

Planinitiativ for regulerings sak:

Furuveien 7 detaljreguleringsplan

Datert 02.06.2023

Hensikten med planinitiativet er å gi kortfattet informasjon om planlagte tiltak.

HS arealplan er engasjert av Furuveien 7 AS for å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen gnr/bnr 61/311. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av nye boliger innenfor planområdet. Planinitiativet er utformet i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 – *Krav til planinitiativet*.

I den innledende fasen av planarbeidet har SG & CO utarbeidet et skisseprosjekt som legges til grunn for de foreslåtte løsningene som planinitiativet legger opp til.

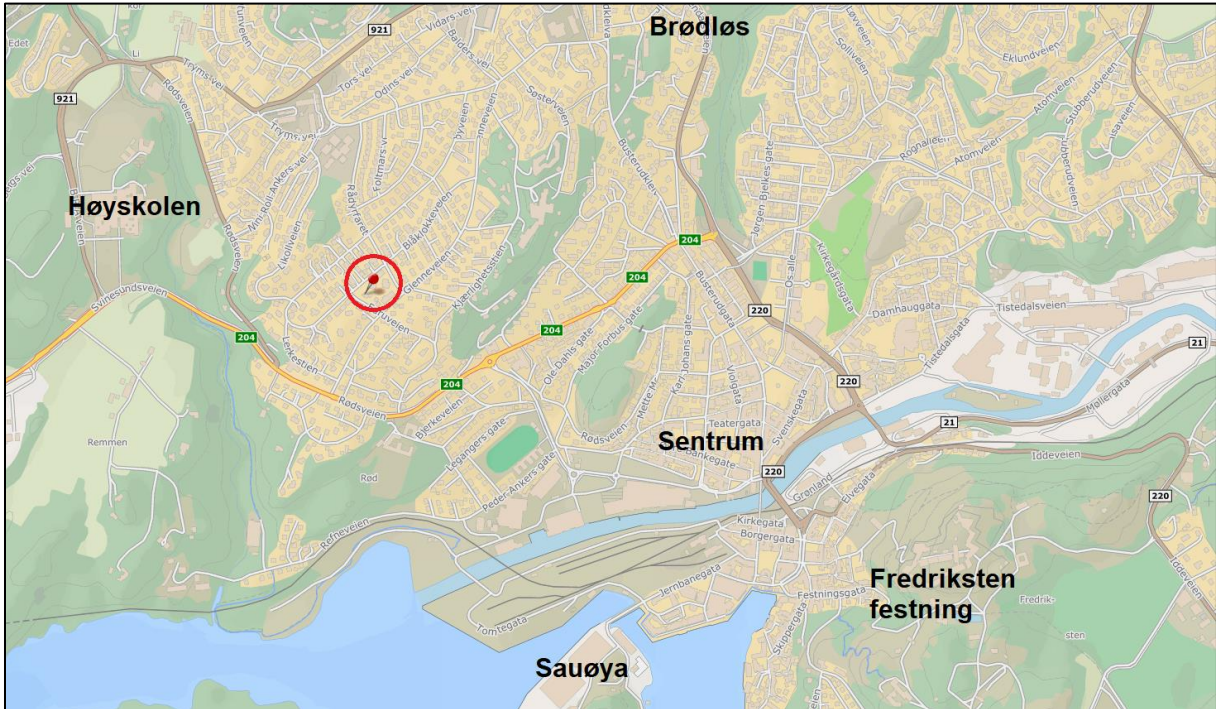
1. Formålet med planen

Hensikten er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på eiendommen gnr/bnr 61/311. Det foreslås lagt til rette for boligbebyggelse i form av blokker. Som en del av planarbeidet vil det også legges til rette for etablering av egen lekeplass innenfor planområdet.

Mot nord grenser eiendommen til blokker med fire etasjer. Prosjektet vurderes å være en god tilpasning til eksisterende bebyggelse og nærmiljø, samtidig vil det være en fremtidsrettet utvikling av en eiendom med sentral beliggenhet.

