HALDEN KOMMUNE

Arkivkode:	59/561
Arkivsaksnr:	2021/9002-141
Journal dato:	19.08.2026
Saksbehandler:	Ole Bernt Kvisgaard

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		14.10.2026

Første gangs behandling av revidert forslag til detaljreguleringsplan for Del av Grimsrød boligfelt

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å sende forslag til «Detaljregulering for Del av Grimsrudhøgda» (nasjonal plan-ID: G-742) til høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, datert 05.04.2024 og sist revidert 07.08.2026, bestemmelser datert 06.08.2026 og sist revidert 15.04.2025 og planbeskrivelse datert 05.04.2024 og sist revidert 06.08.2026.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Planområdet ligger langs fylkesvei 1336, Grimsrudhøgda, på eiendommen med gårdsnummer 69 bruksnummer 561. Gjeldende reguleringsplan for *Grimsrødhøgda boligfelt* fra 2006 regulerer eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer. Østre og vestre deler av planen er bebygd, men midtre del er ikke blitt realisert. Det ble gjort en mindre endring av reguleringsplanen for å øke boligtallet i 2019. Med planforslaget Del av Grimsrødhøgda vil forslagstiller omregulere den ubebygde delen av boligplanen til en kombinasjon av lavblokker, konsentrert blokkbebyggelse og næringsbygg. Næringsformål på Grimsrudhøgda boligfelt er i strid med kommuneplanens formål. Handelsvirksomhet utenfor senterstrukturen skal ha grunnlag i det lokale markedet. Fortetting på Grimsrudhøgda vil avvike fra kommuneplanens strategi for fortetting, og svekke utvikling av en senterstruktur. Tistedal og Brødløs er delsentre. Planforslaget vil også ha sterk innvirkning på lokalt bomiljø, bebyggelse og landskap.

Hva aktualiserer saken?

Planforslaget «Detaljreguleringsplan for Del av Grimsrudhøgda» (nasjonal plan-ID: G-742) innebærer å omregulere en del av reguleringsplanen for *Grimsrødhøgda boligfelt,* fra eneboliger og rekkehusbebyggelse en del med konsentrert blokkbebyggelse og næringslokale, og en del med

lavblokker. Planforslaget er lagt fram til førstegangsbehandling i HTEK to ganger. I møte 13.11.2024, sak PS 117/2024, ble det sendt tilbake til forslagstiller for å endres i henhold til kommunedirektørens tilbakemeldinger. Planforslaget avviker fra kommuneplanens boligformål, fortettingsstrategi og krav til at handel utenfor sentra skal ha et lokalt marked. Utvalget stilte seg positiv til prosjektet og støttet tiltakshavers visjon om *«aldersvennlige boliger*». Utvalget var positiv til at det ble jobbet videre med prosjektet, men ba om at det *«arbeides for å finne en omforent løsning på de vurderinger som framkom i Kommunedirektørens innstilling.»* I møte 20.08.2025, PS 70/2025 ble planforslaget igjen sendt tilbake til forslagsstiller for bearbeiding med referanse til vedtak i forrige behandling i utvalget. Planforslaget er i noen grad revidert for å imøtekomme kommunedirektørens anmerkninger til planforslaget og HTEKs vedtak.

Planforslaget legges fram for å sendes på høring og offentlig ettersyn og motta høringsinnspill.

Saksopplysninger

Planforslaget

Planområdet avgrenser en del av reguleringsplanen *Grimsrudhøgda boligfelt.* Det var en del av lanbrukslandskapet mellom jordene til Grimsrud gård og fylkesvei 1336 Grimsrudhøgda, og skogsterreng fram til det ble klargjort for boligbygging ca. 2014/15. Det er oppført eneboliger og småhusbebyggelse etter planen, men den midtre delen av planen er ikke realisert.

