

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

FJELLÅS **Halden kommune**



Datert: 07.10.2022

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

2 PLANPROSESSEN

2.1	Forhåndsvarsling.....	6
2.2	Innkomne innspill	6
2.3	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	6

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1	Statlige planer og føringer	7
3.2	Regionale planer	7
3.3	Kommunale (overordnede) planer	8
3.4	Gjeldende, tilgrensende reguleringsplan	8

4 EKSISTERENDE FORHOLD OG ANALYSE AV SPESIELLE PROBLEMTILLINGER

4.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.2	Eiendomsforhold.....	10
4.3	Landskap og fjernvirkning.....	11
4.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
4.5	Naturverdier.....	12
4.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	13
4.7	Trafikkforhold.....	13
4.8	Barns interesser.....	14
4.9	Teknisk infrastruktur	14
4.10	Grunnforhold	16
4.11	Støy og luftforurensing	16
4.12	Risiko- og sårbarhet.....	16

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1	Planens avgrensning og reguleringsformål.....	17
5.2	Beskrivelse av de ulike planformålene	18
5.2.1	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF).....	18
5.2.2	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)	18
5.2.3	Felles uteopphold, lek og adkomst (UTE).....	18
5.2.4	Parkering (P).....	19
5.2.5	Vegetasjonsskjermer (VS).....	19
5.3	Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering.....	19
5.4	Illustrasjoner	19

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1	Overordnede planer	27
6.2	Estetikk	27
6.3	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	27
6.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	27

6.5	Uteområder og barns interesser	28
6.6	Sosial infrastruktur.....	29
6.7	ROS (risiko og sårbarhet)	30
6.8	Teknisk infrastruktur	30
6.9	Interessemotsetninger	30

7 VEDLEGG

1 Bakgrunn for reguleringssaken

1.1 Hensikten med planen

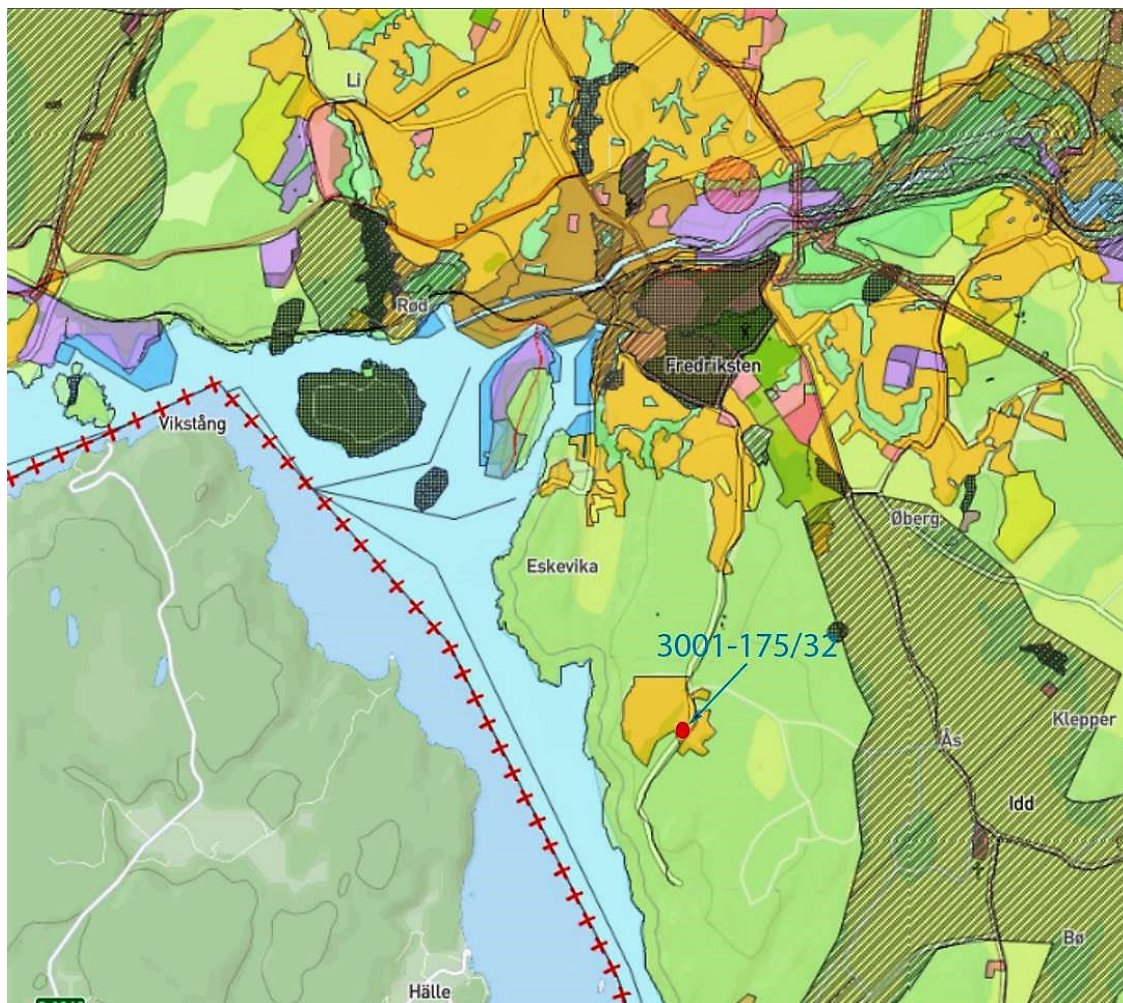
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 175/32 ved Hovsveien, sydøst for Brattskott. Bygningene plasseres på en mest mulig skånsom måte i terrenget, slik at både eksisterende terreng og trær kan bevares i størst mulig grad.

