



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Råd for personer med funksjonsnedsettelse		24.08.2026
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		26.08.2026

Omsorgsboliger i Karrestadveien – 1. gangs behandling – 1. gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Omsorgsboliger i Karrestadveien» (nasjonal plan-ID: G-765) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, datert 05.06.2026 og sist revidert 13.08.2026, bestemmelser datert 07.08.2026 og planbeskrivelse datert 05.06.2026 og sist revidert 13.08.2026.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 10 omsorgsboliger med personalbase for ansatte. Tiltaket er en heldøgnsbemannet omsorgsbolig for unge voksne, stort sett mellom 20 og 30 år, med lett til moderat psykisk utviklingshemming. Planområdet omfatter Karrestadveien 63 (gnr./bnr. 64/152 og 64/155) i Halden kommune. Dette er eiendommen der tidligere Bjørklund barnehage holdt til. Det tidligere barnehagebygget skal rives for å gi plass til de nye boligene. Planen skal sikre utearealer, løsninger for renovasjon og parkering til omsorgsboligene, samt håndtering av overvann og flomvann. Det er i tillegg regulert inn en turveg som knytter samme stisystemet i Holteskogen og Strupeskogen/Strupe.

Hva aktualiserer saken?

Halden kommune vedtok i sak 2025/2756-2 å starte arbeidet med etablering av 10 tilrettelagte boliger på eiendom Gnr. 64 Bnr. 155 (Tidligere Bjørklund barnehage). Saken har vært innom Råd



for personer med funksjonsnedsettelse, Hovedutvalg for helse- omsorg-sosialtjenester og inkludering, Hovedutvalg for plan – teknisk – landbruk – klima og miljø og Formannskapet, før saken ble endelig behandlet av kommunestyret 17.06.2025.

HRP AS har fremmet forslag til detaljregulering av Karrestadveien 63 (gnr./bnr. 64/152 og 64/155). Søknaden er fremmet på vegne av Halden kommune v./ Prosjekt- og Eiendomsutvikling.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 10 omsorgsboliger med personalbase for rundt 6-7 ansatte. Halden kommune vedtok i sak 2025/2756-2 å starte arbeidet med etablering av 10 tilrettelagte boliger på eiendom Gnr. 64 Bnr. 155 (Tidligere Bjørklund barnehage). Saken ble endelig behandlet av kommunestyret 17.06.2025.

Tiltaket er en heldøgnsbemannet omsorgsbolig for unge voksne, stort sett mellom 20 og 30 år, med lett til moderat psykisk utviklingshemming. Beboerne har behov for hjelp i det daglige, blant annet til gjennomføring av vanlige aktiviteter. For å sikre at det er tilstrekkelig økonomi i prosjektet, legges det til rette for 10 enheter innenfor planområdet.

Planområdet omfatter Karrestadveien 63 (gnr./bnr. 64/152 og 64/155). Dette er eiendommen der tidligere Bjørklund barnehage holdt til. Det tidligere barnehagebygget skal rives for å gi plass til de nye boligene. Planarbeidet omfatter også naboeiendommen gnr./bnr. 64/152, som er avsatt til kommunalteknisk formål i gjeldende reguleringsplan og til LNRF i kommuneplanens arealdel. Arealet har blitt brukt som parkering til barnehagen.

Boligene skal sikre et godt botilbud for personer med funksjonsnedsettelse. Bjørklund er valgt som sted for disse boligene fordi det gir de fremtidige beboerne kort vei til Båstadlund arbeids- og aktivitetssenter, samt tilgang på butikk og offentlig kommunikasjon.

Planen skal også sikre utearealer, løsninger for renovasjon og parkering til omsorgsboligene, samt håndtering av overvann og flomvann. Det er i tillegg regulert inn en turveg som knytter samme stisystemet i Holteskogen og Strupeskogen/Strupe.