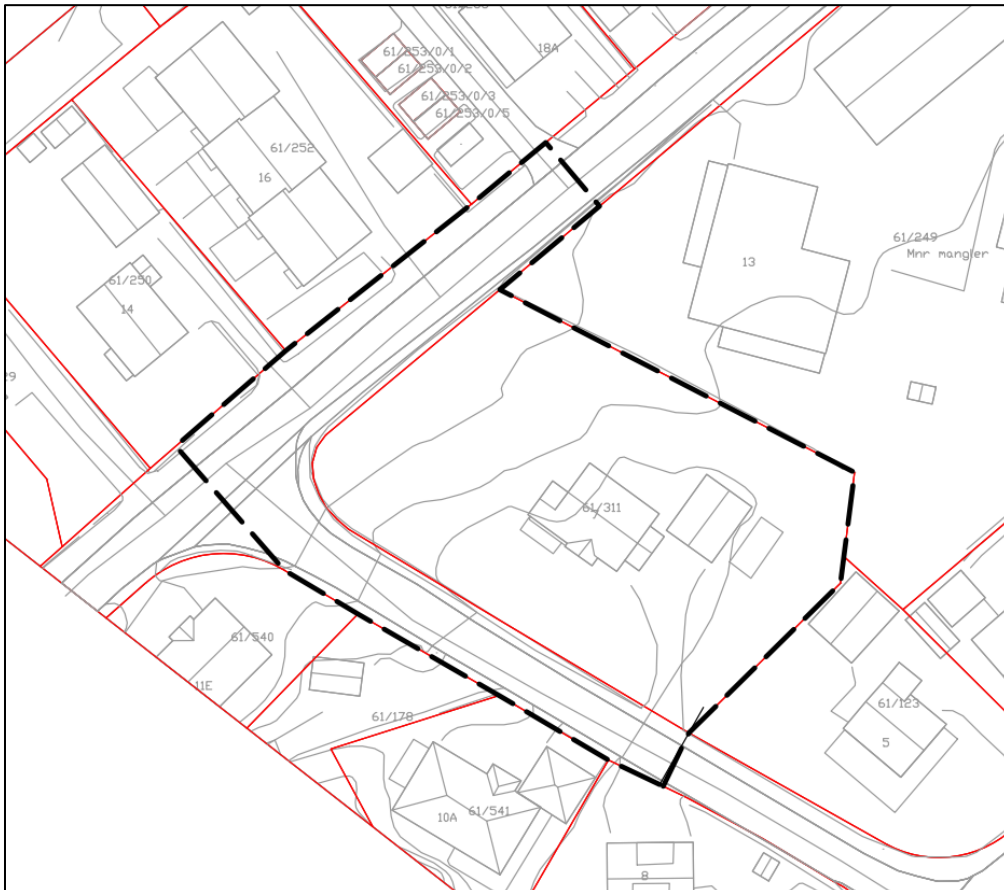
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdets beliggenhet er vest for Halden sentrum. Avstanden til Halden sentrum (rådhuset) er cirka 2,2 km i kjøreavstand (google maps).



Figur 1: Planområdet beliggenhet i Halden, fremhevet med rød sirkel.

I figur 2 vises forslag til planavgrensning. Plangrensen omfatter selve eiendommen der ny bebyggelse planlegges, i tillegg er adkomstveien og tilstøtende arealer for offentlig veiareal og frisktsoner tatt med.



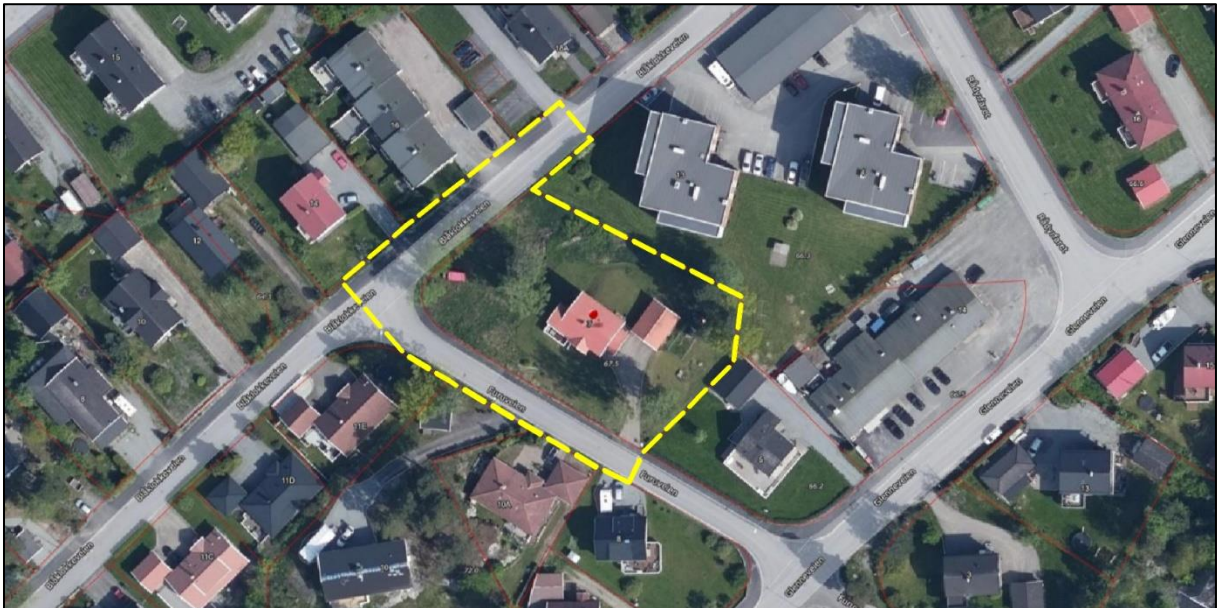
Figur 2: Forslag til plangrense er fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet er cirka 3,5 daa.

