

Planbeskrivelse til detaljregulering for

Oskleiva - Månefjellet

Halden kommune



Datert: 01.12.2022

Sist revidert: 30.10.2023

Planforslaget er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Tiltakshaver og forslagstiller	4
1.3	Beliggenhet og planavgrensning.....	4
1.4	Tidligere vedtak i saken.....	5
2	PLANPROSESSEN	
2.1	Forhåndsvarsling.....	5
2.2	Innkommne innspill	5
2.3	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	6
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	
3.1	Statlige planer og føringer	6
3.2	Regionale planer	7
3.3	Kommunale (overordnede) planer	7
3.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner.....	7
3.5	Temaplaner, analyser og utredninger	8
4	EKSISTERENDE FORHOLD OG ANALYSE AV SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER	
4.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
4.2	Stedets karakter.....	13
4.3	Eiendomsforhold.....	16
4.4	Landskap og fjernvirkning.....	16
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	17
4.6	Naturverdier	18
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	19
4.8	Trafikkforhold.....	19
4.9	Barns interesser.....	19
4.10	Universell tilgjengelighet.....	20
4.11	Teknisk infrastruktur	20
4.12	Grunnforhold	21
5.1	Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål	22
5.2	Beskrivelse av de ulike planformålene	23
5.2.1	Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)	23
5.2.2	Bebyggelse og anlegg – Lekeplass (LEK)	28
5.2.3	Bebyggelse og anlegg – Uteopphold (UTE).....	29
5.2.4	Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg (RA).....	29
5.2.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveger (KV).....	30
5.2.6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau (FO).....	30
5.2.7	Samferdselsanlegg og tekn. infrastruktur – annen veggrunn – grøntareal	31
5.2.8	Grønnstruktur – naturområde (GN1-3).....	31
5.2.9	Grønnstruktur – friområde (FRI).....	31
5.2.10	Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (VS1-3).....	31

5.3	Universell utforming.....	32
5.4	Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering.....	32
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	
6.1	Overordnede planer	32
6.2	Landskap	32
6.3	Stedets karakter og byform	33
6.4	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	33
6.5	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven § 8-12	34
6.6	Rekreasjonsinteresser og uteområder	35
6.7	Energibehov – energiforbruk	36
6.8	ROS.....	36
6.9	Interessemotsetninger	37
6.10	Avveining av virkninger	37
6.11	Alternativsvurderinger	38
7	VEDLEGG	

1 Bakgrunn for reguleringsaken

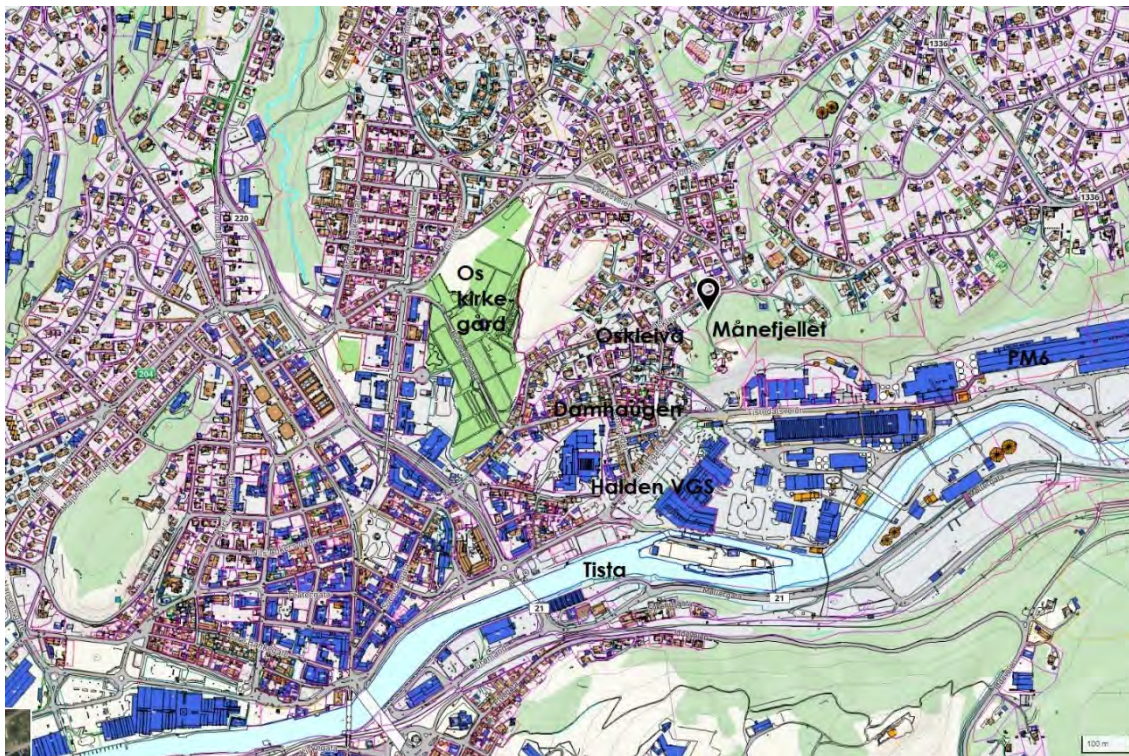
1.1 Hensikten med planen

Prosjektet er basert på å sanere eksisterende bebyggelse på Oskleiva 27 for oppføring av nye boliger, samt se på muligheten for å bebygge også østre side/ oversiden av stikkveien/ adkomstveien til Oskleiva 29, 31 og 33 (på nedsiden av kollen). Dette vil gi flere nye sentrumsnære boliger i byområdet i Halden, og blir i praksis en tilrettelegging for fortetting med et visst antall byboliger i tråd med vedtatt samfunnsdel. Boligene vil knytte seg til eksisterende infrastruktur i sentrum. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanen, siden den berører bit av et større areal avsatt til grønnstruktur. Boligprosjektet utløser krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Hensikten med planen er dermed å undergi boligprosjektet en reguleringsmessig behandling etter Plan- og bygningsloven.

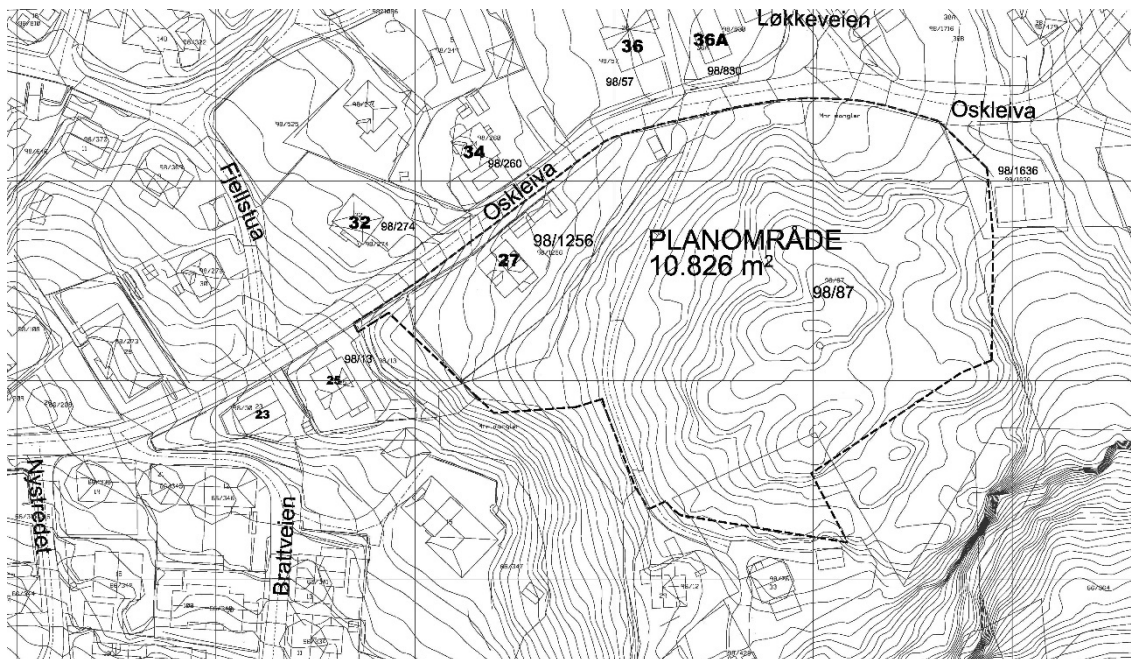
1.2 Tiltakshaver og forslagstiller

RRK Halden AS og Norske Skog Saugbrugs.

1.3 Beliggenhet og planavgrensning



Beliggenhet vist med sort markør på oversiktskartet. Området ligger syd for Oskleiva og vest for Månefjellet, over Damhaugen-området.



Detaljkart med planavgrensning. Størrelse på planområdet er 10.826 m².

1.4 Tidligere vedtak i saken

05.01.2022: RRK ved Halden Arkitektkontor fremmet en forespørselssak for Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø for å få utvalgets syn på boligprosjektet og en vurdering av igangsetting av reguleringsarbeidet i så måte. Utvalget fattet 16.02.2022 følgende 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.»

2 Planprosessen

2.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 06.05.2022 i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes nettside www.halden.kommune.no. I tillegg ble dette også varslet på Halden Arkitektkontors hjemmeside.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev/ e-poster til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere/ naboer
- Aktuelle lag og foreninger

2.2 Innkomne innspill

Høringsfrist for innspill til planarbeidet var 05.06.2022. Det kom inn flere innspill til planarbeidet. Det er laget et eget notat av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er vurdert i planarbeidet. Notatet følger som eget vedlegg til saken ved planbehandling.