Varsel om oppstart

Planoppstart for Detaljregulering av gnr. 64, bnr. 152 og 155, Karrestadveien 63 ble varslet i Halden Arbeiderblad og på kommunens nettside 13.01.2026 og ved brev til berørte parter og statlige og regionale myndigheter. Planforslagstiller har mottatt 7 innspill henholdsvis fra:

1. Østfold fylkeskommune
2. Statsforvalteren

3. Statens vegvesen
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
5. Mattilsynet
6. Privateier gnr. 64, bnr. 89 - Karrestadveien 71
7. Privateier gnr. 64, bnr. 315 - Karrestadveien 61

Alle innspill er gjennomgått og kommentert av forslagstiller og kommunedirektør i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

Planstatus

Eiendommen inngår i reguleringsplan «Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia» (planID 3101_G-197, 1981), der arealet etter bygningsloven av 1965 § 25 er regulert til «offentlig formål, daghjem» og «kommunal teknisk». Planen er av eldre dato, og det er ingen bestemmelser knyttet til arealformålet

I Kommuneplanens arealdel 2023–2050 er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg (BA30) og LNRF. Kommuneplanen har full rettsvirkning og fastsetter overordnede rammer for arealbruk og utvikling. For eldre reguleringsplaner som ikke er listet i vedlegg 1, går kommuneplanen foran ved motstrid, men eventuelle høyere utnyttelser i eldre plan gjelder likevel særskilt. Den aktuelle reguleringsplanen er ikke listet i vedlegg 1, slik at kommuneplanen gjelder ved motstrid. Arealformålet i kommuneplanen er i tråd med bruk av eiendommen til omsorgsboliger, men deler av arealet er regulert til LNRF og er ikke i tråd med foreslått arealbruk.

Planområdet

Planområdet omfatter Karrestadveien 63 (gnr./bnr. 64/152 og 64/155). Dette er eiendommen der tidligere Bjørklund barnehage holdt til. Planarbeidet omfatter også naboeiendommen gnr./bnr. 64/152, som er avsatt til kommunalteknisk formål i gjeldende reguleringsplan og til LNRF i kommuneplanens arealdel. Planområdet er på til sammen ca. 4,9 daa eller 4900m². Planområdet grenser til eksisterende boligbebyggelse i øst og vest, med eneboliger, tomannsboliger og blokkbebyggelse tett på. I sør grenser området til Karrestadveien og i nord til jordbruksarealer og en liten skog.

Innenfor planområdet ligger Bjørklund barnehage, med tilhørende uteområder og parkering. Barnehagen er lagt ned og ikke i bruk i dag. Uteområdene består av trær og mindre vegetasjon, lekeapparater og en gruslagt parkeringsplass med adkomst fra Karrestadveien. Barnehagen er nedlagt, men uteområdet er fremdeles tilgjengelig og kan benyttes av barn og unge i nærområdet. Det finnes flere lekeapparater innenfor området i dag. Flere av lekeapparatene er derimot i relativt dårlig tilstand og i eksisterende huskestativ er det kun stativet som står igjen da selve huskene tatt vekk. Gjennom befarig er det kartlagt at området i hovedsak brukes som luftgård for hunder.

Denne bruken er i direkte konflikt med bruken av arealet som lekeplass for barn og unge. Vurdering av bruks- og nytteverdien for lek og opphold utdypes under i «vurderinger».

Det finnes store friluftverdier tett på planområdet. Karrestadveien 64 ligger mellom Holteskogen og Strupeskogen/Strupe som er registrert som viktig- og svært viktige friluftsområder. Mange benytter seg i dag av planområdet for å komme seg mellom stiene.

Området har i dag adkomst via Karrestadveien. Karrestadveien er en kommunal vei med fartsgrense på 30 km/t. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en trafikk telling i Karrestadveien som viser en ÅDT på 505 biler forbi området. Karrestadveien har adkomst via B R A veien. Det er ikke registrert ulykker i umiddelbar nærhet av planområdet de siste ti årene. Det er heller ikke registrert noen ulykker i krysset Karrestadveien x B R A veien.

Støyen på eiendommen kommer primært fra Karrestadveien, ett mindre areal nært veien vil være i gul støysone.

Planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 10 omsorgsboliger/tilrettelagte boliger med tilhørende uteområder, boder og renovasjonsløsning, samt å sikre håndtering av overvann og flomveg og en turvegforbindelse mellom stisystemet i Holteskogen og Strupeskogen/Strupe.

