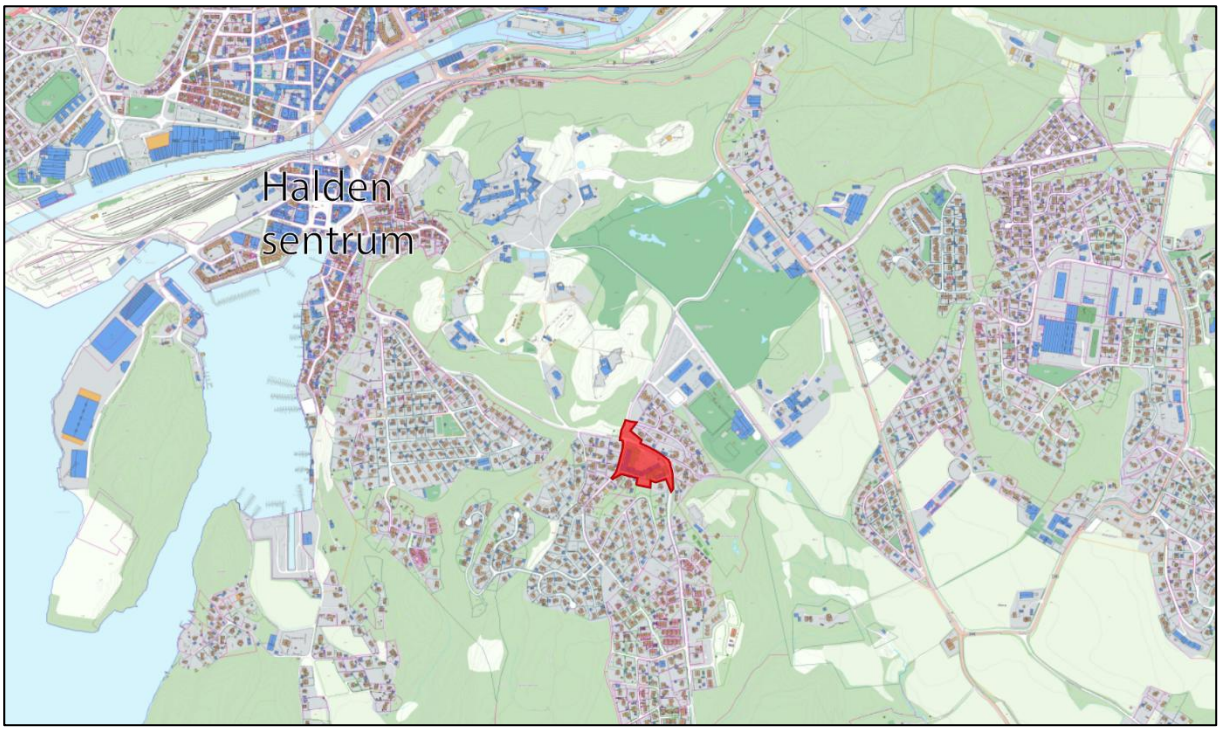
PLANINITIATIV
for reguleringssak:

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse: 162/147 og 162/148. Hovsveien 16
Tiltakshaver: Care living Folkvang AS
Forslagsstiller: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Kart – hvor

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



Figur 1. Planområdet ligger ved Hovsveien, ca. 1,3 km sørøst for torget i Halden sentrum.

