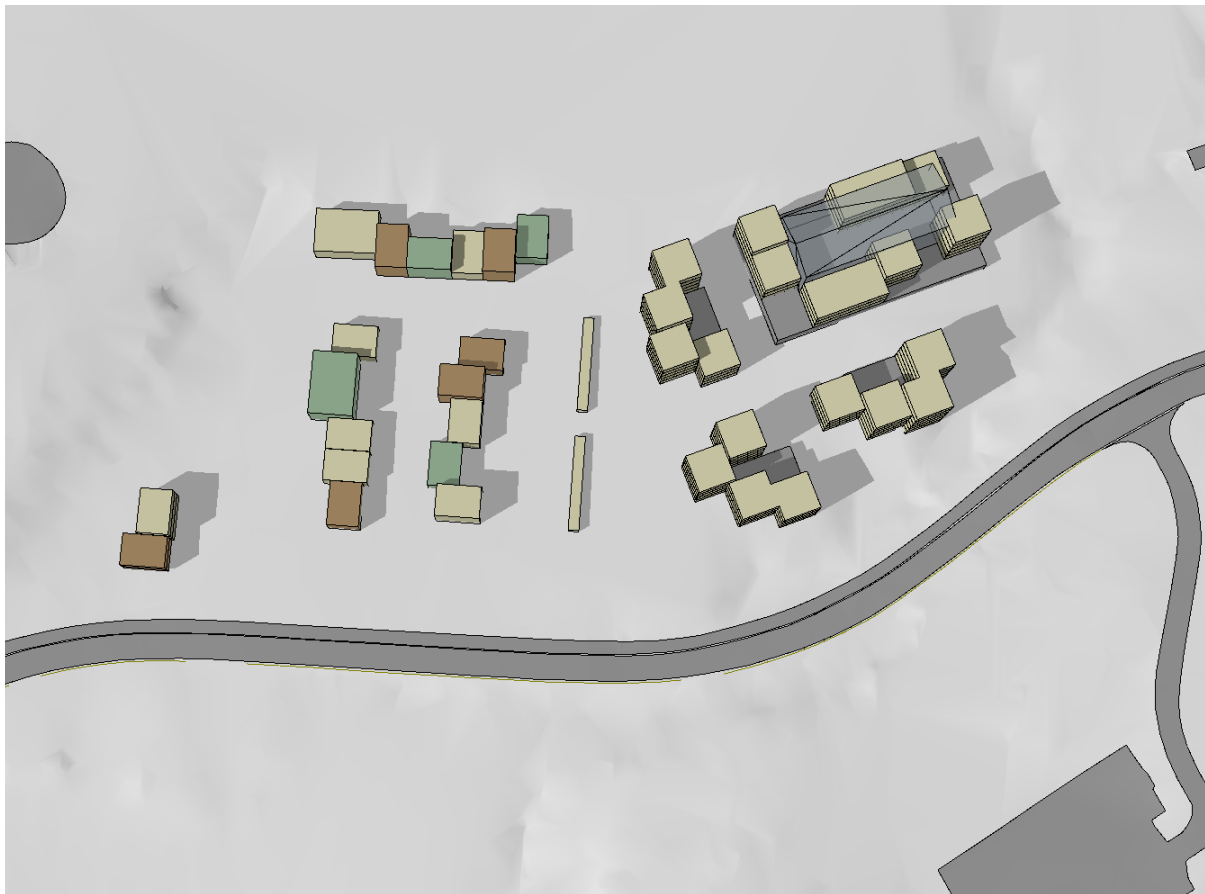
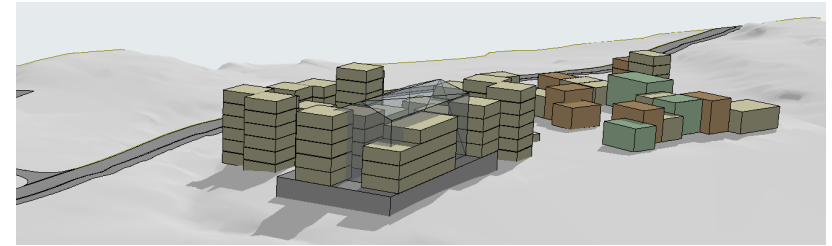
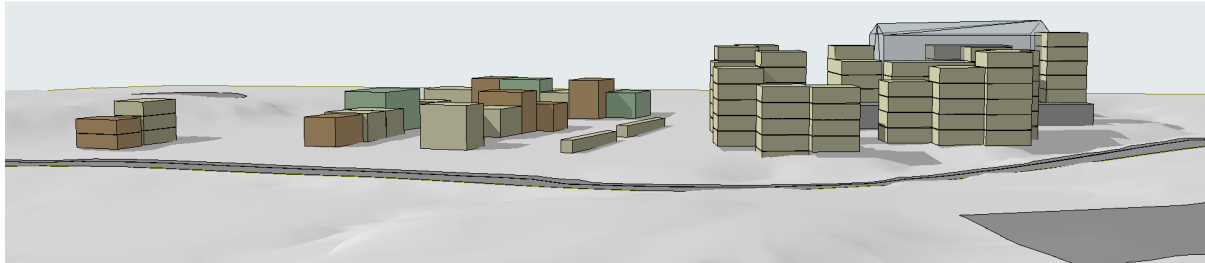
ALTERNATIV 3

Langs hovedveien legges en sammenhengende vegetasjonsskjerm som strekker seg nordover midt i planområdet. Området får adkomst fra rundkjøring ved Bergheimveien.

Fra rundkjøringen kommer man til en dagligvareforretning med overflateparkering og leilighetsbygg over pluss tre enklaver med

leilighetsbygg samlet omkring en sokkeletasje med mulighet for å etablere ulike typer næring/service og skjermet felles takterrasse over. Parkering under bakken for leilighetene. I vestre del av planområdet kommer man til en tunbebyggelse med konsentrert småhus og felles parkeringsanlegg ved innkjøringen.





ALTERNATIV 4

Langs hovedveien legges en sammenhengende vegetasjonsskjerm. Området får adkomst fra rundkjøring ved Bergheimveien.

Fra rundkjøringen kommer man til en dagligvareforretning med overflateparkering og leilighetstbygg over. Adkomstveien ledes som en liten bygate mellom dagligvareforretning og en rekke med leiligheter og leder videre

inn til et større felles grøntalegg med leiligheter langs veien. Sentralt i nordre del av planområdet legges leiligheter omkring en felles innglasset sosial møteplass for beboerne. Vest i planområdet etableres tre rekker med konsentrert småhus med egen kjøreadkomst fra hovedveien.