Planen som foreslås består i vest av et bygningskompleks med boligblokker over en dagligvareforretning langs veien på bakkeplan. Parkering er under lokk og uterom er på lokk og på tak, med gangadkomster til terreng. Forretning og boligblokker har ny avkjørsel fra fylkesveien Grimsrudhøgda. I øst er planlagt felt med lavblokker med adkomst i Wilhelm Hansens vei

Av boligene som planlegges er det ønske om å kunne opprette boliger for eldre med referanse i konseptet «Doyèn» og «Signaturhagen». Dette er leiligheter med et utvidet service- og fasilitetstilbud og sosiale møteplasser. Behovet for et «aldersvennlig samfunn» er et tema for planen. For å kunne realisere slike boplasser ser forslagstiller behov for å øke utnyttelsen på den gjenstående delen av Grimsrudhøgda boligfelt.

Forslagstiller er MBE utvikling AS. Plankonsulent er BAS arkitekter AS.

Vurdering av konsekvensutredningsplikt
Tiltak i forslag til detaljregulering for Grimsrudhøgda utløser ikke plikt til konsekvensutredning.

Innspill ved varsel om oppstart
Oppstart av planarbeidet ble varslet 19.01.2023. Det kom innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken (nå Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus), Viken fylkeskommune (nå Østfold), Statens vegvesen, Norges vassdrags og energidirektorat og Statnett.

Innspill er gitt med grunnlag i et planinitiativ som ble sendt ut ved varsel om oppstart av planarbeidet Del av Grimsrudhøgda. Innspill kommenterer tema i planinitiativ og beskriver forutsetninger for planutarbeiding. Samtlige innspill er referert og kommentert av forslagsstiller i vedlagt sammendrag. Under er det referert fra innspill fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren, som kommunedirektyøren ser som aktuelle også for vurdering av planforslaget som legges.

Fylkeskommunen og Statsforvalteren mener det er viktig, at planarbeidet baserer seg på regionale strategier og ABC-prinsippet for lokalisering av handel og næringsvirksomheter. Det skal gi mindre bilbruk og bedre tettstedsmiljø. Utenfor sentra kan handel dekke bare det lokale behovet. Handelskonsept som dekker mer enn et lokalt behov skal legges til sentrum eller delsentra. Det anbefales å legge til rette for handel og servicetilbud i Tistedal delsenter og Halden sentrum.

Fylkeskommunen utfordret Halden kommune til å gi «fortetting med kvalitet» et konkret innhold i sin høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2019-2031. Kommuneplanen har bestemmelser om estetikk, arkitektur og landskapstilpasning. Fylkeskommunen mener planinitiativet som fulgte varsel om oppstart, manglet respekt for omgivelsene og ikke var fortetting med kvalitet.

De er positive til, at planforslaget er rettet mot et aldersvennlig samfunn, men ikke at det må resultere i for høy utnytting og manglende tilpasning. Forslaget til bebyggelse utfordrer eksisterende situasjon i området, annen bebyggelse, by og kulturlandskap.

Fylkeskommunen ser fordelen med å ha en nærbutikk, og at det er mulig å handle uten bil, som kan gjøre området mer attraktivt å bo i. Samtidig bør ikke utvikling av området på Grimsrudhøgda undergrave Haldens bysentra. Planens bestemmelser må være tydelige på, at det ikke legges til rette for rene forretningskonsepter.

Det er viktig at reguleringsplanen bidrar til måloppnåelse i den nye kommuneplanen.

Østfold fylkeskommune anbefaler, at adkomst og parkering for nærbutikk og boligområdet er adskilt, og at det legges til rette for gående og syklende ved nærbutikken. På den måten skiller man butikk og boligområde best mulig, og man unngår konflikt mellom de to funksjonene.