Plangrensen ønskes drøftet i oppstartsmøtet med Halden kommune.

Det aktuelle utbyggingsområdet er i dag en romslig eneboligtomt. Det er enkelte terrengvariasjoner og høydeforskjeller innenfor planområdet, dette har også vært delvis avgjørende for organisering av bebyggelse, parkeringskjeller og innkjøringspunkt.

Planområdets omgivelser består i stor grad av blokker, flermannsboliger og eneboliger på egne tomter. Avstanden til Låby barneskole er cirka 0,5 km. Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Prix Lie, er cirka 1 km fra planområdet.

Gangavstanden til nærmeste kollektivholdeplass «Glenneveien 16» er cirka 200 meter fra planområdet. Adkomsten til holdeplassen er godt tilrettelagt for gående med sammenhengende fortau.



Figur 3: Flyfoto som viser nærmiljøet rundt planområdet.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Gjennom planarbeidet ønskes det lagt til rette for ny boligbebyggelse, – blokker med tilhørende anlegg. I forbindelse med det innledende planarbeidet er det utarbeidet et skisseprosjekt som viser 24 boenheter fordelt på to punktblokker. Det endelige boligantallet er ikke fastsatt, men det forventes å ikke overstige 25 boenheter. Det planlegges felles parkeringskjeller under bebyggelsen, med adkomst fra vest. For nærmere detaljer henvises det til illustrasjonene i figurene 4-8. Det er viktig å understreke at dette er ment som et foreløpig utkast. Løsningene kan endres underveis i planarbeidet.

HS arealplan



Figur 4: Illustrasjon som viser skissert bebyggelse fra syd (SG & CO).