1.2 Tiltakshaver og forslagstiller

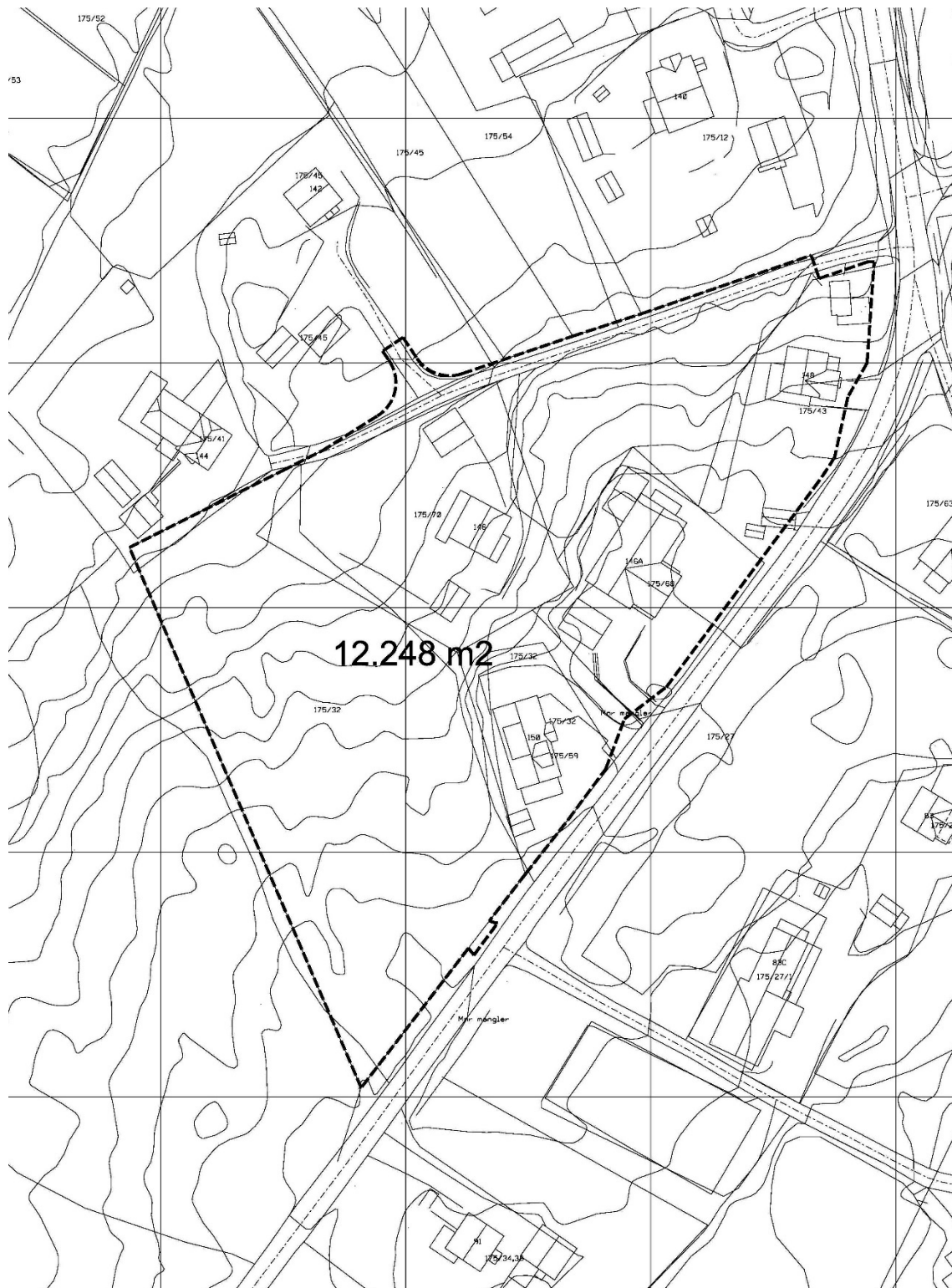
Tiltakshaver er Fjellås Boliger AS i Halden.
Planen er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS.