Flest mulig eldre skal bli boende i egen bolig. Et universelt tilrettelagt nærmiljø gjør at flere, både eldre og andre med redusert forflytnings og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benytte seg av sosiale møteplasser, grøntområder og kollektivtransport. Prinsippet universell utforming bør komme frem i dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

Fylkeskommunen konkluderer med, at det bør være en høy terskel for å vedta en reguleringsplan som ikke er i tråd med kommuneplanens prinsipper for fortetting og bygningshøyder. Det er viktig å belyse virkninger av avvik og avbøtende tiltak i planarbeidet. Fylkeskommunen ber i sitt innspill kommunen om å innrette planen etter deres innspill for å unngå innsigelse til planforslaget. De anbefaler, at kommunen ber om at planen presenteres i regionalt planforum før den eventuelt sendes på offentlig ettersyn.

Statsforvalteren bemerker, at ved planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen følges opp. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget. Tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen.

Planstatus

I kommuneplanen er formålet som *nåværende boligbebyggelse* på det regulerte boligområdet. I områder langs partier av fylkesveien Grimsrudhøgda formålet *nåværende bebyggelse og anlegg.* I nord er store landbruksarealer med formål *landbruk, natur og friluftsliv (LNF).*

Grimsrødhøgda boligfelt, PlanID:G-605 ble regulert i 2006, som en ren boligplan for småhus, som har formet utbygging i øst og vest med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Skalaen er to etasjer med loft, gesimshøyde 6 meter og 25-30 % bebygd areal (BYA). Boligfelt i gjeldende boligplan, som foreslås omregulert, er felt FS8-12 med frittliggende eneboliger og felt KS 1-4 med konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsboliger eller tunløsninger/grupper i to etasjer og gesimshøyde 6 meter. Bebygd areal er regulert til henholdsvis 25 % og 30 %.

Hogstfeltet på planområdet var en del av skogen som omslutter jordene til Grimsrud gård i sør, øst og nord inntil denne delen ble hugget for å forberede utbygging i 2014/2015.

I 2018 ble det gjort en endring av planens bestemmelser for å øke antall boenheter i samme del av planen som i foreslås omregulert i planforslaget Del av Grimsrødhøgda boligfelt.

Vurderinger

Hensikten med planforslaget er å øke utnyttelse på den delen av gjeldende reguleringsplan for *Grimsrødhøgda boligfelt* som ennå ikke er bygget ut eter boligplanen. På den vestre siden legges til rette for blokkbebyggelse med leiligheter og som blant annet inneholder bokonsept for eldre og forretning. På den østre planlegges lavblokker i 3 etgasjer med adkomst fra Wilhelm Hansens. Det er områder for lek og rekreasjon med gatetun, lekeplass, blågrønn struktur og utendøroppholdsareal, og en gang- og sykkelvei mellom veiene Grimsrødhøgda og Grims vei.

Blokker og forretning har store volum, med lokk over parkering og forretningshall, og parkering ved forretningsinngangen. Forretningens premisser i form og organisering vil innvirke på bomiljøet. Det innebærer kryssende trafikk inn og ut, til forretning, parkering, varelevering og boliger på et felles adkomstplan. Det er gjort avbøtende tiltak, men dette er hovedstrukturen.

Fortetting i boligplanen

Planforslaget vil gi en konsentrert, variert og høy utnyttelse av området. Det legges opp til høyest utnyttelse i vest med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus eller flermannsboliger i øst.

Begrepet konsentrert småhusbebyggelse er ikke en entydig betegnelse, og er benyttet ulikt gjeldende reguleringsplan og i planforslaget, om henholdsvis 2 etasjes rekkehus og og 3 etasjes lavblokker. Hus type innenfor kategorien spesifiseres i bestemmelsene. I planforslaget på feltene BK 1 og BK2 er det konsentrert småhusbebyggelse, i form av lavblokker på 3 etasjer. Utnyttingsgrad på henholdsvis 45 og 65 % BYA (økning fra 25 % og 30 %). Forretning og boligblokker B/F, BB1 og BB2 er 4 etasjer. Sokkeletasje og loftsetasje kommer i tillegg. Mønehøyder er angitt til kote +128 og kote +133,8, med terrengnivå på ca. kote +109 -114..