2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvens-utredning etter Forskrift om konsekvensutredninger. Iht. §6.b, jf. vedlegg I pkt. 25 skal reguleringsplaner for «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» alltid konsekvensutredes. Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er. I Kommunal- og moderniseringsdepartementet veileder om konsekvensutredninger s. 40-41 legges det til grunn at det er ment nye områder for boliger og fritidsboliger på en viss størrelse. Departementet mener at 15 daa kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse, men at størrelsen må vurderes i den enkelte plansak og at det ikke er åpenbare grunner til at det likevel bør være konsekvensutredning. Den delen av boligområdet som legges i område avsatt til grønnstruktur er kun ca. 2 daa stort. Planmyndigheten kan ikke se at det foreligger «åpenbare grunner» til at det bør kreves konsekvensutredning. Tiltaket er også vurdert etter §8 «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn». §8.a, vedlegg II nr. 10.b omfatter utviklingsprosjekter for by og tettstedsområder. Med sin begrensede størrelse og lokalisering vurderes heller ikke planen/tiltaket å utløse krav til konsekvensutredning etter dette punktet.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planer og føringer

Bruk av eksisterende infrastruktur og bygging i sentrale og bymessige strøk er i tråd med nasjonale råd og føringer.

Det vises til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018), og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).

Statlige planretningslinjer for klima- energiplanlegging og klimatilpasning.

Målsetningen med denne planretningslinjen er å gi føringer for en utvikling som bidrar til å redusere utslippet av klimagasser. Dette gjennom bl.a. å fremme energi-effektivisering i bygg, klimavennlige transportformer, og å bidra til redusert andel av fossile energibærere.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Disse retningslinjene har følgende målsetning: «*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.*»

Rikspolitiske retningslinjer for å stryke barn og unges interesser i planleggingen

Disse retningslinjene har følgende målsetting:

- Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykisk skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.*
- Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.*

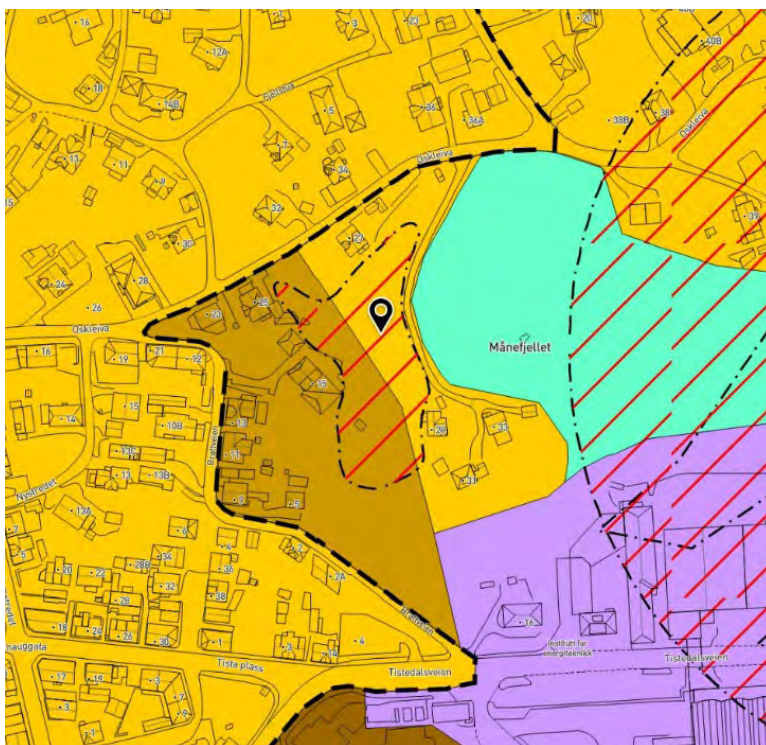
3.2 Regionale planer

Tilsvarende gjelder for regionale planer, og reguleringen er ikke i strid med fylkesplanen, eller tilhørende temaplaner.

Planområdet er i nærheten et edel-løvskog-belte som har sin avslutning på østsiden av Månefjellet (jf karutsnitt i kap. 4.6 Naturverdier), øst for byggeområde BK1.

Byggeområdet kommer ikke i berøring med dette edel-løvskog-beltet. Deler av friområdet, som er lagt inn etter ønske fra Halden kommune, berører så vidt arealet markert naturverdi-basen til Miljødirektoratet, men i praksis ikke edel-løvtrær. Det vil ikke være noen konflikt her.

3.3 Kommunale (overordnede) planer



I kommuneplanens arealdel for Halden er arealet på østsiden av adkomstveien avsatt som nåværende grønnstruktur (G76), og på vestsiden/nedsiden som nåværende bebyggelse og anlegg (BA51).

I tillegg er også del av skråningen i byggeområdet på vestsiden vist med hensynssone H310_2 ras- og skredfare.

3.4 Gjeldende, tilgrensede og overlappende reguleringsplaner

G-530 Knausene, 9. desember 1947, mangler bestemmelser, og kommunen angir at kommunplanens arealdel gjelder foran denne. Den blir dermed å se bort fra.



Planområdet grenser i sydvest til G-335 Damhaugen, vedtatt 14.02.1991.

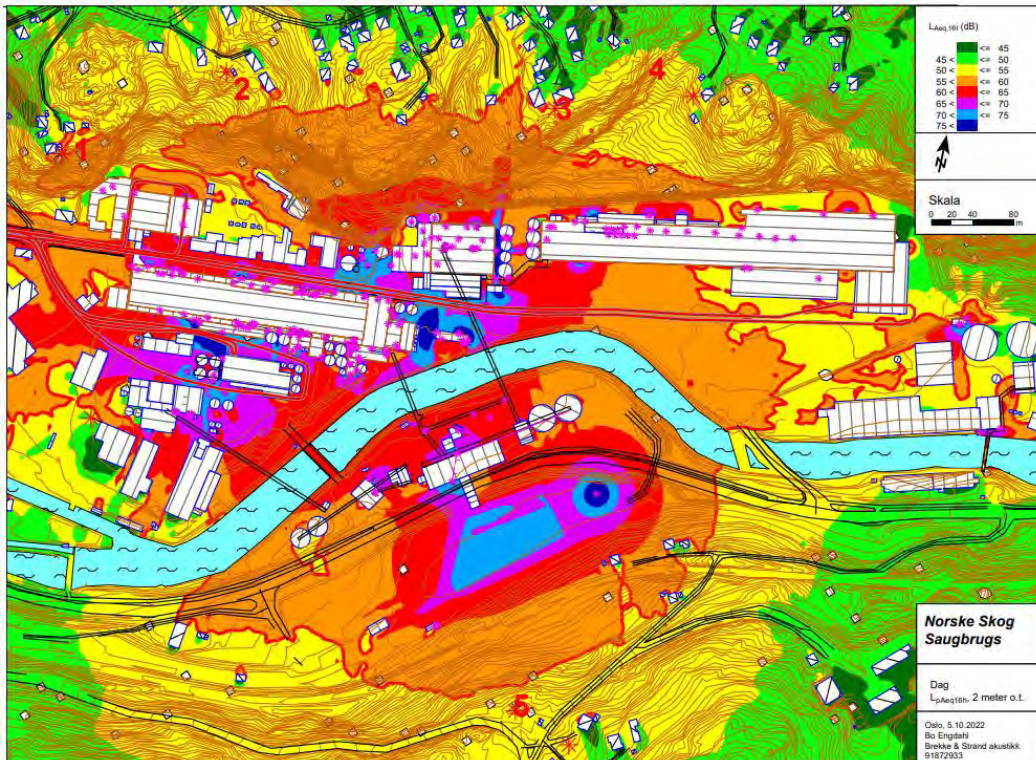
Områdene B1 og B2 er lagt inn for at det ikke skal oppstå uregulerte biter mellom disse planene. For disse arealene er det reguleringsbestemmelsene til Damhaugen-planen som vil gjelde, i tillegg til § 5.4.

3.5 Temaplaner, analyser og utredninger

3.5.1 Støy

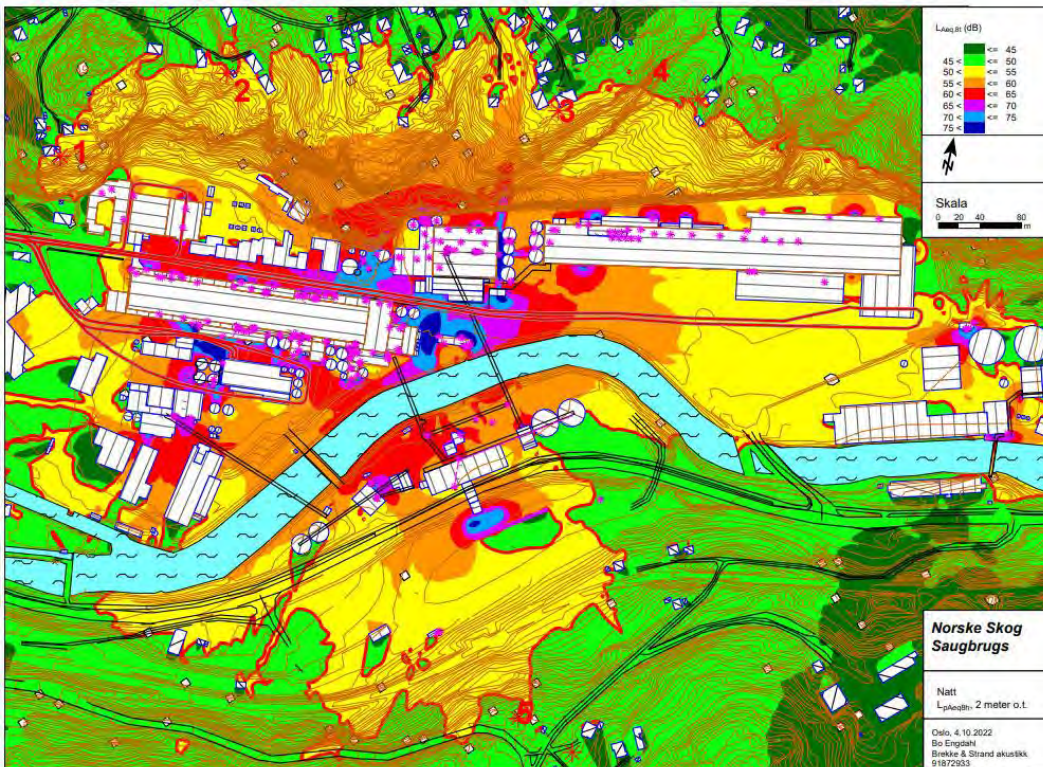


Støysonekart for veg og bane viser at området (markert med sort pil) ikke er utsatt for støy fra jernbanen eller hovedvegssystemet gjennom Halden.