1.3 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger ved Hovsveien, og er på 12.220 m². Beliggenheten er markert med rød sirkel på oversiktskartet (kommuneplankartet).



Oversiktskart: Området ligger syd for Halden sentrum på Idde-siden.



Planen omfatter 175/32, med tilliggende eksisterende bebyggelse på eiendommene 175/43 (Hovsveien 148), 175/59 (Hovsveien 150), 175/68 (Hovsveien 146A) og 175/70 (Hovsveien 146). Eiendommene med eksisterende bebyggelse er tatt med i planområdet for å skape en naturlig/ logisk avgrensning av planområdet.

Eksisterende adkomstvei nord i planområdet kan berøre 175/45 (Hovsveien 142 – ikke oppmålt) og 175/41 (Hovsveien 144 – ikke oppmålt).

2 Planprosessen

2.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes nettside www.halden.kommune.no. I tillegg ble det varslet på konsulentens/ bedriftens hjemmeside også.

Det ble sendt varsel 24.09.2021 om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

2.2 Innkomne innspill

Det kom inn flere innspill til planarbeidet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling.

2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig.

Forskriftens §6b): Detaljreguleringen er i tråd med formålet i overordnet plan (kommuneplanens arealdel). Jf vedlegg I, pkt.25: Boliger er i samsvar med overordnet plan.

Forskriftens § 8 – Fortetting med småhusbebyggelse i et eksisterende lite tettsted/ boligområde oppfanges ikke av vedlegg II.

Reguleringen vil ikke tilsidesette eller utgjøre en fare eller mulig trussel for miljø og samfunn.

Utarbeidelse av ROS-analyse vil være dekkende for de aktuelle vurderinger i planprosessen, og sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planer og føringer

Fortetting i eksisterende tettbebyggelse, samt bruk av eksisterende infrastruktur 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:

- a. 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.*
- b. 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.