Ser man byggehøyder, tetthet, høy utnyttelsesgrad og lite privat uteareal i sammenheng, kan man stille spørsmål om planen kan gi tilfredsstillende bokvalitet. Kvaliteten på uterommene mellom blokkene vil avhenge av hvordan arealene disponeres, om det er til parkering og kjøreveier eller hager og uteoppholdsareal. Disponering av ubebygd areal er ikke entydig.

Området, landskapet, bebyggelsen og lokalisering tilsier ikke en sterk økning av utnyttingsgrad i denne delen av Grimsrødhøgda boligfelt som gjenstår å bygge ut. I planforslaget t som legges fram til behandling, er det gjort endringer først og fremst i høyder, men det er fortsatt grunn til å se på virkninger fro omgivelsene. Det må også være tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og til naboområder, slik at de beholder sine kvaliteter.

Prosjektet har mange likheter med andre fortettingsprosjekt, der konsentrerte boligblokker legges over og inntil forretningshallbygg, nesten bymessig. Det er en vanlig typologi ved fortetting i sentre eller delsentre. Hvor vellykket typologien er vil avhenge blant annet av stedet og sammenhengen og motivet for en slik konsentrasjone. Kommunedirektøren har ment at en mindre grad av fortetting vil ivareta kvaliteter bedre uten at noe går tapt i byutviklingssamnenheng.

Planbeskrivelsen formidlere at fortettingen medfører at det frigjøres areal til store felles områder for uteopphold, men dette fremgår ikke av utnyttelsesgrad og arealformål i planen.

Adkomst til lavblokker

Wilhelm Hansens vei er regulert adkomst som beholdes til lavblokker i felt BK1 og BK2. Under høyspentlinjen er det foreslått parkering, men planforslaget åpner også for parkering mellom o i boligblokkene. Det vil ha mye å si for kvaliteter på uterom og bomiljøet hvilken parkeringsløsning som velges og det bør spesifiseres nærmere i plan og bestemmelser. En eventuell økning i boligtall vil gi noe økt trafikk gjennom en boligadkomstvei forbi eksisterende boliger Wilhelm Hansens vei.

Adkomst til konsentrert blokkbebyggelse og forretning

Den nye avkjørselen fra fylkesveien Grimsrødhøgda fører til et trafikkplan med et sammensatt

trafikkmiljø. Kryssende trafikklinjer for gående mellom forretningens kundeinngang og parkering, over inn- og utkjøringstrase til boliggarasje og varelevering.

Blandingen av typer trafikk på inngangsplanet kan skape usikkerhet, konflikter og uhell mellom gående og kjørende. Spesielt for den eldre målgruppen av beboere og kunder, ville det være bedre om adkomster til boliger og forretning ble skilt etter avkjørselen fra Grimsrudhøgda. Det kunne gi roligere forhold ved boliginngangen, og være mer hensiktsmessig for kunder og de som leverer varer.

Kommunedirektøren har anbefalt bolig og forretning funksjonelt separert. Dette er ikke blitt fulgt opp med en ny løsning, men det er gjort justeringer med en gangvei til boliger ført rundt parkeringsarealet og med et gjerde mellom forretningsinngangen og inn- og utkjøringsvei over plassen.

Ifølge planbeskrivelsen er planområdet er løst med lite areal til infrastruktur for kjøretøy, og dette frigir mye areal til myke trafikanter, rekreasjon, uteopphold og vegetasjon. Kommunedirektøren mener dette ikke er riktig. Den konsentrerte trafikkløsningen er et uhensiktsmessig valg på en «åpen tomt». I realiteten er det bebyggelse arealet vil bli frigjort til, med en generelt høy utnyttingsgrad. Løsningen er ikke begrunnet med funksjonell kvaliteter. At man kan finne slike løsninger der det er mangel på arealer er mulig, i gatemiljø i by- og tettsteder, men prioriteringen er underlig i dette landskapet og bomiljøet.