Støysonekart fra fabrikkområdet til Saugbrugs (dag over og natt under) viser at byggeområdene (øverste venstre hjørne på støykartene) ligger terrengmessig «i le» av Månefjellet i forhold til industristøy fra Saugbrugs. På stedet oppleves ikke fabrikklyden annerledes enn for øvrige store deler av Halden sentrum.

Om dagen viser kartet at støyen fra fabrikk er beregnet til grønt 45-50 mot Oskleiva og gult 50-55 LpAeq16h (dB) på Månefjellet, og om natten 45-50 LpAeq16h (dB).



Lokal biltrafikk i Oskleiva

I veiledningen til T-1442-21 står det at «Når fartsgrensen er lavere enn 50 km/t og antall kjøretøy pr. døgn er fra 500 til 1000 kan det vurderes ut fra stedsspesifikke forutsetninger om det er nødvendig å gjennomføre støyutredning. Når trafikkmengden er mindre enn 500 kjøretøy pr. døgn er det ikke nødvendig å gjennomføre en støyutredning eller vurdere avbøtende tiltak.»

Etter at diverse sentrale veier i områdene rundt Oskleiva ble stengt i lengere tid på grunn av bygge- og gravearbeider (spesielt Os skole – måling i mai 2022) har trafikk tallene i Oskleiva hatt en midlertidig økning som følge av dette. Målinger for september 2022 er ÅDT 332+367= 699, men tallene er for nedadgående – spesielt etter at hovedveien fra Gimle og Grimsrød/ Atombakken til sentrum (Os) er åpnet igjen.

Veisavn	Incoming	Outgoing	År	Dato	Hastighet	85-fraktill	diff	ÅDT	ÅDT tot	Total vehicles	Max speed	Average speed	Kommentar
Oskleiva (hus nr. 10)	Incoming		2021	30.08-06.09-2021	30	40	10	246	523	1736	57	34.72	Motorsykkel: 3 stk - 0,2%, Sedan:1687 stk - 97,2%, truck: 46 stk - 2,6%
Oskleiva (hus nr. 10)		Outgoing	2021	30.08-06.09-2021	30	39	9	277		1507	68	38.51	Motorsykkel: 22 stk - 1,1%, Sedan:1865 stk - 95,3%, truck: 70 stk - 2,6%
Oskleiva (hus nr. 10)	Incoming		2022	19.05-30.05-2022	30	41	11	635	1264	6941	64	35.28	Motorsykkel: 79 stk - 1,1%, Sedan:6551 stk - 95,3%, truck: 217 stk - 2,6%
Oskleiva (hus nr. 10)		Outgoing	2022	19.05-30.05-2022	30	40	10	679		6877	65	34,81	Motorsykkel: 10 stk - 0,1%, Sedan:6766 stk - 97,9%, truck: 133 stk - 1,9%
Oskleiva (hus nr. 10)	Incoming		2022	23.09-30.09-2022	30	41	11	332	999	2315	65	35.11	Motorsykkel: 64 stk - 2,8%, Sedan:2223 stk - 95%, truck: 28 stk - 1,2%
Oskleiva (hus nr. 10)		Outgoing	2022	23.09-30.09-2022	20	42	22	367		2555	72	35.51	Motorsykkel: 190 stk - 7,7%, Sedan:2309 stk - 90,4%, truck: 56 stk - 2%

Det er fartsgrense 30 km/t i Oskleiva, og godt under ÅDT på 1000. ÅDT mellom 523 (aug-sept 2021) og 699 (sept 2022) tilsier at det i praksis vil ha lite for seg å gjennomføre en støyutredning av biltrafikken i Oskleiva.

Strekningen er skiltet med gjennomkjøring forbudt. Kun ferdsel til eiendommene er tillatt.

Tungtransportandelen er svært lav, på grunn av Oskleivas beskaffenhet og gjennomkjøring forbudt (+/- 2%).

Med utgangspunkt i det den lave hastigheten, den lave tungtrafikkandelen, skiltet stengt for gjennomkjøring og den lave ÅDT'en er det vurdert, basert på de stedsspesifikke forutsetningene, at det ikke er nødvendig å gjennomføre lokal støyberegning.

3.5.2 Haldenreaktoren



Uttalelse 02.07.2021 fra overordnet plan til oppstartsmøte: *Planområdet berører ikke faresone Halden reaktor, som begynner på andre siden av Månefjellet.*

Faresone vist med rød skravur til høyre i kartutsnittet.

3.5.3 Geoteknisk vurdering, områdestabilitet og sikkerhet mot naturfare

Multiconsult 10248711-RIG-NOT-001_rev01, 15.12.2022 – endret til veileder 1/2019
23.03.2023.

Det er generelt mye synlig fjell i hele planområdet. Området er derfor stabilt i dagens situasjon. Et eventuelt ras utenfor området vil ikke få konsekvenser for planområdet. En stor del av området dekkes av Månefjellet. Utbygging krever en god del sprengning, men utført etter regelverket forandrer dette ikke konklusjonen i denne rapporten.

Området ligger såpass høyt at det ikke er fare for flom eller stormflo.

TEK17 §7 er dermed ivaretatt.

4 Eksisterende forhold og analyse av spesielle problemstillinger

4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Skråfoto sett fra vest mot øst

Månefjellet er et skrint område med synlige og bratte/ kuperter fjellpartier.



Ortofoto – planområdet hvit-markert, nord opp – sett sydfra

Området rundt plan-området er en eksisterende bebygget del av byområdet i Halden. Sydvest for området ligger fabrikk-området til Norske Skog Saugbrugs.

Oskleiva er som det ligger i navnet en vei med relativt bratt stigning. Store deler av bebyggelsen (boliger) er av relativt nyere dato (ikke verneverdige), og utbygging pågår stadig i området der det er fortetningsmuligheter.

4.2 Stedets karakter

Det er ingen utpreget byggeskikk i området som peker seg ut. Tvert imot har bebyggelsen varierende standard og kvalitet. Nedenunder følger fotografier av den nærmeste bebyggelse ved området. Det finnes for øvrig eldre «snekker-funkis», saltaksbebyggelse, valmtak, halv-valm, pult-tak og flate tak i områdene rundt.



Eiendommen 98/1636 er en garasje/ lager uten adresse, og ligger inntil (øst for) det regulerte friområde. Sti til Månefjellet går forbi og inntil \denne garasjen.



Den terrasserte blokkbebyggelsen i bakgrunnen på bildet (Oskleiva 42B «Laksetrappa» på folkemunne) og ny bebyggelse (også under oppføring) i Oskleiva 38A og 38B er i funkis-stil.



Bildet viser Oskleiva 36A som ligger på motsatt side av adkomsveien til BK1 og Oskleiva 29, 31 og 33.



Oskleiva 34 (rød bygning med halv-valm), og Oskleiva 36 i sveitser-stil.



Oskleiva 32



Oskleiva 28 – eksisterende lekeplass på nedsiden. Øverst på høyre side: Bygning (Oskleiva 27) som skal saneres til fordel for ny mer tilbaketrukket og lavere bebyggelse på BK2. Helt til høyre i bildet Oskleiva 23, og bak denne skimtes taket på Oskleiva 25.



Byggeområdene i planen dag fremstår som en noe forsømt del av byområdet, lokalt preget av delvis forfallen bebyggelse og gjengroing. Adkomstvei f_KV midt i bildet, BK1 til venstre og lekeplass og BK2 til høyre.



Garasje og dagens adkomst til Oskleiva 27.



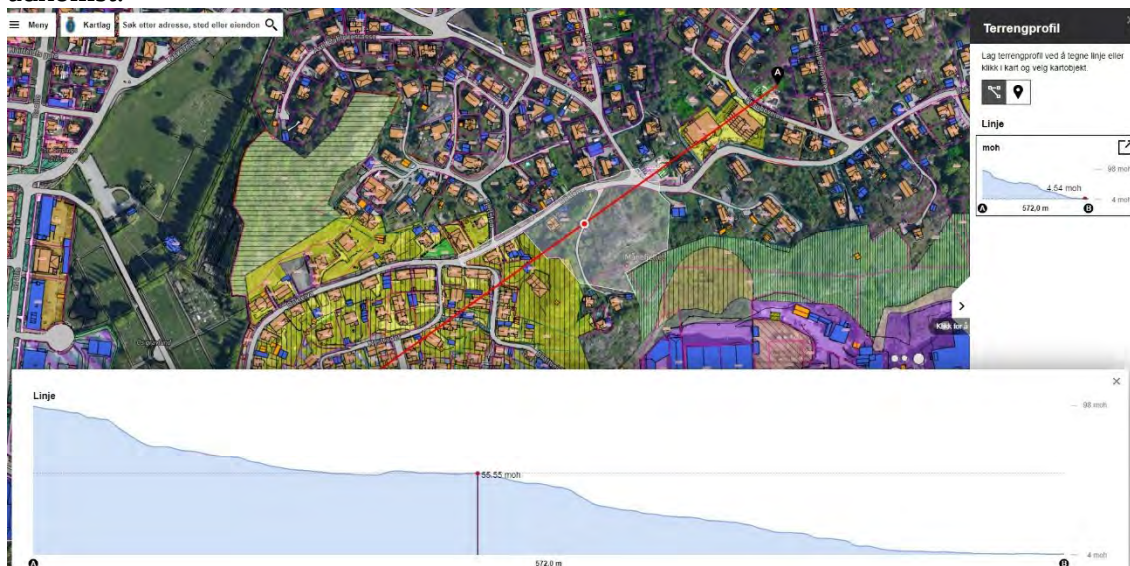
Oskleiva 29.