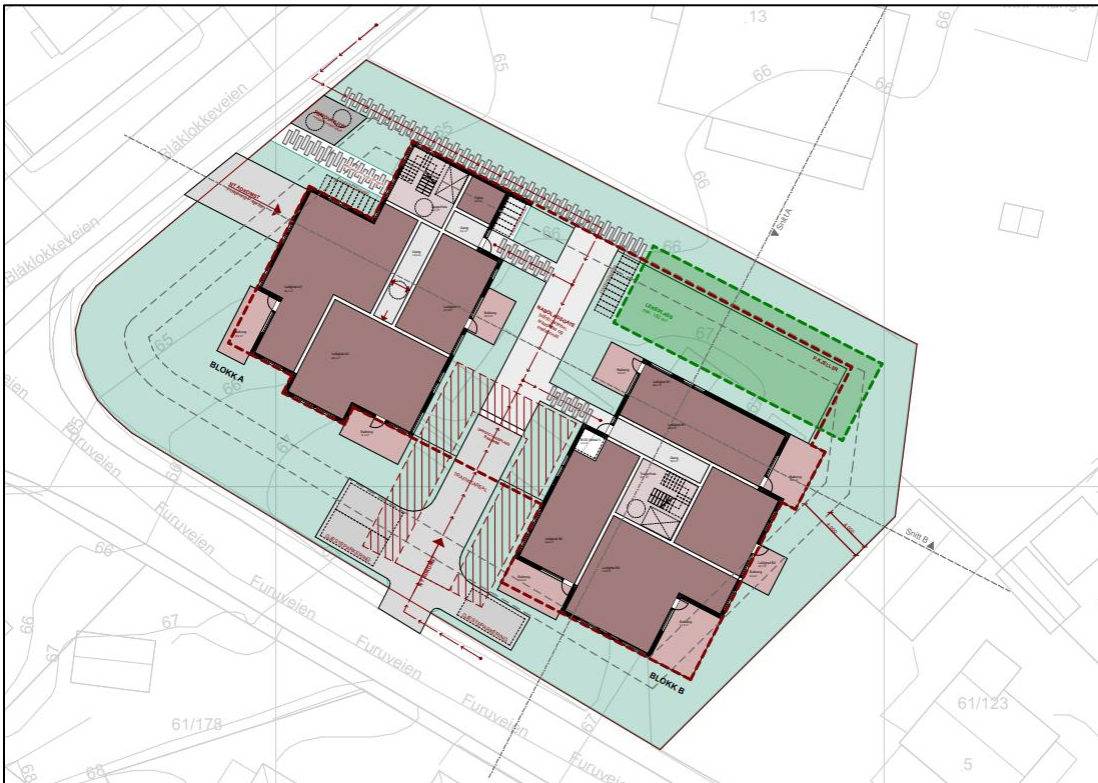


Figur 5: Illustrasjon som viser skissert bebyggelse fra nordøst (SG & CO).

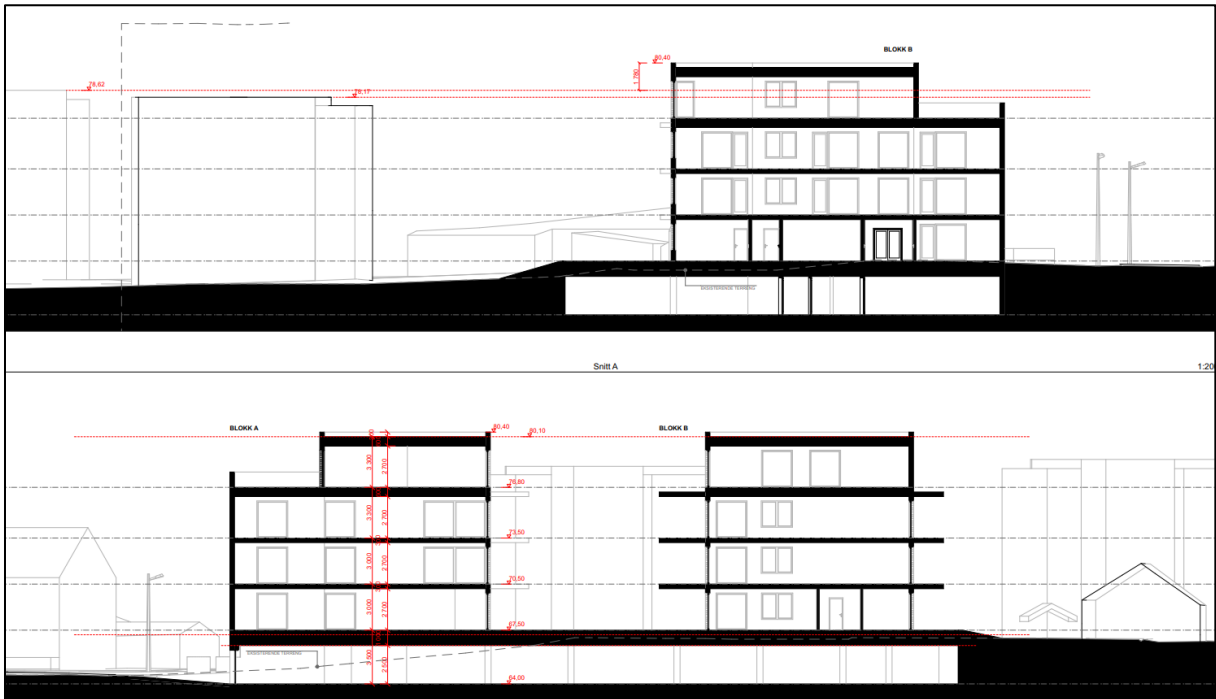


Figur 6: Illustrasjon som viser skissert bebyggelse fra sydøst (SG & CO).

Kommuneplanen stiller krav om lekeplass på minst 150 m² med maks 100 meters avstand til boligene. I reguleringsplanen må nødvendige krav til avstand mellom boliger og lekeplass, størrelse og kvalitet sikres. Dette anses også ivarettatt i skisseprosjektet. Kommuneplanen har også supplerende bestemmelser om blant annet parkering og renovasjon, som også vil ivaretas i planarbeidet.