<u>Planlegge for eldre</u>
I planlegging for blant annet eldreboliger er referansene bosentre med utvidet service- og fasilitetstilbud og sosiale møteplasser, i et bofelleskap der eldre beboere deler felles funksjoner i fellesrom, treningsrom, selskapsrom etc. Bergheim bo- og aktivitetssenter ligger på nedsiden av veien i øst, og er beskrevet å kunne gi synergieffekter med eldreboligene.

En aktuell brukergruppe er eldre beboere, og i dag skal man helst bo hjemme til livets slutt. Da kan det være aktuelt å se på deres forutsetninger. Det gjelder også for tilgjengelighet ut over generelle forskriftskrav. Det bør forventes god utforming for mennesker i alle livsfaser i dette prosjektet. En kjerneverdi i universell utforming er, at *hovedløsningen* skal være for alle. Ramper i et nytt prosjekt vil vitne om, at universell utforming ikke er oppnådd.

For noen vil utfordringer eller barrierer være I planen er det uteområder med nivåforskjeller, trapper eller lange ramper mellom terreng, lokk og takterasse. Det er også potensielt trafikkerte områder man ikke nødvendigvis kommer utenom.

Målet eldreboliger er en begrunnelse for avvik fra kommuneplanen, høy utnytting og en forretning, som kan skape begeistring til planforslaget. Man kan stille spørsmål om planen følger opp forventningene som gir argumentet for utbygning.

<u>Senterstruktur</u>
Boligfortetting på Grimsrødhøgda vil avvike fra kommuneplanens fortettingsstrategi. Tistedal og Brødløs har potensiale som delsentre I senterstrukturen, men utvikling av disse vil svekkes av fortetting mellom sentra. I planbeskrivelsen sies det, at utvikling av området vil «knytte eksisterende boligområder mellom Halden og Tistedalen sammen». Dette er ikke et mål i kommuneplanens fortettingsstrategi. Det går ikke fram hvordan denne planstrategien vil bidra i byutviklingen som en alternativ til kommuneplanen.

<u>Handel og service</u>
Næringsformål på Grimsrudhøgda avviker fra kommuneplanens formål *nåværende boligbebyggelse*. Forretninger som etableres utenfor sentra skal bare betjene sitt lokale marked. Grimsrudhøgda har ikke et tilstrekkelig stort eget lokalt marked.

Behovet for service og handel integrert var for å tilrettelegge for eldreboliger med felles funksjoner,

ulike servicetilbud og eventuelt supplert med noe handel. Forretningstilbudet ble introdusert som en mindre nærforretning i eldresenteret. Dette ville være vanskelig å realisere. Tilbudet har vokst til en dagligvarehandel i full størrelse, med et behov for ca. 3000 kunder, en tilsvarende minimumsstørrelse for forretningsareal og parkering for å gi plass til disse. Grimsrudhøgda utgjør ikke et tilstrekkelig marked, uten at man også beregner inn deler av markedene rundt delsentrene Brødløs og Tistedal. Av disse kan Tistedal antagelig bli mest berørt.

Forretningstilbudet vil gi målgruppen eldre spesielt, som beboere på stedet, og nærmeste beboere, kort vei til forretningen. Utover det vil en stor del av kundetrafikk utenfra skape et bilbasert utemiljø på adkomstplanet til boliger og forretning.

Konseptet forretning sammen med eldreboliger er godt. Man kan imidlertid ikke forvente at forretningsbehovet kan oppfylles hver gang det oppføres eldreboliger. I delsentra vil fortetting kunne gi beboere bedre nærtilbud av aktivitet og handel.