4.3 Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
98/1256	Oskleiva 27, RRK Halden AS
98/87	Norske Skog Saugbrugs
98/1636	Garasjetomt (del av vestsiden på eiendommen)
98/13	Oskleiva 25 – nytt offentlig fortau med sideareal
	Veigrunn, Halden kommune

4.4 Landskap og fjernvirkning

Dette er en av Haldens topper og vestre endepunkt av grønnstrukturen fra Tistedal. Månefjellet har vært tidlige tiders utkikkspunkt. Observasjonspost under krigen og i likhet med Micheletfjellet er denne en litt «glemt» topp. Gir fantastisk utsikt over Damhaugen og Norske skog sitt anlegg. I vest ser vi Iddefjorden og Sverige. Noe ulendt adkomst.



Rød linje viser terrengsnittet for profilen, og rød sirkel (55,55 moh) er i stikkveien i planområdet. Foreslått ny bebyggelse vil rett sydfra på bakkenivå ikke være synlig på grunn av topografi, vegetasjon og eksisterende bebyggelse foran.



Panorama-bilde fra Månefjellet, sett mot Oskleiva og bakenomliggende bebyggelse.



Området sentralt og noe til høyre i bildet, fotografert med zoom fra Fredriksten Festning.

Ny planlagt bebyggelse vil ikke være merkbar/ forstyrre utsikten sett fra Festningen. Fotografiet er tatt med zoom-linse.

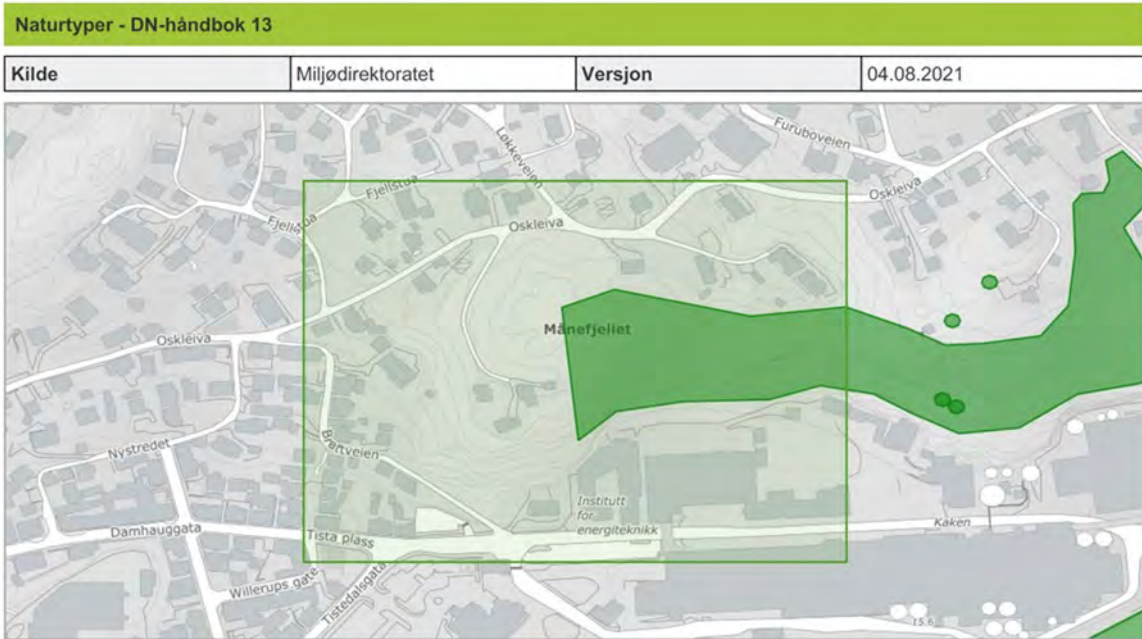
4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner - SEFRAK		
Kilde	Riksantikvaren	

Det er ingen SEFRAK-registrerte bygninger i rimelig nærhet av byggeområdet, heller ingen registrerte kulturminner. Nedenfor området ligger Riksantikvarens NB-Område

Damhaugen. Dette NB-området har ingen direkte grense mot panområdet. Oskleiva er et gammelt veifar fra 1800-tallet. Eldre bebyggelse befinner seg nedenfor området, på Damhaugen. Oskleiva er den gamle ferdselsåra mellom Asak/Aremark og Halden. Bymessig bebyggelse har vokst fram langs dens naturlige løp, fra langt tilbake i tid. Det gamle hage- og løkkeområdet ble rundt 1880-tallet regulert til utbygging. Oskleiva har et større antall nyere bygg, og i tillegg har denne delen av veistrekket fremdeles eldre villabebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.

4.6 Naturverdier



Regulering av byggeområdet kommer ikke i berøring med edelløvs skogen øst for området, og det oppstår således heller ikke noe brudd i edelløvsskog-beltet. For øvrig ingen kjente registreringer i området.



Månefjellet er et skrint område – skråfoto til høyre sett sydfra. Bebyggelsen der er Oskleiva 29, 31 og 33.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området er i dag ikke mye benyttet i rekreasjonsøyemed som turområde eller for opphold. Det er heller ikke tilrettelagt for dette, og det er krevende adkomst for å se på utsikten.



Bildet viser område avsatt som friområde i reguleringsplanen. Utkikksposten midt i bildet ble oppført av tyskerne under annen verdenskrig. Fredriksten Festning i bakgrunnen. Adkomsten til friområdet bør tilrettelegges bedre/ forbedres.

4.8 Trafikkforhold

Planen omfatter ikke riks- eller fylkesveier. Det er Halden kommune som er veimyndighet for kommunale veier. Oskleiva har fartsgrense på 30 km/t, og er stengt for gjennomkjøring (kun kjøring til eiendommene er tillatt). Det har vært oppfølging fra politiets side for å håndheve dette. Det mangler fortau forbi Oskleiva 27. ÅDT målinger i Oskleiva for september 2022 er $332+367= 699$.

Kollektivtrafikk

Det går ikke kollektivtrafikk opp Oskleiva. Det er imidlertid mulig å reise med buss fra Halden Bussterminal til Grimsrudhøyda som ligger over Oskleiva. Fra nærmeste holdeplass på Grimsrudhøyda er det ca 15 til 20 minutters gange ned halve Oskleiva. Det er bussforbindelse ca. hver halve time fra Bussterminalen på dagtid. Ingen forbindelse på nattid.

4.9 Barns interesser

Det er ikke eksisterende leke- eller øvrige egnede eller tilrettelagte uteoppholdsarealer i planområdet. På grunn av relativt bratte fjellskråninger og kupert terreng er området i dag ikke egnet eller benyttet til lek for små barn.

Området på Månefjellet er såpass lite og bratt at det ikke inspirerer til en normal «søndagstur» i naturen. Området benyttes til en viss grad av de som tar fotturen opp på toppen for å se på utsikten. Området er ikke tilrettelagt med krakker, bord eller andre innretninger for lengere opphold.

Reguleringsplanen berører ikke Månefjellet/ toppområdet, da dette er avsatt som friområde, men berører den vestlige fjellsiden inntil eksisterende adkomstvei til Oskleiva 29, 31 og 33.

Boligbygging på denne vestvendte fjellskråningen (BK1) medfører dermed ikke omdisponering av arealer som pr dato er benyttet til fellesområder, friområde eller område benyttet til barns lek eller opphold.

Utbygger er, med denne planen, pålagt å utbedre stien (nordfra) som fører opp på toppen av Månefjellet slik at den blir mer anvendelig også for den eldre generasjon.

4.10 Universell tilgjengelighet

Stigningsforhold i Oskleiva (vei og fortau) og topografi generelt i området er vesentlig brattere enn normal-kravene til maksimal helning på ramper.

SINTEF definerer bratt terreng som terreng brattere enn 1:5 (20 %).

Terrengforholdene gjør at adkomsten til området for bevegelseshemmede er utfordrende, som vel forutsetter motorisert hjelp.

Områdets beliggenhet og beskaffenhet gjør det mindre egnet for denne gruppen, spesielt for de med større bevegelseshemninger.

Imidlertid legges det til grunn at forholdene og tilrettelegging internt i prosjektet etterstrebes så langt dette er mulig.

4.11 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse er tenkt tilknyttet eksisterende infrastruktur i Oskleiva. Eksisterende bebyggelse på Oskleiva 27 (BK2) er allerede tilknyttet vann- og avløp der.

Reguleringen med påfølgende utbygging gir enklere muligheter til å få koblet husene Oskleiva 29, 31 og 33 til avløpsnett i Oskleiva, og på den måten få rettet opp i dagens uheldige avløpssituasjon.



Ledningskartet viser vannledninger med blått og spillvann med grønt. Sort er overvann. Det ligger en 160PVC-spillvannsledning og 250PVC-overvannsledning i Oskleiva ved starten av stikkveien.

4.12 Grunnforhold

Det er ikke registrert forurenset grunn i området.

Del av skråningen i byggeområdet på vestsiden vist med hensynssone H310_2 ras- og skredfare i ny arealdel.

Det er derfor utarbeidet en geoteknisk vurdering av områdestabilitet og sikkerhet mot naturfare (Multiconsult, 15.12.2022, rev 23.03.2023) som følger planen som vedlegg. Det er generelt mye synlig fjell i hele planområdet. Området er derfor stabilt i dagens situasjon. Et eventuelt ras utenfor området vil ikke få konsekvenser for planområdet. En stor del av området dekkes av Månefjellet. Utbygging krever en god del sprengning, men utført etter regelverket forandrer dette ikke konklusjonen i denne rapporten.

Området ligger såpass høyt at det ikke er fare for flom eller stormflo.

TEK17 §7 er dermed ivaretatt.



NGU's løsmassekart over det aktuelle området. Det aktuelle området er merket med oransje.

Området består hovedsakelig av bart fjell, stedvis med tynt løsmassedekke.

4.13 Støyforhold

Det vises til avsnitt 3.5 over. Normal generell bylarm fra sentrumsområdet.