Figur 7: Forslag til plassering av ny bebyggelse på tomten. Det planlegges etablert parkeringskjeller under bebyggelsen med adkomst fra vest. Fra syd kan det tilrettelegges for adkomst for brannvesenet. Sandlekeplass er foreslått plassert mot nordøst (SG & CO).



Figur 8: Snitt for de to punktblokkene. Øverste bildet er ser sett fra vest og det nederste fra syd (SG & CO).

Vei og renovasjon

I skisseprosjektet er det foreslått ett felles renovasjonsanlegg langs Blåklukkeveien vest for utbyggingsområdet. Dette skal betjene alle de nye boligene. Foreslått adkomst anses hensiktsmessig både på grunn av høydeforskjellen på tomten og løsning for parkeringskjeller, men også fordi det har god tilgjengelighet fra Blåklukkeveien (et fortau er på motsatt side av veien). Aktuelle avfallstyper kan være glass/metall, papir, matavfall og restavfall. Det er foreløpig ikke tatt endelig stilling til om dette skal være nedgravd- eller innebygget løsning. De endelige løsningene vil vurderes nærmere i planarbeidet i samråd med Halden kommune.

Dagens trafikksystemer i nærområdet anses å holde en god standard og kvalitet. Det er også et velutbygd nett av gangveier i området. Foreløpig planlegges det ikke nye tiltak på eksisterende trafikkarer. Dette vil imidlertid vurderes mer grundig i planarbeidet.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

I skisseprosjektet er det inntegnet totalt 24 boenheter. I tillegg vil det være en felles parkeringskjeller under bebyggelsen. Blokkene har et samlet fotavtrykk på cirka 800 m² (medregnet veranda/balkong).

Blokkene foreslås med en samlet høyde på inntil 4 etasjer (+ parkeringskjeller). Den øverste etasjen på begge blokkene vil være delvis inntrukket, slik at den totale høyden vil oppleves lavere fra flere synsvinkler fra bakkeplan. Det skal legges til at det endelige bebygde arealet og høyder kan endres i løpet av planprosessen.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket innebærer fortetting av en romslig eneboligtomt i et etablert boligområde. Et skjerpet reglement, med blant annet krav om tilrettelegging for elektriske biler og nyere byggeteknikk

forskrift, vil sikre at prosjektet gjennomføres med strenge krav og høy kvalitet. Byggeteknisk forskrift ivaretar også nødvendige krav til universell utforming. Planområdet har en forholdsvis sentral beliggenhet, slik at det forventes at mange fremtidige beboere vil benytte sykkel som et foretrukket transportmiddel til jobb, skole og andre daglige gjøremål.

Det vil sikres lek- og uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens arealdel.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet inngår i et etablert boligområde. Tiltaket vil representere en videreutvikling og fortetting en tomt som er lite utnyttet tomt, sett med dagens øyne. Det er innslag av flere høyvokste trær innenfor planområdet. Det forventes at deler av dette må vike for ny bebyggelse, selv om det er ønskelig å bevare deler av det som ikke kommer i konflikt med ny bebyggelse. Det vil sikres beplantning og ny vegetasjon innenfor planområdet, som vil tilføre prosjektet grønne kvaliteter. Beplantning og vegetasjon kan også ha positiv effekt for håndtering av overvann.

Planområdets næromgivelser og det overordnede landskapet oppleves som forholdsvis flatt, men har innslag av mindre sporadiske fjellpartier/koller. Dette gjelder blant annet en liten forhøyning syd for planområdet.

Planområdet har et slakt fall mot vest, av den grunn foreslås også adkomsten til planområdet med innkjøring til parkeringskjeller å være fra vest, for å ta opp høydeforskjellen i terrenget.



Figur 9: Utbyggingstomten sett fra vest. Som man kan se er det en høydeforskjell opp til huset.

Det forventes at ny bebyggelse kan oppleves eksponert for de nærmeste omgivelsene. Det skal samtidig nevnes at den planlagte bebyggelsen vil være veldig sammenlignbar med de eksisterende blokkene mot nord (som også består av fire etasjer), slik at den forventede effekten vil være begrenset.