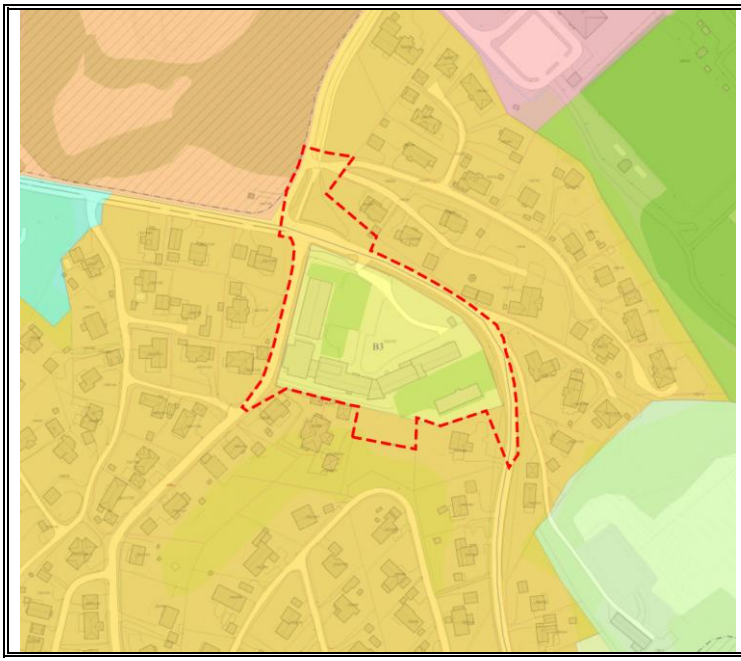
Detaljkart og flyfoto som viser planavgrensningen:



Figur 2. Foreløpig avgrensning av planområdet. Arealet dekker ca. 17,7 daa. Her er deler av Hovsveien og Grenaderveien tatt inn i planområdet. I tillegg er det tatt inn areal for eventuell frisikt, samt den eksisterende parkeringsplassen nord for Hovsveien, som tilhørte Folkvang skole..

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g[1])

Kommuneplanens arealdel:

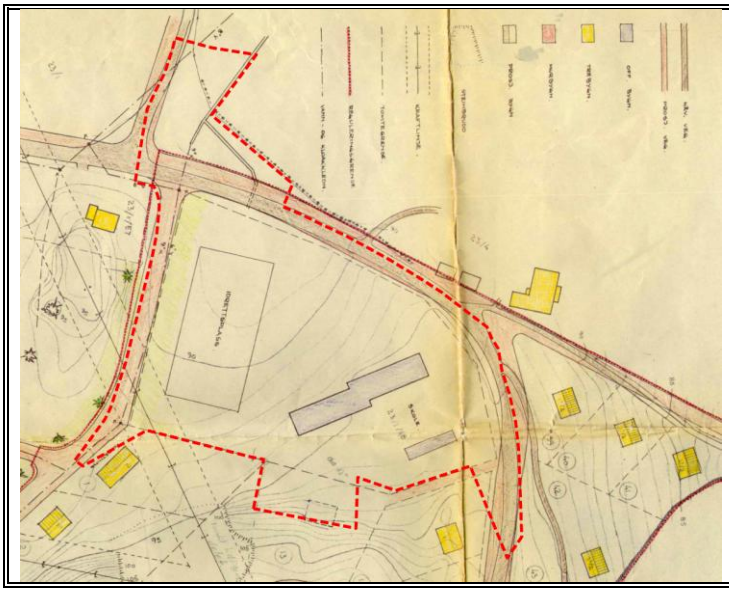


Det meste av området er vist som *«framtidig boligbebyggelse, felt B3»* i kommuneplanens arealdel 2023-2050. Områdene rundt B3 er vist som *«nåværende bebyggelse og anlegg».*

Området opp mot festningen, nordvest for planområdet, er underlagt hensynssone H570. bevaring av kulturmiljø.

B3 er avsatt til boligbebyggelse / leiligheter, og ligger i «utbyggingsgruppe 1» (2023-2030).

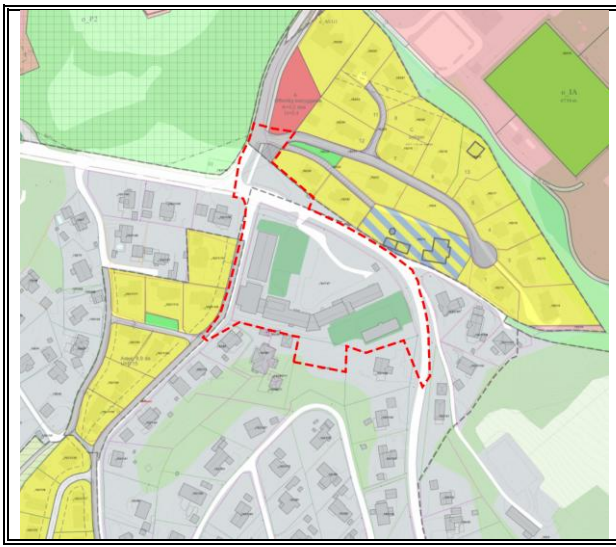
Gjeldende reguleringsplan:



Planområdet inngår i reguleringsplan for «Risumhøgda», G-520, vedtatt 14.08.1959. Området er her vist som skole og idrettsplass. Planen er uaktuell, men ikke opphevet.

[1] Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Omkringliggende reguleringsplaner:



Rett vest for området ligger «Reguleringsplan for Del av Folkvang», G-189, fra 1980. Med bolig som hovedformål.

Nord for planområdet ligger «Reguleringsplan for Viks Risum», G-291, fra 1987. Med bolig som hovedformål.

Nordvest for planområdet ligger «Detaljreguleringsplan for Fredriksten festning», G-712, fra 2018. Med kulturvern og park som hovedformål.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	X
Tjenesteyting / fellesfunksjoner	X
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Grønnstruktur, lekeplasser, ol	X

Beskrivelse – hva og hvem

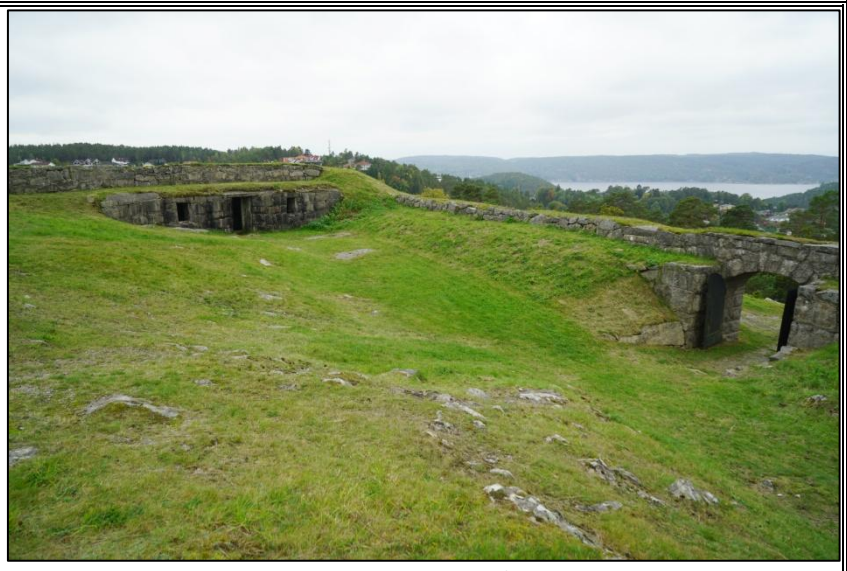
FOR-2017-12-08-1950[2] § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) Formålet med planen	Formålet med planarbeidet er å transformere tidligere Folkvang skole til leilighetsområde. Hovedformålet vil være bolig / leiligheter. Foreløpig er det beregnet at prosjektet vil kunne romme ca. 150 boenheter. Den demografiske sammensettingen i Halden vil endre seg betydelig de nærmeste årene, med behov for boenheter egnet for eldre mennesker. Noe av intensjonen med planen er derfor å legge til rette for en kombinasjon av omsorgs-/livsløpsboliger og ordinære leiligheter. Det vil også legges inn solrike og støyfrie fellesarealer og nødvendige støtte-/tjenestefunksjoner. Planen vil eventuelt også kunne gi rom for et mindre antall demensboliger med tilhørende sansehage som er godt skjermet bak bebyggelsen. Eksisterende gymsal vurderes bevart og transformert.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	**Planområdet** Planområdet består av en nylig nedlagt skole, eksisterende veier og en parkeringsplass. Området er omkranset av eksisterende boligbebyggelse fra ulike tidsperioder. 