4.14 Luftforurensing

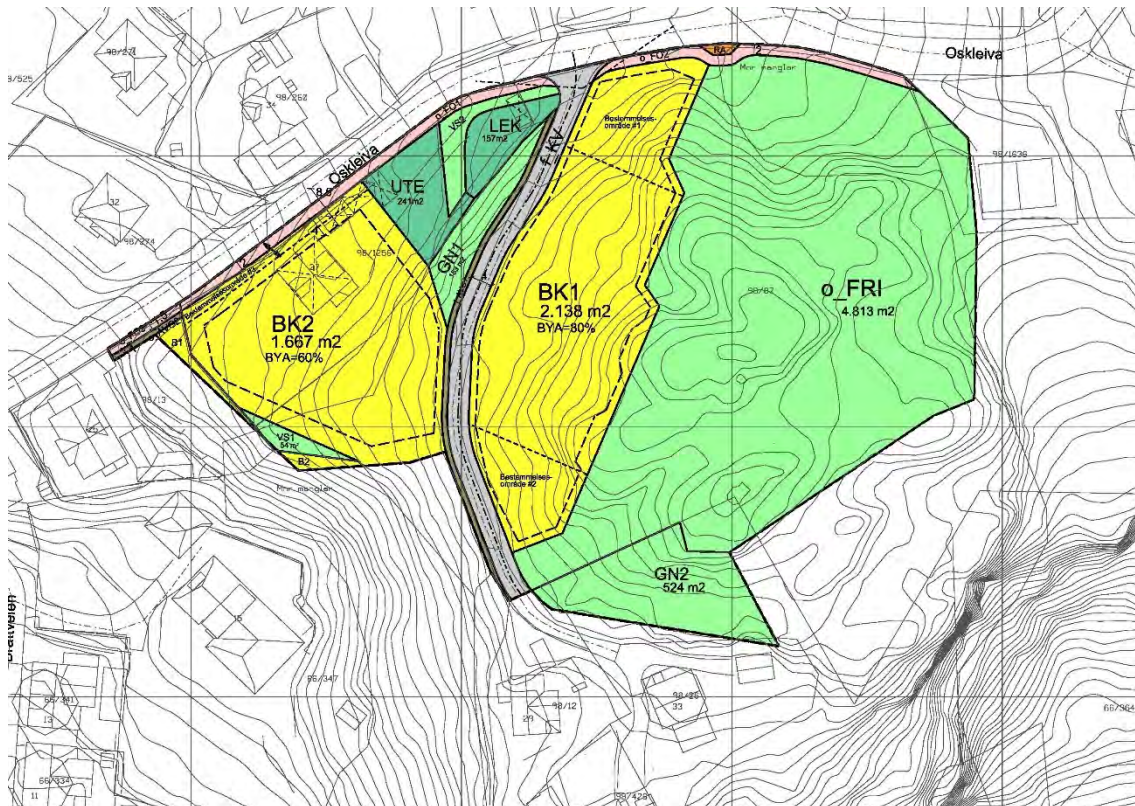
Miljødirektoratets fagbrukertjeneste for luftkvalitet har luftsonekart for Halden basert på meteorologi. Kartene viser at Månefjellet og planområdet ligger utenfor gul og rød sone, dvs. har luftkvalitet under grenseverdier for luftforurensning. Perioder med høy luftforurensning kan likevel oppstå, men da i kortere perioder knyttet til f.eks. kaldt være med lite vind og mye vedfyring. Norske Skog har utslippstillatelse fra Miljødirektoratet som setter grenseverdier for utslipp til luft. Ellers står det i tillatelsen at: "Forbrenningsanleggene med tilhørende anlegg skal drives på en slik måte at lukt, forurensning eller andre plager fra anlegget ikke virker skjæmmende eller er til skade eller ulempe for miljøet.

4.15 Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. Analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Aktuelle temaer som omfatter eksisterende forhold er også omtalt under relevante underkapitler her i kapittel 4. Konklusjonen er at det er ikke avdekket alvorlige farlige konsekvenser ved tiltaket.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål



Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av nye byboliger på eksisterende eiendom Oskleiva 27 (BK2) og på østsiden/ oversiden (BK1) langs stikkveien (f_KV) fra Oskleiva.

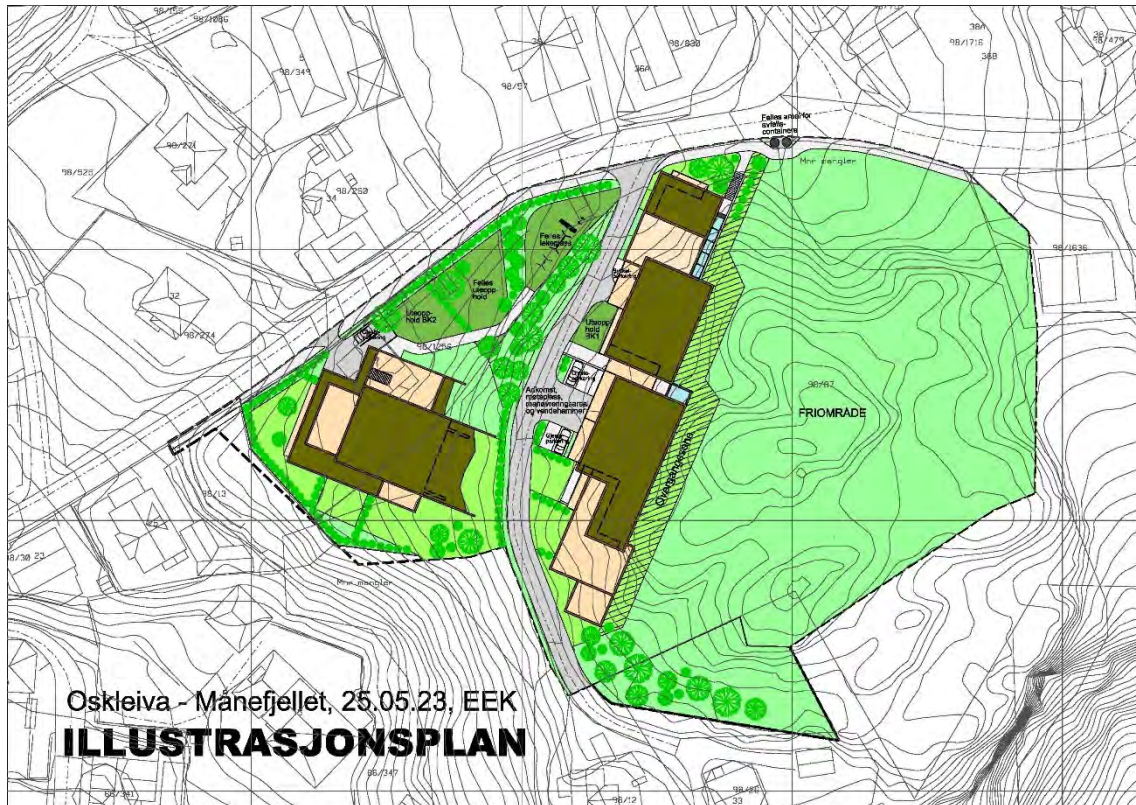
Vesentlige deler av planområdet er også avsatt til grønnstruktur.

SOSI	Felt	Formål	Areal m ²
1110	B	Boligbebyggelse (ikke bebyggbar)	79
1112	BK1-2	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	3805
1550	RA	Renovasjonsanlegg	11
1600	UTE	Uteopphold	241
1610	LEK	Lekeplass	157
2011	KV	Kjøreveg	439
2012	FO	Offentlig fortau	302
2019	AVG	Annen veggrunn - grøtareal	110
3020	GN	Naturområder	707
3040	FRI	Friområde	4813
3060	VS	Vegetasjonsskjermer	162
Totalt planområde			10826

Byggeområder: $3805 + 11 = 3.816 \text{ m}^2$.

Grønne områder inkl. lek: $241+157+707+4813+162 = 6.080 \text{ m}^2$.

Grønnstrukturen i planen er omtrent dobbelt så stort som byggeområdene.



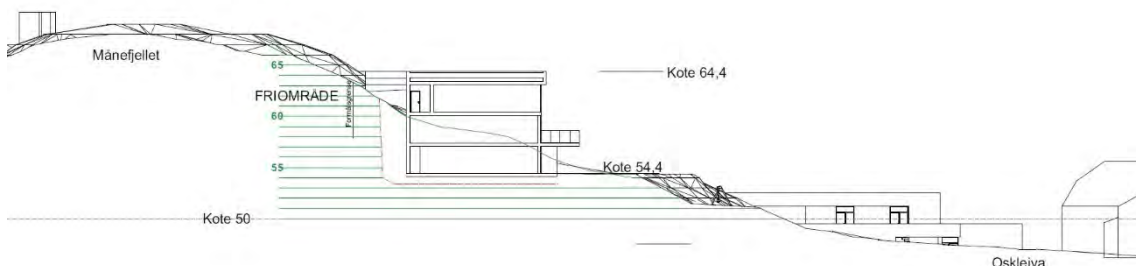
Illustrasjonen finnes i større målestokk som bilag til reguleringsplanen

Lenke til 3D-modell av illustrasjonsprosjektet, passord: Yn9iQfZ5bn
<https://twinmotion.unrealengine.com/presentation/4QapdASK4Rq6lV66>

5.2 Beskrivelse av de ulike planformålene

5.2.1 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

På byggeområdet BK1 på østsiden av stikkveien (f_KV) er det i prosjektet lagt opp til innpassing av ca 15 boliger i fjellskråningen, med egen integrert parkeringskjeller/ -plan på veinivå. Det er to etasjer med boliger over parkeringsplanet på midten.