Medvirkning
En utbygging etter planforslaget Del av Grimsrødhøgda boligfelt vil innebære store endringer i bomiljøet som er regulert og delvis utbygget etter reguleringsplanen Grimsrødhøgda boligfelt. Dette vil berøre beboere i lokalmiljøet. Beboergrupper og brukergrupper ville vært naturlig å ta med i planprosessen. Barn og unge skal i regelen alltid involveres. Kommunedirektøren har oppfordret til medvirkning i planarbeidet, men den har vært begrenset til den lovpålagte høringsprosessen.

Utredninger
Kommunedirektøren savner utredet aktuelle plantema som burde vært del av grunnlaget for løsningsvalg i planarbeidet og for vurdering av planforslaget. Planutredninger skal som konsekvensutredninger også utføres etter en vitenskapelig metode.

Et nærliggende spørsmål vil være virkning av avvik fra kommuneplanens boligformål, fortettingsstrategi og delsentrene Tistedalen og Brødløs og om det er et eget lokalt markedsgrunnlag for handel på Grimsrudshøgda.

Det virker fornuftig å avklare nærmere behovene til framtidige beboere som skal bo hjemme «livet ut» til grunn for organisering og utforming av prosjektet og planforslag, bygningskompleks, uteområder, funksjoner og trafikk (ref. referanseprosjekter). Synergieffekter av nærheten til Bergheims bo og aktivitetssenter er ikke beskrevet. Det vil være verdifullt å få avklart hva som skiller forutsetninger for eldreboliger i eller utenfor delsentra.

Virkning på boligmiljø, kultur og naturlandskap, og barn og unge bør utredes nærmere i et forslag til ny boligplan i et område der det er regulert til og dels bebygget med boliger.

Økonomiske og administrative konsekvenser
Ikke relevant.

Grunnforhold
Planområdet ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire. Grunnforholdene ved planområdet er redegjort for i planbeskrivelsen.

Kulturminner
Det er ikke kjente kulturminner. Kulturlandskapet har Grimsrud gård med sine store jorder inntil planområdet i nord.

Naturmangfold.
Planområdet er et ubebygd, relativt flatt skogsterreng. Skogen ble hogget i 2014/2015 og vegetasjonen nå er unge pionerarter. Planområdet fremstår ikke som forvaltningsmessig viktig, men har enkelte verdier verdt å bevare, som de rødlistede trærne ask, alm, lind og barlind og de rødlistede fuglene grønnfink, gulspurv og tårnseiler, eldre trær i en mindre teig, død ved og bekk. En bekk renner fra boligområdet i øst, under høyspentledning og inn i eldre skogfelt. Bekken har potensiale til å heve kvaliteten til planområdet betraktelig, både for naturmangfold og brukere i fremtiden.

Skogen ble felt for å gi plass til utbygging etter gjeldende reguleringsplan. Planbeskrivelsen beskriver at hogstfeltet er tilvokst med «tett og utilgjengelig krattskog, som ikke har noen bruksverdi i dagens situasjon». Kommunedirektøren synes det er villedende å påstå, at det må en omregulering til for at *«området åpnes opp, vegetasjonsskjermer skjøttes og tynnes slik at det tilføres bruksverdi og området gjøres tilgjengelig også for allmennheten»*. Hogstfeltet/krattskogen har i tillegg til potensiale for utbygging også verdi for uteopphold, barn og unge, som diskrediteres i planbeskrivelsen.

Økonomiske og administrative konsekvenser
Ikke aktuelt for saken.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer
Kommuneplanens disposisjon av planformål og strategier for fortetting og lokalisering av handel skal fremme en bærekraftig utvikling av byområder i Halden. En bærekraftmålsetting er å utvikle en senterstruktur, som kan gi bedre tilbud til beboere, redusere transportbehovet og gi bedre grunnlag for felles transportmidler. Brødløs, Tistedal og Risum er valgt å videre utvikle som sekundærsentra. Fortetting utenfor senterstrukturen vil svekke samfunnsplanens strategi for sekundærsentra. Næring vil avvike med kommuneplanens formål *nåværende boliger*. En dagligvarehandel skal betjene et lokalt marked. Uten et eget lokalt marked vil det oppstå konkurranse med tilliggende marked, i og rundt delsentrene Tistedal og Brødløs.