Eksisterende barnehage rives, og nytt bygg skal oppføres. Planen beskriver at bebyggelsen er tenkt i en etasje, men det legges opp til at det også kan bygges i 2 etasjer ved absolutt behov. Det legges til rette for en utnyttelse på maks 60% BYA. Planbestemmelsene setter en maksimal tillatt høyde til gesims/møne på 9 meter. Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Arealet kan inngå i felles uteareal, men minst 5 m² skal være privat. I bestemmelsene er det stilt krav om at bebyggelse og utomhusanlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Planforslaget legger til rette for at eksisterende adkomst flyttes litt lenger øst i forhold til dagens situasjon. Eksisterende fortau skal videreføres.

Det legges til rette for parkeringsplasser for beboere, ansatte og besøkende. Minimum 10% av plassene skal være tilrettelagte HC plasser.

I planen er det satt av arealer til turveg for å sikre eksisterende og manglende forbindelse mellom friluftsområdene på Karrestadveien. Planforslaget legger til rette for at turvegen flyttes mot eiendomsgrensen i vest. Turvegen skal ha et grønt preg, og skal opparbeides som en sti.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for Karrestadveien (se vedlegg 4) Analysen viser at planforslaget ikke medfører uakseptabel risiko, og at identifiserte hendelser enten har akseptabel eller tolerabel risiko etter at risikoreduserende tiltak er gjennomført.

Vurderinger

Bebyggelse

For å sikre at det er tilstrekkelig økonomi i prosjektet har planen vært prosjektert for 10 enheter innenfor planområdet. Samtidig har det vært et sterkt ønske om at alle boenhetene skal etableres på ett plan, for å hindre et klaseskille for leilighetene i andre etasje. Ut over dette har det også vært nødvendig å sikre arealer til parkering og renovasjon, samt løsninger for universell utforming. Dette gir et relativt stort bygg på en relativt liten tomt. Beskrivelsen sier at det derfor ikke har vært mulig å løse alle ønsker i forbindelse med utformingen av prosjektet, og at det har vært nødvendig å balansere ulike hensyn opp mot hverandre.

I forbindelse med prosjektering av bygg og uteområder har det vært et mål å sikre et godt bomiljø, som ikke har et institusjonelt preg. Boligene foreslås organisert i mindre grupper rundt fellesrom, uteoppholdsarealer og interne gangforbindelser, slik at bebyggelsen fremstår som en liten landsby. I nærheten til fellesrommet etableres personalbase med nødvendige arbeids- og støttefunksjoner. Plasseringen sikrer god tilgjengelighet til samtlige boliger og legger til rette for effektiv drift og oppfølging.

Lekearealer

Forslaget medfører at eksisterende lekeområder innenfor arealet bygges ned. I forbindelse med planarbeidet er det derfor gjennomført en vurdering (se vedlegg 6) av Punkt 5d i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. Ved omdisponering av areal som er i bruk eller egnet for lek, skal skaffes fullverdig erstatning. Kravet til erstatningsareal gjelder også for omdisponering av uregulert areal.

Vurderingen konkluderer med at:

«På bakgrunn av arealets dokumenterte bruk, tilstand og kvaliteter kan forslagsstiller ikke se at det er sannsynliggjort at omdisponeringen utløser krav om fullverdig erstatningsareal etter de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging punkt 5 bokstav d. Vurderingen må ta utgangspunkt i de faktiske kvalitetene og den reelle bruks- og nytteverdien arealet har i dag, og ikke i arealets tidligere bruk som uteareal for barnehage.

Dersom kommunen krever at det skal legges inn en bestemmelse om løsning for eventuelt erstatningsareal før 1. gangs behandling vil dette medføre store forsinkelser i prosjektet. Prosjektet, med etablering av omsorgsboliger, har høy samfunnsverdi og forsinkelser vil være svært uheldig.»

Kommunen har signalisert at erstatningskravet vil være gjeldende i tilbakemeldinger til førsteutkast av planen, og foreslått at arealet ved Holteskogen balløkke kan benyttes som et eventuelt erstatningsareal.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Omsorgsboligene er et kommunalt prosjekt, og det er allerede satt av penger til etablering av boligene. For å sikre at det er tilstrekkelig økonomi i prosjektet har et viktig premiss for arbeidet vært at det skal legges til rette for 10 enheter innenfor planområdet.