Snitt nord – finnes som bilag i større format



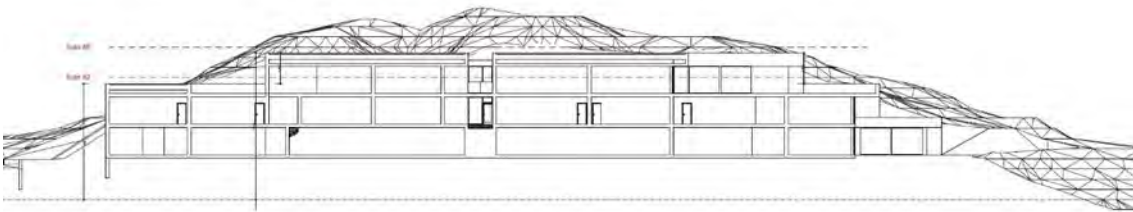
Høytteste topp på
Månefjellet er 69 moh.
Forsvarsstillingen ligger på
kote 67.



*Illustrasjon av påtenkt boligtype på BK1 i forprosjektet – sett mot nord-øst.
Bebyggelsen trappes ned i samsvar med terrengformen.*



Illustrert bebyggelse på BK1 mot Oskleiva – sett mot syd. Lekeplassen til høyre.



Tverrsnitt av illustrert bebyggelse på BK1: Høyest på midten over P-kjeller – kote 65.

To etasjer i hver ende, kote 62 (bestemmelsesområdene # 1 og 2). Følger terrengformasjonen, og gir en nedtrappende effekt i hver ende av foreslått bebyggelse. Gir et mer dempet visuelt inntrykk.



BK2 i front – BK1 bak/ over. Sett mot øst.

På område BK2 er eksisterende boligbebyggelse med tilhørende uthus og garasjer foreslått erstattet med ny bebyggelse, også her er parkering tenkt plassert innomhus på marknivå. Arkitektonisk med et horisontalt preg, der takflatene «gror ut» av terrengefallet/ skråningen, lagt til grunn. Ny bebyggelse er også mer tilbaketrukket fra Oskleiva.



Det er tenkt 4 boliger på dette området (BK2) i forprosjektet. Felles lekeplass (LEK) er også tenkt her.

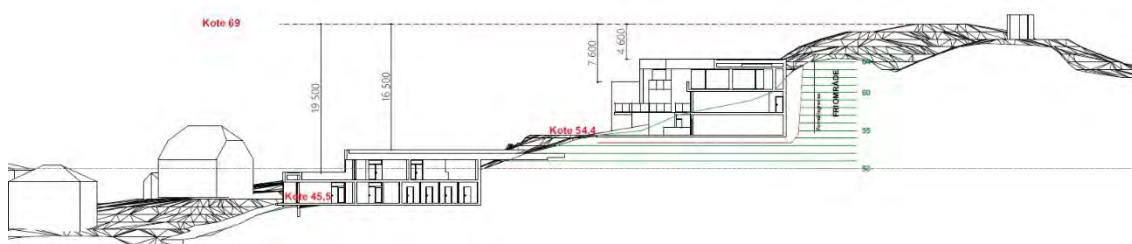
Eksisterende bebyggelse på BK2



Illustrert ny bebyggelse på BK2. Sett mot nord.

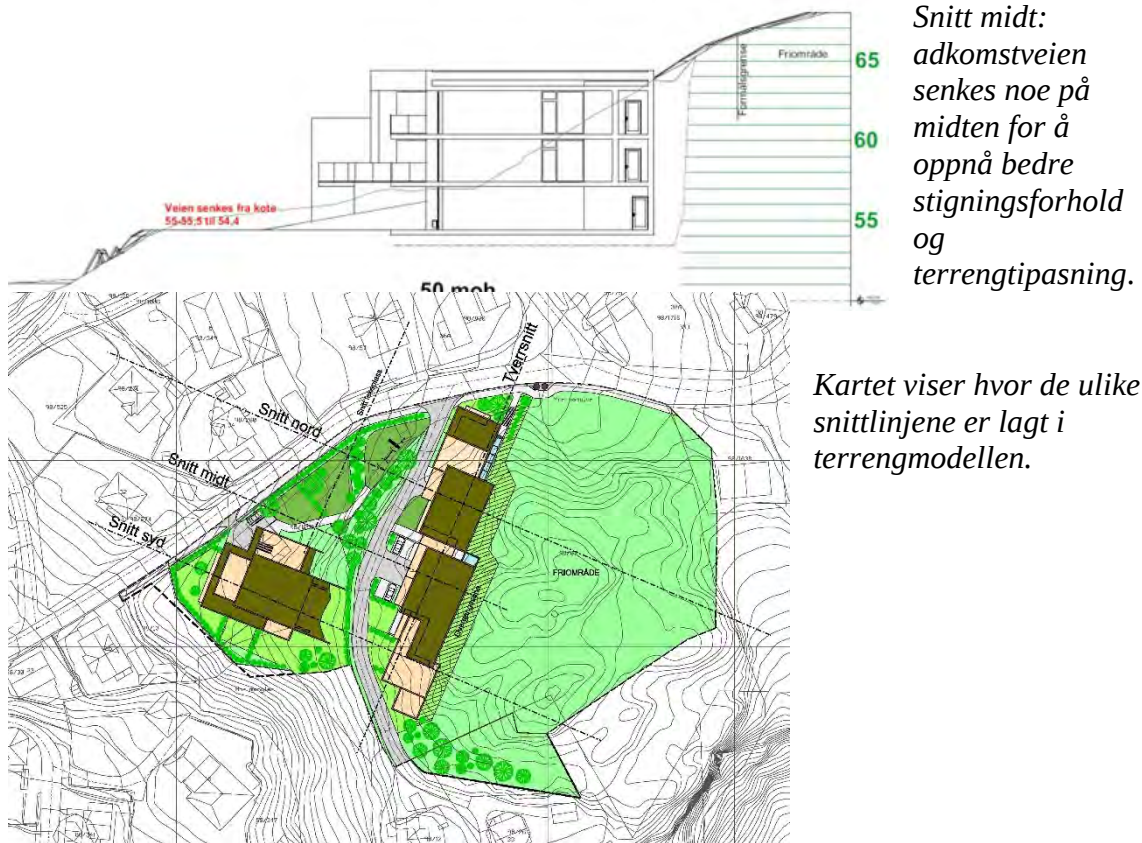


Illustrert ny bebyggelse på BK2. Sett mot øst.



*Snitt syd gjennom Månefjellet, BK1 og BK2 og Oskleiva.
Snittene finnes i større format som bilag.*

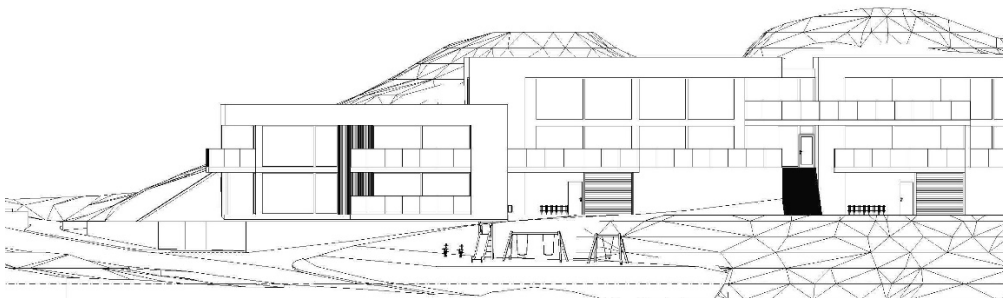
Adkomst og P-plan BK1 kote 54,4. Gulv 1.etg BK2 kote 45,5.



5.2.2 Bebyggelse og anlegg – Lekeplass (LEK)

Lekeområdet er felles for BK-områdene, og ligger mellom dem.

Det er kort vei fra BK1, slik at man når lekeområdet uten å måtte bevege seg ut i offentlige trafikkområder. Lekeplassen vil bli utrustet med lekeapparater og hvilebenker.





Avskjermet lekeplass med god tilgjengelighet

5.2.3 Bebyggelse og anlegg – Uteopphold (UTE)

Det er avsatt et fellesområde for uteopphold i området, for å sikre beboerne tilstrekkelige og egnede uteoppholdsarealer. Dette vil tilrettelegge for mulighet for god sosial kontakt i området.

5.2.4 Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg (RA)

Det er avsatt plass ved Oskleiva for felles renovasjonsanlegg for BK1, samt for eiendommene Oskleiva 29, 31 og 33, etter ønske fra kommunen.



Eksempel på delvis nedgravd, eller løsning på terreng, fra Adalgata på sydsiden i Halden Sentrum.

Det er lagt til grunn seminedgravd løsning på RA (halv meter nedgravd). Renovasjonsavdelingen opplyser at det er behov for to beholdere på 3 m³. Dersom det alternativt velges 2 m³-beholdere som står oppå bakken, vil det være behov for 4 stk.

Renovasjonsavdelingen foretrekker 3 m³-beholdere, også i forhold til tømning. Veiavdelingen stiller krav om at fortau ikke kan gå mellom vegkant og beholderne, og at fortau må legges på baksiden av beholderne.



Område RA kan alternativt også benyttes for BK2, men det er lagt til grunn at det for 4-mannsboligen på vanlig måte etableres et relativt plant område for trillbare avfallsbeholdere. Dette kan ligge i bestemmelsesområde #3 for BK2 eller i nærheten av 4-mannsboligens avkjørsel til Oskleiva. Trillbare renovasjonsbeholdere skal skjermes med gjerde eller plasseres i bod eller i bebyggelse.

5.2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveger (KV)

Oskleiva inngår ikke i planområdet, da kommunen har stilt krav om at Oskleivas eksisterende vegkant mot prosjektet ikke skal endres. Plangrensen følger dermed vegkant slik den fremgår av det offentlige kartverket.

Område BK2 (Oskleiva 27) har adkomst vist med pil på plankartet. f_KV er felles adkomstveg til BK1 og Oskleiva 29, 31 og 33.

5.2.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau (FO)

Nederst i Oskleiva er det allerede reguleringsmessig sikret fortau (tilliggende Oskleiva 23 og 25).

I dette planforslaget er dette tilpasset/ justert for videreføring oppover forbi Oskleiva 27. Regulert fortausbredde forbi Oskleiva 27 (BK2) er 2m. Lokalt forbi Oskleiva 25 er det etter ønske fra kommunen (i samråd med eier av nr.25) lagt inn 1,5m fortau i nordre ende av denne eiendommen (o_FO3) + sideareal (o_AVG2) på 1m.