[2] Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	  **Mulige virkninger** Det planlagte tiltaket vil innebærer en trafikkøkning sammenlignet med dagens situasjon – med en nedlagt skole. Sammenlignet med den opprinnelige arealbruken, vil trolig trafikkmengden bli lavere. Ved en omstrukturering av bygningsmassen, vil det være naturlig å legge ny bebyggelse langs Hovsveien for å avbøte trafikkstøy og for å få best mulig uteområder. Dette vil innebære en visuell endring i gateløpet, og for tilstøtende bebyggelse. Kommuneplanens arealdel krever at det skal utarbeides en mobilitetsplan ved etableringen av bygningsmasse som overstiger 3 000 m^2 (BRA?). Prosjektet vil overordnet sett redusere trafikkmengden ved at det legges inn en personalbase i komplekset. Det vil allikevel være behov for transport til og fra området. Det vil utarbeides en mobilitetsplan som redegjør for mobilitetsforhold og reisemiddelfordeling.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Hovedhensikten med planen er å transformere et nedlagt skoleområde. Skolebebyggelsen planlegges i hovedsak revet, men en vil gjennom planarbeidet vurdere å bevare eksisterende gymsal for fellesfunksjoner.

	Det vil etableres ny leilighetsbebyggelse med god tilgjengelighet / livsløpsstandard, i tillegg til fellesfunksjoner og eventuelle tilleggsfunksjoner med mulighet for bemanning. Av hensyn til trafikkstøy og for å sikre best mulig uteoppholdsarealer, vil deler av bebyggelsen legges langs Hovsveien. Omfanget av en mulig utbygging er så langt ikke vurdert i detalj. Planen vil også løse behov for sykkel- og bilparkering, renovasjon og teknisk infrastruktur innenfor det varslede planområdet.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Den endelige arealutnyttelsen er ikke endelig bestemt, men det er gjort noen enkle volumstudier med en variasjon av volumer i 3-5 etasjer. Med et fotavtrykk på i underkant av 30% BYA (omtrent som dagens bebyggelse), tilsvarer dette en utnyttelse på rundt 10 000 m^2 BRA. Ny bebyggelse vil trappes etter terrenget, og kunne romme om lag 150 boenheter.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det legges opp til en bebyggelse der bygninger og felles uteområder utformes med universell utforming/tilgjengelighet. Det legges opp til at ny bebyggelse legges langs Hovsveien slik at det oppstår støyfrie og bilfrie uteoppholdsarealer syd for bygningene. Planområdet har i utgangspunktet gode dagslys- og solforhold, og vil etter en omstokking av bygningsmassen gi enda bedre utnyttelse av forholdene enn dagens bebyggelse. Mellom bygningene vil det opparbeides grønnstruktur som vil framstå som naturlige og attraktive møteplasser, samtidig som parkanlegget vil bidra til å fordrøye nedbør. Det er opparbeidet gang-, og sykkelvei ned til byen, og til skolen, samt videre sørover langs Hovsveien. Med gode gangforbindelser er det mulig å legge til rette for mobilitet som ikke er bilbasert.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Tiltaksområdet ligger langs Hovsveien er i dag bebygget med et skoleanlegg. Deler av området er dekket av gress med noe vegetasjon, mens mye av arealet er asfaltert eller er dekket med andre «harde flater». Det meste av dagens bebyggelse vil rives. Ny bebyggelse vil plasseres langs Hovsveien, og tilpasses terrenget ved trapping. Det er ønskelig å la eksisterende vegetasjon inngå som en del av det nye anlegget, samtidig som de asfalterte flatene vil erstattes av parkmessig vegetasjon. Rett sør for Folkvang ligger en skogkledd høyde med noe boligbebyggelse på toppen (Dragonveien). Deler av tiltaket vil være synlig fra Fredriksten festning, men vil ikke bryte silhuetten mot høyden som ligger rett sør for planområdet. Det er en god del vegetasjon både sør for planområdet, og nord for planområdet, opp mot festningen. Planforslaget vil redegjøre for høyder og visualisere fjernvirkning av tiltaket, sett fra Fredriksten.