Som en del av det innledende arbeidet er det også utarbeidet snitt som viser hvordan de skisserte blokkene vil fremstå i forhold til tilgrensende bebyggelse. Skisseprosjektet er utformet med stort fokus på tilpasning til- og god utnyttelse av eksisterende terrengnivåer. Gulvnivå i 1. etasje er lagt slik

at det er mulig å få til universell tilgjengelighet for gående fra Furuveien, samtidig er det mulig med gode stigningsforhold på innkjøring til p-kjeller fra Blåkklokkeveien. Videre prosjektering av konstruksjonshøyder og uteområder vil kunne optimalisere forholdene ytterligere.

Snitt som viser dette kan sees i figur 8, dette ligger også vedlagt i et mer lesbart format.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel (2023)

Arealet innenfor planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan. Planområdet er ikke underlagt noen hensynssoner.

Kommuneplanen har også supplerende bestemmelser om bl.a. uteoppholdsareal, lekeplass og parkering. Reguleringsplanen vil følge opp disse føringene (se unntak nedenfor). Nedenfor er en oppstilling av utvalgte relevante bestemmelser:

- Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² MUA pr. boenhet på egen tomt. Av dette arealet skal minst 15 m² være privat areal tilhørende egen boenhet*
- For etablering av mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.
- Parkering: for boliger mindre enn 80 m² BRA skal det sikres 0,5-2 parkeringsplasser og for boliger større enn 80 m² BRA skal det sikres 1-2 parkeringsplasser for bil. Alle boliger skal sikres minst 2 sykkelparkeringer.



Figur 10: Utdrag av kommuneplanens arealdel sammen med plangrensen.

Det er ønskelig å drøfte et unntak fra bestemmelsene jfr. første kulepunkt [...] Av dette arealet skal minst 15 m² være privat areal tilhørende egen boenhet (jfr. Kommuneplanens arealdel § 4.1.2).

Denne bestemmelsen kan være veldig begrensende for leilighetsprosjekt der det planlegges for små boenheter. Den endelige sammensetningen av boligstørrelser er ikke fastsatt, men det forventes å bli tilrettelagt for miks tilpasset brukere i ulike livsfaser med forskjellige behov. Vi oppfatter det som et u hensiktsmessig å kreve minst 15 m2 balkong eller annen eksklusiv uteplass for en for eksempel en liten leilighet med ett soverom. Dette er et avvik som ønskes drøftet med Halden kommune.

Reguleringsplan Låby (1959)

Planområdet inngår i reguleringsplan for Låby. Låby er en gammel reguleringsplan fra 1959, og eiendommen er anvist med boligformål. Reguleringsplanens alder har ført til at plankartet har redusert lesbarhet, slik at det er vanskelig å tyde hvilket tomtenummer eiendommen har og hvilke bestemmelser som gjelder. Planlagte tiltak, med videreutvikling av tomten med boligbebyggelse, er imidlertid sammenfallende med hovedintensjonene i gjeldende reguleringsplan.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturverdier

Ifølge Miljødirektoratets kartportal miljostatus.no er det ikke registrert naturverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Kulturminner

Ifølge Miljødirektoratets kartportal miljostatus.no er det ikke registrert kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I forbindelse med planprosessen vil det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendig hensyn vedrørende potensiell fare for ulykker og uønskede konsekvenser som følge av planarbeidet. Behov for ekstraordinær kartlegging kan være nødvendig, og aktuelle utredningstema vil avklares nærmere i planarbeidet.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Naboer og gjenboere, Statsforvalteren, Statens vegvesen og Viken Fylkeskommune skal alltid varsles. I tillegg skal flere nasjonale og regionale interessegrupper varsles, for eksempel syklistenes landsforbund, Norges vassdrag- og energidirektorat og Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap. I tillegg tilkommer også flere fagetater i Halden kommune.

Dette vil avklares i samråd med Halden kommune.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. naboer eller sektormyndigheter vil vurderes underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten.

Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil først få tilsendt varslingsdokumenter ved varsel om oppstart. Det vil også da kunngjøres oppstart i lokalavisen. Senere vil et komplett planforslag legges ut på høring/offentlig ettersyn, med en frist til å gi merknad på minimum 6 uker. Dersom ingen innsigelser foreligger, kan det ligge til rette for sluttbehandling i Kommunestyret etter høringen.

Senere kan man også innhente aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet ved å kontakte undertegnede.


12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er gjort en vurdering om hvorvidt tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Forslagsstillers vurdering er at slikt krav ikke utløses. Se eget notat.