Fortauet stopper i dag fysisk ved avkjørsel utenfor Oskleiva 25. Dette fortauet er i planen tenkt videreført, og blir nå regulert helt opp til garasjebygget (98/1636) og friområdet.

Det vil bli nødvendig med noen terrenginngrep for å få plass til etablering av nytt fortau, også med forstøtningsmur jo høyere opp i Oskleiva man kommer. Dette vil vesentlig berøre Oskleiva 27, men også noe av øvre del av nr.25 ut mot veien, der fortauet stopper i dag (på oversiden av eiendommens avkjørsel).

Etablering av sammenhengende fortau langs hele strekningen langs Oskleiva opp til krysset (med Løkkeveien) på toppen vil bedre trafiksikkerheten for alle i området. Det er lagt inn rekkefølgekrav for o_FOV1-2 i bestemmelsene.

5.2.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Dette er sideareal/ plass til forstøtning til fortau o_FO3 i Oskleiva, samt grøft/ sideareal langs adkomstveg f-KV.

5.2.8 Grønnstruktur – naturområde (GN1-2)

Dette er områder avsatt til grønnstruktur for å bevare vegetasjon i de bratteste områdene som vender mot sentrum/ bysiden (også i sammenheng med vegetasjonsskjerm VS1).

5.2.9 Grønnstruktur – friområde (FRI)

Friområde for allmennheten og beboerne i område. Benyttes til å se på utsikten, frilek og rekreasjon.

5.2.10 Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Grøntskjerm for lekeplass og BK1 mot Oskleiva. Også sydvestlig skjerm for BK2.

5.3 Universell utforming

Området gir ikke et ideelt utgangspunkt for universell tilrettelegging. Internt i forprosjekt til byggeprosjektet er det lagt opp til noe bruk av ramper, og eventuelt løfteplattform mellom parkeringsplanet i BK1 og noen av boligene i de to overliggende etasjer.

På område BK2 kan boliger på markplan tilpasses universell tilrettelegging, mens det for boliger i annen etasje ikke er planlagt for universell tilrettelegging eller utforming.

5.4 Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering

Området tilknyttes eksisterende infrastruktur. Utbyggingen vil åpne for opprydding og forbedring av eksisterende/ mangelfulle private anlegg.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er bare delvis (BK2) i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget oppfyller samfunnsdelens mål om flere sentrumsboliger i sentrale strøk.

Reguleringsplanen berører ikke regionale eller nasjonale verneplaner. Reguleringen oppfyller sentrale ATP-prinsipper og nasjonale mål om å benytte eksisterende infrastruktur og fortetting i sentrale byområder.

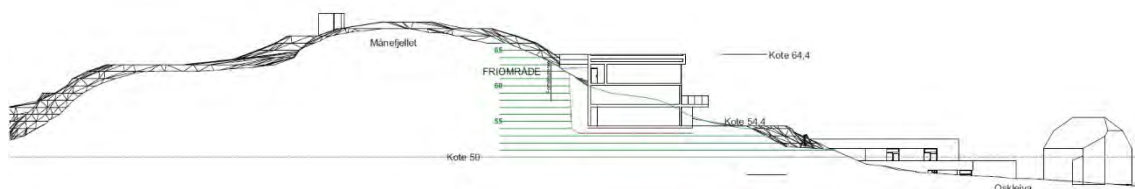
Reguleringen oppfyller sentrale mål om bokvalitet, men bare delvis ønsket om mest mulig universell tilrettelegging og utforming av boliger (ikke alle boenheter lar seg tilrettelegge).

Planforslaget berører ikke eksisterende lekeområder/ lekeplass for barn, men vil innebære etablering av ny lekeplass, samt bedre tilrettelegging av et friområde.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter økes i området, ved etablering av manglende fortau, slik at det blir sammenhengende gangforbindelse hele veien til sentrum.

6.2 Landskap

Plassering og type planlagt bebyggelse er plassert og utformet slik at det ikke skal oppstå større synlige skjæringer etter at ny bebyggelse er oppført. Bygningene er på en måte trykket inn og ned i terrenget, men forutsetter selvsagt - som det fermgår - både sprengings- og grave-arbeider i byggeperioden.





6.3 Stedets karakter og byform

Området ligger i Haldens byområde i overgangssonen mellom sentrumsområdet og byomlandet. Det er kun boligformål i dette området. Den eldste bygningsmassen består av eneboliger og flermannsboliger. Den nyere bygningsmassen er i det alt vesentlige flermannsboliger.



Trenden med større boligbygg i form av flermannsboliger i området startet på slutten av åttitallet og utover på 90-tallet, altså for 30-40 år siden, med «Laksetrappa» (Oskleiva 42B) som det desidert mest markante bygget (sort pil på kartutsnittet).

Planforslaget innebærer ikke et nytt «boligfelt», men et fortetningsprosjekt i et urbant/bynært boligområde; Sentrumsnære boliger, med en fantastisk utsikt, og beliggenhet i et monofunksjonelt og relativt rolig bo-område.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget berører ikke verneverdige enkeltbygg, objekter eller områder. Det er utarbeidet egen delrapport i form av en verneverdivirdering (06.02.2023) av Oskleiva

27, som følger planen som vedlegg. Her er bygningenes verdi både som enkeltobjekter og som del av miljø vurdert.

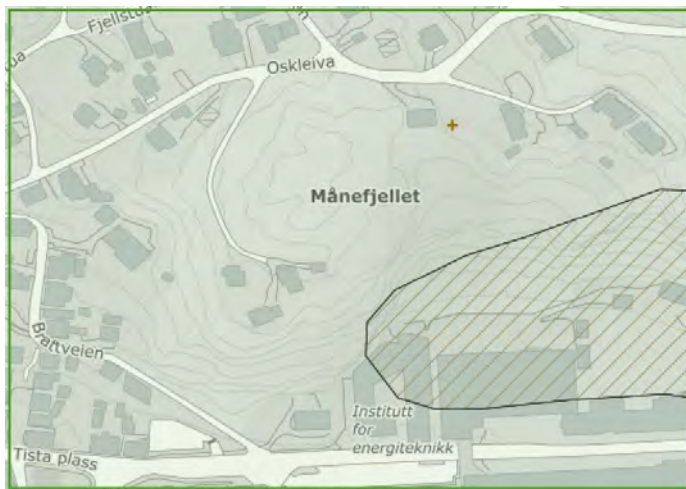
6.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven § 8-12

Lovens formålparagraf er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Dette blir ivarettatt ved at det begrensede området på Månefjellet blir ivarettatt og oppgradert med en bedre tilkomst (sti) og tilrettelegging. Månefjellet vil ved regulering til et friområde bestå som et utsiktspunkt som offentligheten kan nyte med utsikt over Haldens bykjerne.

Kap-II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.



Vurdering:

Av områdeanalysens datasett for arter av nasjonal forvaltningsinteresse (Miljødirektoratet) fremgår det at ikke er registrert noen arter av forvaltningsinteresse i reguleringsplanområdet.

Heller ingen registrerte fremmede eller uønskede arter i området.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering: Deler av tidligere ubebygde deler av området (BK1 – ca 2 mål) vil bli bebygget med nye boliger. Imidlertid er dette området ikke betydelig, og toppområdet av Månefjellet vil bli sikret som friområde. BK2 (Oskleiva 27) er allerede en bebygget boligeiendom. Vesentlige deler av planområdet blir regulert til grønnstruktur.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering: Reguleringen og måten området er planlagt utbygget på, vil samlet sett ikke føre til skade på naturmangfoldet. Formålet er boliger, og tiltaket innebærer ikke nye virksomheter som medfører vesentlige utslipp eller belastninger som ikke allerede er i området.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering: Det foreligger ikke risiko for spredning av uønskede arter ved utbyggingen, siden det ikke er registrert slike i området. Det er heller ikke planlagt å tilføre masser utenfra som kan føre til dette.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

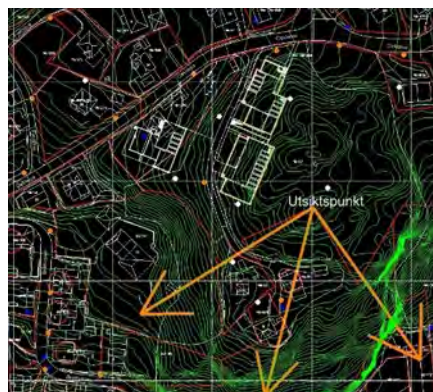
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering: Det er ikke risiko for spredning av uønskede arter ved utbyggingen siden det ikke planlagt å tilføre masser utenfra som kan føre til dette. Formålet er boliger, og tiltaket innebærer ikke nye virksomheter som medfører vesentlige utslipp eller belastninger som ikke allerede er i området.

6.6 Rekreasjonsinteresser og uteområder



Det er i planen innregulert et større friluftsområde, som også omfatter utsiktspunkt. Dette kan også være høyeste topp.



Det er ikke fjernet noen eksisterende leke- eller øvrige egnede uteoppholdsarealer for lek i planområdet.

Det er lagt inn et nytt tilstrekkelig og skjermet lekeområde i henhold til bestemmelsene i ny arealdel til kommuneplan for Halden i planen. Videre er det også regulert inn felles uteoppholdsarealer, samt et stort friområde, som kan være egnet til frilek for litt større

barn. Det er her lagt til rette for adkomstmuligheter fra nordsiden til dette lekeområdet (ved siden av garasjen vist med blått på kartet over).

Noe lenger ned i Oskleiva ligger det også en eksisterende lekeplass. Ved etablering av nytt fortau, blir det sammenhengende gangforbindelse ned til den også.

6.7 Energibehov – energiforbruk

Det er lagt opp til og planlagt å benytte berg-/ jordvarme (boring av brønner) for boligoppvarming og varmtvann i dette prosjektet. Sammen med god isolasjon av boligene vil dette vil bidra til lavt strømforbruk.