Kommunen har også foreslått at det kan settes krav om økonomisk bidrag til opparbeidelse av lekeareal som del av utbyggingen av den tidligere barnehagen.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel. Tilrettelagte boliger sikrer gode levevilkår for personer med nedsatt funksjonsevne, og gir dem muligheten til å leve selvstendige liv.

Planforslaget er delvis i strid med kommuneplanens arealformål, da mindre deler av arealet er avsatt til LNFR i gjeldende plan. Området er svært lite og har lenge vært brukt som parkering. Det foreligger ingen jordbruksfunksjon eller friluftsinteresse utover adkomst til stien langs jordet. Denne eksisterende turvegforbindelsen er sikret med nytt tiltak i den nye planen.

Planforslaget legger til rette for en høyere utnyttelse enn kommuneplanens §9.1.1 a) åpner for ved fortetting og utbygging av boligeiendommer. Planen legger til rette for en BYA på 60 % mot 35 % som tillates i KPA. Planbeskrivelsen argumenterer for at det har vært nødvendig å legge til rette for en økt utnyttelse innenfor planområdet for å sikre tilstrekkelige arealer til utvikling av omsorgsboligene, med nødvendige fellesfunksjoner og tilrettelegging for beboernes behov. Fordelene ved tiltaket vurderes, i planbeskrivelsen, som klart større enn ulempene.

Planen avviker fra kommuneplanens krav til lekeplass jf. § 9 andre ledd bokstav b, som stiller krav til etablering av lekeareal ved boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter. Det vurderes at de aktuelle beboerne innenfor området ikke vil ha behov for lekearealer, nå eller i en fremtidig situasjon.

Kommuneplanen stiller krav til maks og min. antall parkeringsplasser for bil og sykkel. Planforslaget legger til rette for minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet i tråd med KPA. Planen legger derimot ikke opp til maks eller min. antall parkeringsplasser for bil, ut over at minimum 10% av plassene skal være HC-plasser.

Forankring i bærekraftsmålene

Se under.

Hvilke konsekvenser har denne saken for klima, natur og miljø?

Det ble, fra kommunen sin side, poengtert tidlig i prosessen et ønske om å bevare så mange som mulig av de eksisterende store trærne innenfor planområdet. Planbeskrivelsen poengterer at forslaget medfører at eksisterende trær og vegetasjon innenfor planområdet bygges ned. Nedbygging av natur vil ha negative konsekvenser for miljø og klima. I tillegg vil nedbygging

medføre at området i mindre grad vil oppfattes som en del av den sammenhengende grønnstrukturen fra Holteskogen mot Strupe, og fører til at den visuelle sammenhengen forsvinner.

Det er fortsatt ønskelig og mulig at så mange som mulig av de eksisterende store trærne bevarer, men dette avhenger av fremtidig prosjektering av bygget.

Andre forhold

Ikke relevant.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Lasse Henriksen

Direktør Teknisk

Morten Høvik

fagleder

Saksbehandler: Peter Nordbrøden

Utsendte vedlegg

- | | |
|---|--|
| 1 | Planbeskrivelse Detaljregulering av gnr. 64, bnr. 152 og 155, Karrestadveien 63, i Halden kommune |
| 2 | Plankart Detaljregulering Omsorgsboliger Karrestadveien 06082026 |
| 3 | Planbestemmelser Detaljregulering av gnr. 64, bnr. 152 og 155, Karrestadveien 63, i Halden kommune |
| 4 | ROS-analyse_Detaljregulering Omsorgsboliger Karrestadveien |
| 5 | Trafikkanalyse - Omsorgsboliger Halden kommune |
| 6 | Vurdering av lekearealer for barn og unge 06.08.2026 |
| 7 | VAO-plan |
| 8 | Støyvurdering |
| 9 | Geotekniske vurderinger |

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

 3 GOD HELSE	Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.
 11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN	Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige er bærebjelker i prosjektet.