13. Vedlegg

- Situasjonsplan og situasjonskart, datert 11.05.2023
- Snitt A og B, datert 31.05.2023

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

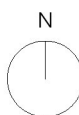
Daglig leder, arealplanlegger

41676496



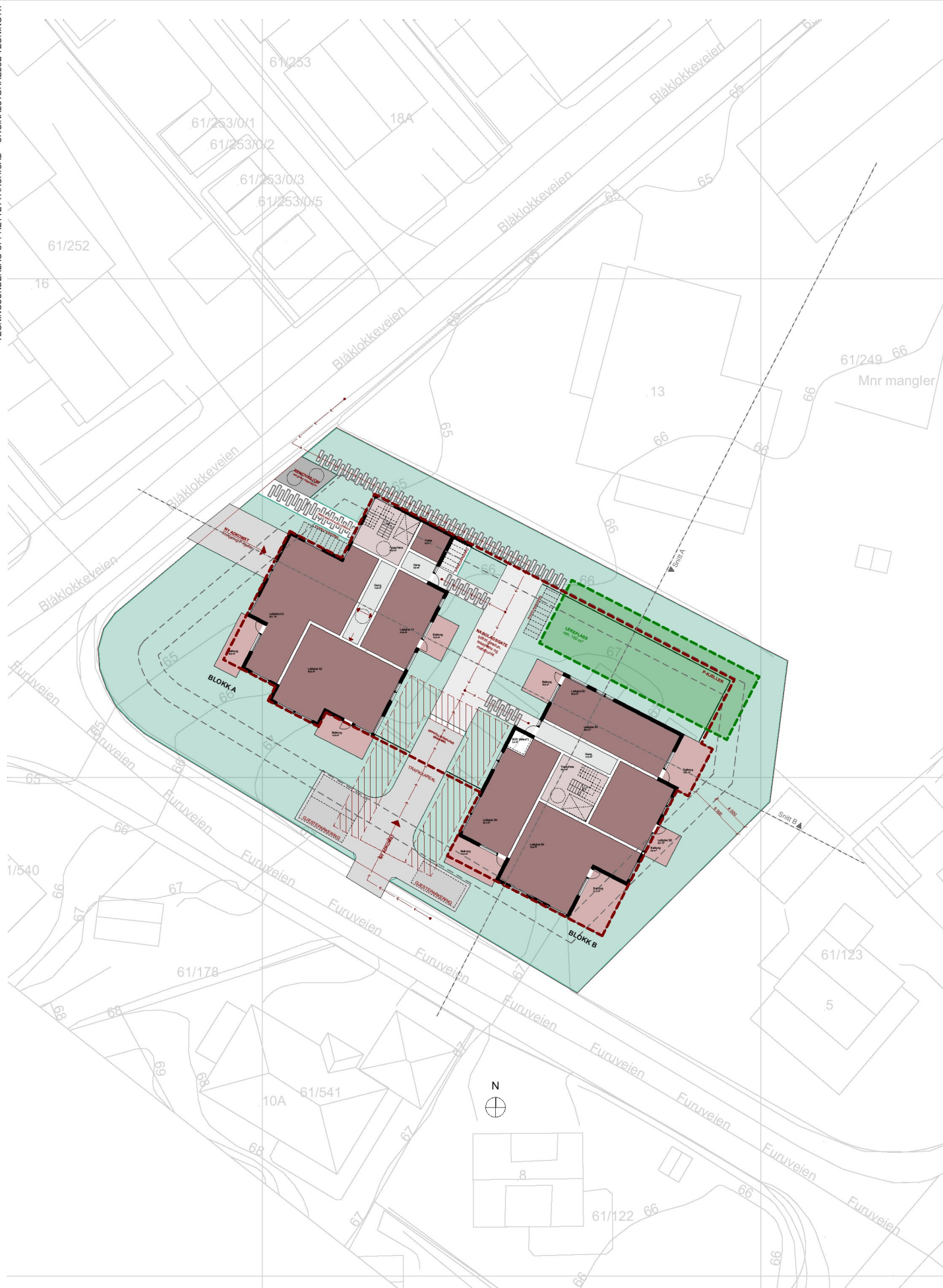
22079
Furuveien 7
A10-1 Situasjonskart
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Skisseprosjekt
Gnr/Bnr: 61 / 311
Furuveien 7, 1781 Halden



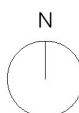
Dato: 11.05.23
Mål: 1:1000
Tegn.: hsl
Kontr.: ma