6.8 ROS

Tabell med oppsummering av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens for vurderte hendelser:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		44, 45		
1. Lite sannsynlig				1

Kommentarer til hendelser:

Hendelse 1. Masseras/ skred

I arealdelen til kommuneplan for Halden er det på nedsiden og delvis inn på område BK2 vist hensynssone H310_2 ras- og skredfare. Det er derfor benyttet geoteknisk fag-ekspertise for å vurdere byggsikkerheten nærmere. På område BK1 er det synlig fjell i dagen, og ikke markert slik hensynssone.

Det vises til rapport fra Multiconsult 15.12.2022, sist revidert 23.03.2023 og sammendraget er som følger:

Det er generelt mye synlig fjell i hele planområdet. Området er derfor stabilt i dagens situasjon. Et eventuelt ras utenfor området vil ikke få konsekvenser for planområdet. En stor del av området dekkes av Månefjellet. Utbygging krever en god del sprengning, men utført etter regelverket forandrer dette ikke konklusjonen i denne rapporten.

Området ligger såpass høyt at det ikke er fare for flom eller stormflo.

TEK17 §7 er dermed ivaretatt.

Hendelse 44. Ulykke i av-/ påkjørsler

Det er alltid en viss risiko for trafikkulykker i kryss og av- og påkjørsler, men hastigheten er lav 30 km/t og små trafikkmengder – kun lokaltrafikk og gjennomkjøring forbudt. Frisiktsone med bestemmelser er lagt inn.

Hendelse 45. Ulykke med gående/ syklende

Det er alltid en viss risiko for trafikkulykker mellom myke og harde trafikanter. Det er lagt inn nytt fortau langs området, og hastigheten er lav (30 km/t). Det er små trafikkmengder – kun lokaltrafikk og ingen gjennomgangstrafikk. Meget begrenset eller svært lav tungtrafikkandel.

KONKLUSJON

Det er ikke avdekket alvorlige farlige konsekvenser ved tiltaket.

6.9 Interessemotsetninger

Ved varsel om igangsetting av planarbeidene kom det inn en del innspill fra naboer. Innspillene går på skepsis/ motstand mot mer biltrafikk i Oskleiva (helse og trafikksikkerhet), tap av grønnstruktur og dyreliv, motstand mot ny bebyggelse rent generelt, byggsikkerhet og at illustrert prosjekt er for moderne og ruvende/ høyt. Månefjellet ønskes beholdt som friareal/ grøntområde.

6.10 Avveining av virkninger

Det vil nødvendigvis bli adkomsttrafikk til nye boliger (15 + 4 leiligheter illustrert), og som avbøtende tiltak er det regulert inn nytt fortau der dette mangler, slik at trafikksikkerheten bedres vesentlig på den strekningen.

Parkering av personbiler er planlagt innomhus, slik at man unngår skjemmende eller uheldig bilparkering i området.

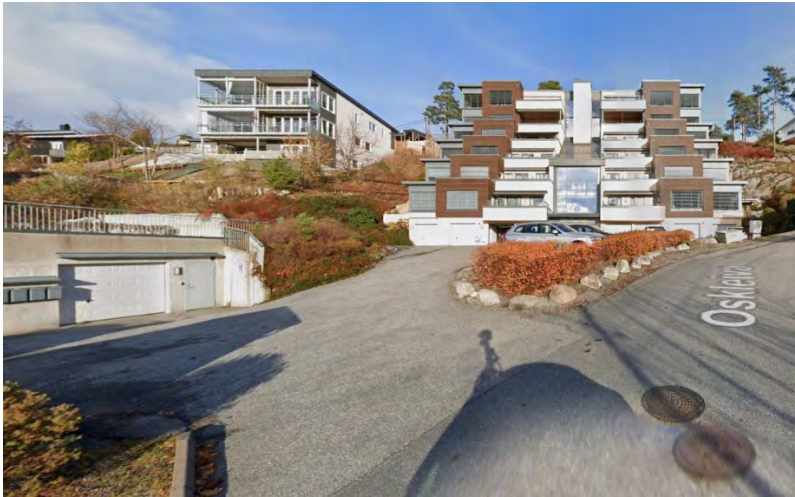
Månefjellet er i planen avsatt til friområde (inklusive utsiktspunkt). Det er også avsatt flere soner med grønnstruktur, nærmere beskrevet over.



Det nye byggeområdet BK1 er på grunn av beskaffenhet og topografi ikke i bruk til rekreative formål.

Dette er ikke et stort byggeområde (rundt 2 mål), og har tilsvarende størrelse med to eneboligtomter i byggefelt utenfor byen.

Område BK2 er allerede avsatt som et byggeområde (1,6 mål), med eksisterende bebyggelse på eiendommen. Slik sett har dette området allerede tilkomst-trafikk på linje med øvrig bebyggelse langs Oskleiva.



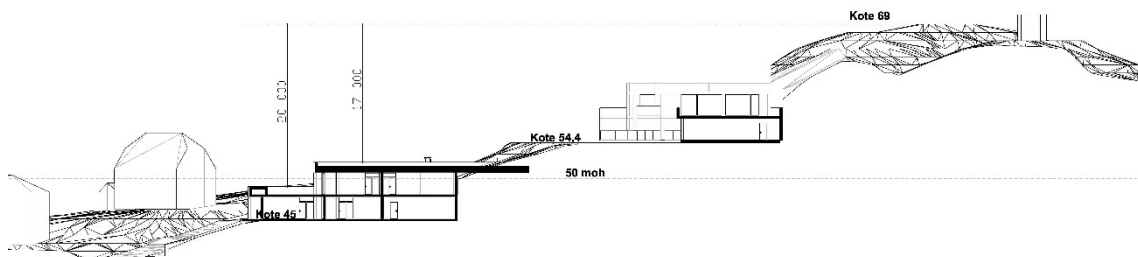
Illustrert bygningstype i planforslaget skiller seg i uttrykk ikke markant ut fra type bebyggelse som er oppført i området de seneste 30 år, og som fortsatt oppføres i nabolaget rundt. Området har vært og er attraktivt og populært på grunn av sine storslagne utsiktsforhold.

Det gamle hage- og løkkeområdet i Oskleiva ble rundt 1880-tallet regulert til utbygging. Selv om det er en god del nyere bygg i Oskleiva, har denne delen av veistrekket fremdeles noe eldre villabebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.

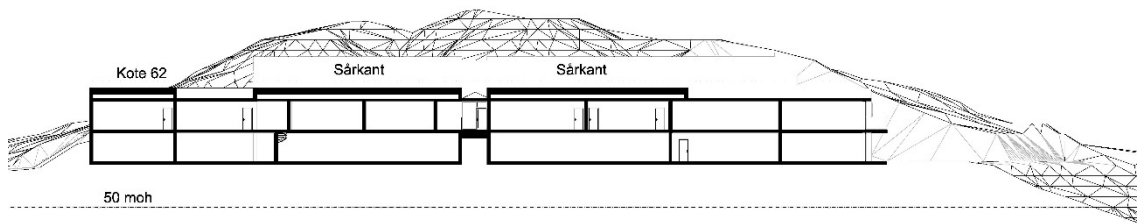
6.11 Alternativsvurderinger

Kommunens planavdeling har ønsket en beskrivelse av de vurderinger som er gjort i planprosessen i forhold til deres forslag/ ønske om å bygge en etasje lavere, og på et mer begrenset areal. Dette dreier seg i all hovedsak om BK1.

Disse vurderinger har skjedd fortløpende i utarbeidelsene av byggekonseptet som planforslaget er bygget på, og er derfor ikke tilsvarende illustrert som prosjektet i 3D-modellen.



Snittet viser bebyggelse på BK1 redusert med en etasje på midten. Konsekvensen av dette vil være at antall boliger reduseres fra 15 til 11, eller til 7 hvis man også reduserer til 1 etasje i hver ende. En annen vesentlig utfordring vil bli at sårkanten etter å ha sprengt seg inn i fjellskråningen langs stikkveien vil bli godt synlig over taket på 2. etasje, og vil fremstå som en skrent som vil trenge sikring. Forprosjektet reguleringen er basert på er å nettopp dekke sårkanten med bakveggen på bebyggelsen – det er også derfor prosjektet i tversnittet også følger terrenget med 2 etasjer i hver ende, og 3 etasjer på midten.



Arkitekturen og forprosjektet vil ikke tåle en slik endring. Dersom man ikke skal kunne bygge 2 etasjer i hver ende, og 2 oppå et parkeringsplan på midten, må det utarbeides et helt annet konsept som grunnlag for reguleringen, eventuelt med utendørs parkering (som ikke er ønskelig).

Dersom man i tillegg skal redusere lengden (kutte ut sydlig del av BK1) vil man komme ned i 3-4 boliger. Da er man ikke i nærheten av å ha noen form for utbyggingsøkonomi i prosjektet, og så få boliger vil heller ikke kunne rettferdiggjøre inngrepet i seg selv.

BK1 er på 2 mål. En eventuell halvering vil bety 1 mål, noe som vil tilsvare en eneboligtomt.

BK2 er på 1,6 mål, og der er det i prosjektet lagt inn en 4-mannsbolig.

Konklusjonen er at det ikke er noe poeng i å regulere området, dersom BK1 faller bort.

På BK2 ligger det allerede en tomannsbolig (i svært dårlig forfatning), som da vil kunne saneres til fordel for en ny 4-mannsbolig (jf kommuneplanens § 2.2.1, pkt 5).

7 Vedlegg

- Innspill ved varsel om oppstart av planarbeid – notat med kommentarer 17.06.22
- Områdeanalyse 09.08.2021
- ROS-analyse 15.12.22, revidert 18.04.2023
- Fagrapport byggsikkerhet, Multiconsult 15.12.22, sist revidert 23.02.2023
10248711-RIG-NOT-001_rev01
- Verneverdivurdering datert 06.02.2023
- Tilstandsrapport for Oskleiva 27, datert 24.01.2023.