	 *Foto tatt mot sydvest, inne i Overberget på Fredriksten festning. Her kan en skimte eksisterende bebyggelse som ligger et stykke vest for Folkvang, sammen med ås-silhuetten, men en kan ikke se bebyggelsen på Folkvang.*  *Foto tatt mot syd, fra festningsmuren mot Overberget på Fredriksten festning. Her kan en skimte eksisterende bebyggelse på Folkvang (markert med rød ring). Mye av den planlagte nye bebyggelsen vil legges langs Hovsveien, som pr. i dag ligger bak vegetasjonsbeltet opp mot festningen.*
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Tiltaket er i all hovedsak i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel 2023-2050, «framtidig boligbebyggelse, felt B3». Etablering av *offentlig eller privat tjenesteyting* vil avvike fra formålet, men disse funksjonene vil omfatte under 10% av bygningsmassen. Gjeldende reguleringsplan, G-189, er uaktuell og i strid med kommuneplanens formål. Et planforslag vil erstatte der G-189 denne overlappes.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	• <u>Virkninger for nærmiljøet:</u> Det vil lages soldiagram som viser hvordan ny bebyggelse vil påvirke nærområdet

	• Kulturmiljø: Det vil lages visualiseringer, snitt og diagrammer som viser fjernvirkningen/forholdet til Fredriksten festning. • Barn og unge: Eksisterende ballbinge vil stilles disponibel (gratis) for nærmiljøet, men med en annen lokalisering. Området ligger i dag brakk, og uten tilsyn. Slike områder tiltrekker seg spenningssøkende barn og unge, noe som tidvis ender med branner, ødeleggelse og hærverk, og som igjen kan lede ut i annen kriminalitet. En utbygging, og flytting av ballbingen, vil slik sett virke kriminalitetsforebyggende. • Trafikk: Dagens trafikksituasjon og system er godt dimensjonert og tilpasset en skolesituasjon og vil i størst mulig grad bevares. • Trafikkstøy: Det vil gjøres vurdering av trafikkstøy fra Hovsveien. Det er ønskelig å innhente relevante trafikktall • Overvann: I dag er det en stor andel harde flater i området. Mer parkmessig vegetasjon vil bidra til å avbøte nedbør, som igjen vil gjøre det enklere å kontrollere avrenningen fra området. • Universell utforming og tilgjengelighet: Området vil opparbeides etter prinsippene om universell utforming/TEK17.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil utarbeides en ROS-analyse etter pbl. § 4-3, som bla vil belyse • Grunnforhold / områdestabilitet. • Radon. • Overvann / ekstremnedbør. • Trafikksikkerhet. • Støy. • Brann/redning og slokkevann. • Kritisk infrastruktur / eventuell forurenset grunn.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	• Berørte grunneiere, naboer og rettighetshavere. • Sektormyndigheter • Relevante kommunale fagmyndigheter. • Kulturmiljømyndigheter / Forsvarsbygg / Riksantikvaren ved behov. • Berørte ledningseiere ved behov.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	• Ordinært varsel om planoppstart. • Tidlig dialog med kommunens planavdeling og fagmiljøer. • Tidlig dialog med kommunens helseavdeling. • Dialog / åpent møte med naboer • FAU -
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i	Tiltaket omfattes ikke av vedlegg I og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram etter forskriftens § 6. Tiltaket omfattes imidlertid av vedlegg II og skal derfor vurderes etter forskriftens §§ 8 og 10. På bakgrunn av foreliggende kunnskap er det ikke identifisert vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Endelig konklusjon

tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	forutsetter likevel at de geotekniske vurderingene ikke avdekker vesentlig risiko knyttet til områdestabiliteten. Dersom slik risiko ikke avdekkes, skal planen ikke konsekvensutredes. Se egen redegjørelse der forholdet til forskriften er vurdert.