**SG
&CO**



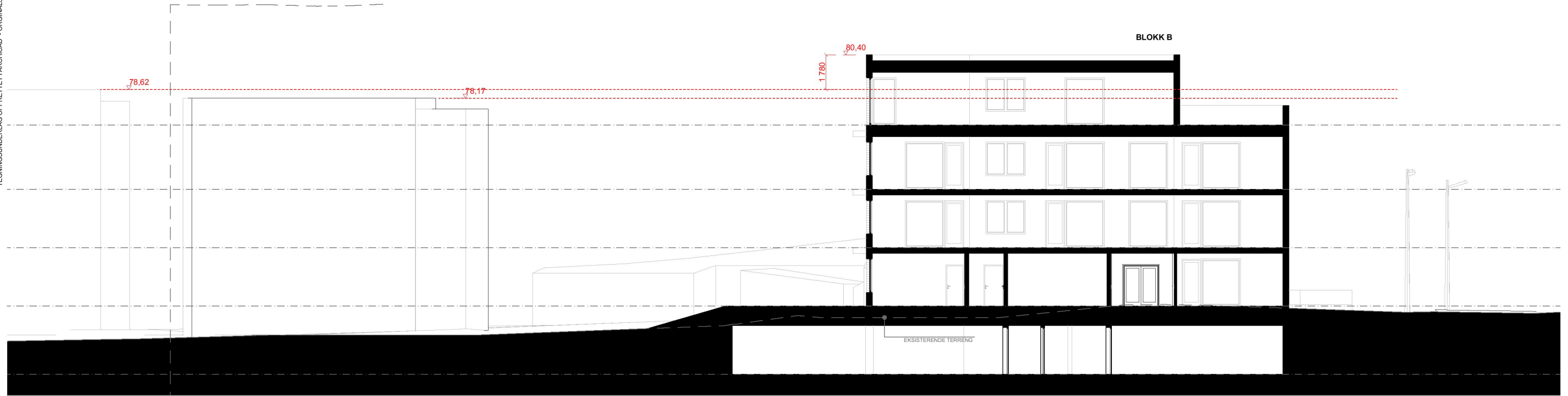
22079
 Furuveien 7
A10-2 Situasjonsplan
 Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Skisseprosjekt
 Gnr/Bnr: 61 / 311
 Furuveien 7, 1781 Halden



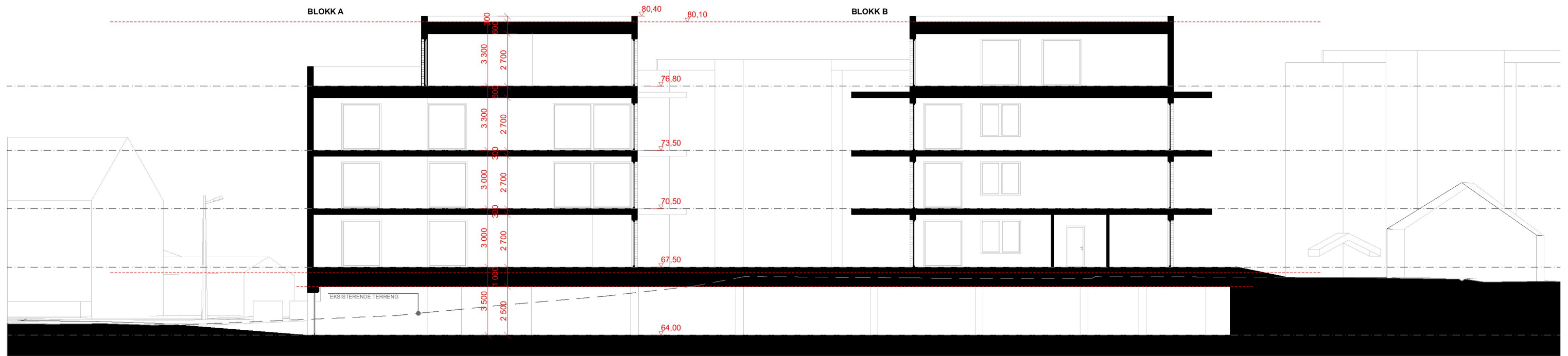
Dato: 11.05.23
 Mål: 1:500
 Tegn.: hsl
 Kontr.: ma

**SG
&CO**



Snitt A

1:200



Snitt B

1:200