Det vil kunne innvendes, at den tette konsentrasjonen planforslaget legger opp til ikke oppfyller kommuneplanens krav om, at ethvert tiltak skal gis en «*god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon*» og inneha «*gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Kommunen har vedtatt i økonomiplan for 2023-2025 at «Aldersvennlig samfunn» skal være satsningsområde. Det forutsetter en samarbeidsprosess mellom det offentlige og private, som eventuelt kunne vært innledet i planfasen.

Boligetablering i sentrum eller i delsentra, vil innvirke positivt på miljøet og kunne styrke tilbud av handel, kulturaktiviteter og felles transportmidler og vil kunne bidra til et bedre tilbud på stedet.

Andre forhold
Et argument fra forslagstiller har vært, at det vil kreve en høy utnytting for å gjennomføre boligbygging for eldre etter de ideene de refererer til. Kommunedirektøren har anbefalt, at boliger eller bosenter for eldre reguleres innenfor områdets premisser. Slik sett bør premisser avklares tidlig i prosessen for å avklare om tomten er egnet til funksjon og utbyggingsbehov.

Reguleringsplaners levetid kan variere, men en regulering skal sikre interesser og gi forutsigbarhet for bruk av eiendommer. Verdien av eiendommen defineres også verdi. Boligplaner kan være stabile over tid, hvis det ikke er prekære behov for endring. Ved omregulering av regulerte områder bør man se til gjeldende plans kvaliteter, vurdere behovet for endringer eller omreguleringer, og hva den innebærer for helheten i gjeldende reguleringsplan.

Konklusjon og anbefaling

HTEK har tidligere i prosessen sendt planforslaget tilbake til forslagstiller for at det skulle bearbeides i henhold til kommunaldirektørens kommentarer. Kombinasjonen av forretning og boliger integrert til et bosenter er kompleks. I planforslaget som er lagt fram er først og fremst bygningshøyder redusert. Blanding av beboertrafikk og kundetrafikk på ett trafikkplan vil være konfliktfylt. Det er gjort justeringer for å avbøte på dette. Kommunedirektøren mener bolig og kunde og varetrafikk burde vært adskilt i en boligdel og forretningsdel. Det er generelt en intensjon i kommunens planlegging, at regulering bidrar til å oppnå kommuneplanens mål. Planforslaget avviker fra kommuneplanens formål, fortettingsstrategi og forutsetning om lokalt marked for næring. Det har vært interesse for planforslaget. Kommunedirektøren anbefaler, at forslaget til detaljreguleringsplan for *Del av Grimsrudhøgda boligfelt* vedtas sendt på høring og offentlig ettersyn.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Ole Bernt Kvisgaard

Utsendte vedlegg

1	G-742 Del av Grimsr ├©dh ├©gda boligomra╟ède bestemmelser 260807
2	DETALJREGULERING G-742 GRIMSR ├ÿD TOMTEFELT rev 260807-A3-L
3	G-742 Grimsrød tomtefelt Planbeskrivelse 26.08.07
4	260807 Del av Grimsrød - vedlegg planbeskrivelse
5	Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer
6	ROS analyse_Grimsr ├©d tomtefelt rev 11.8.26
7	Notat - interne trafikkarealer_201224
8	Grimsrødhøgda 68, 3 min.kjøring -04-2025-110200
9	1007748 RIAku-R01 Støyutredning Grimsrød tomtefelt detaljregulering r01
10	1008002-Geoteknisk rapport Grimsrød tomtefelt
11	B001_Situasjonsplan til Regulering
12	Fagnotat - overvann og flom i bekk
13	Trafikkanalyse
14	Notat naturmangfold - Grimsrød tomtefelt.pdf