3.3 Kommunale (overordnede) planer



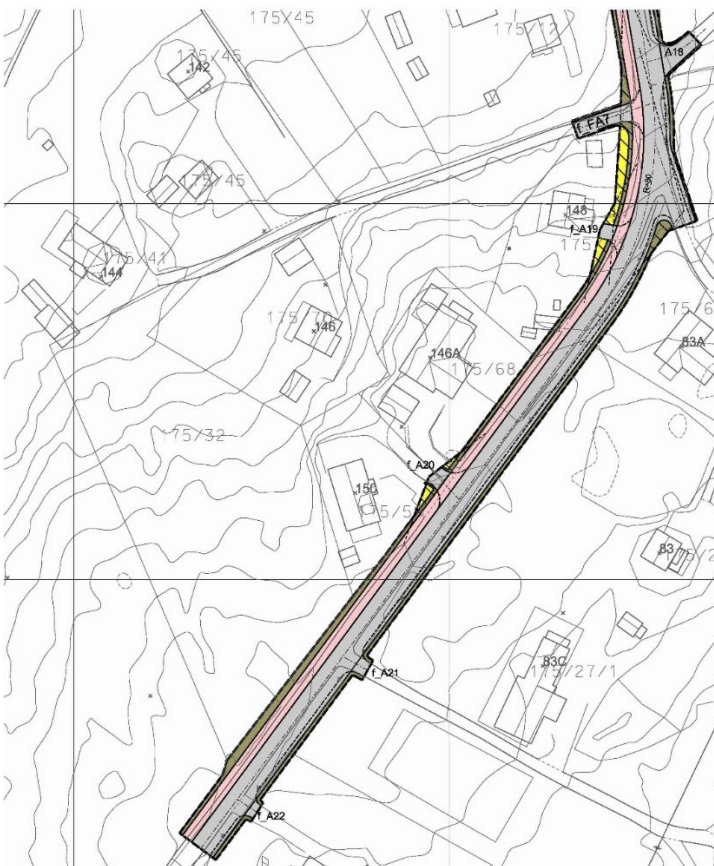
Kommuneplanens arealdel for Halden ble vedtatt 16.02.2023.

Det aktuelle området er avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg. Reguleringen er dermed i tråd med overordnet plan.

Ingen faresoner (ras, flom eller høyspenningsanlegg) er avsatt i arealdelen innenfor planområdet.

Iddefjordsfjella er et kulturhistorisk landskap, hensynssone H570, benevnt KULA (bevaring kulturmiljø). Dette får ingen direkte konsekvens for boligfeltet.

3.4 Gjeldende, tilgrensende reguleringsplan



Området er uregulert, men ligger inntil nylig regulering av nytt fortau langs Hovsveien.

Nordlig adkomst er allerede regulert i form av f_FA7. Her er også frisisiktsoner i kryss avsatt. Den nordlige mindre delen (BK4) samt BK2 benytter denne adkomsten.

Det nye boligfeltet i syd med feltene BK1 og BK3 er gitt ny direkte adkomst fra Hovsveien.

Mot Hovsveien er plangrensen sammenfallende med plan-grensen i den vedtatte reguleringsplan for fortau langs Hovsveien. Et unntak er ny sydlig adkomst KV1.

4 Eksisterende forhold og analyse av spesielle problemstillinger

Det er kjørt en områdeanalyse av området. Denne følger planen som vedlegg. Det er ikke funnet eller avdekket arter av nasjonal forvaltningsinteresse, dyrkbar jord eller jordkvalitet, kartlagte friluftsområder eller verneverdige bygninger (75/32 er et hittil ubebygget skogsområde).

Hovsveien (nå med fortau) inngår som fotrute i turrutebasen. Nye beboere på Fjellås kan dermed benytte seg av denne fot-ruten i rekreasjons og tur-øyemed.

Iddefjordsfjella er et kulturhistorisk landskap. Dette får ingen direkte konsekvens for boligfeltet.

Potensielt høyt aktsomhetsområde for radon (område med granitt).

4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Områdene rundt er planområdet er preget av småhusbebyggelse. BK-områdene er i dag skogsbunn med bartrær, og har lav bonitet.



Ved planlagt ny adkomst til BK1/ P fra Hovsveien.



Hovsveien 150.

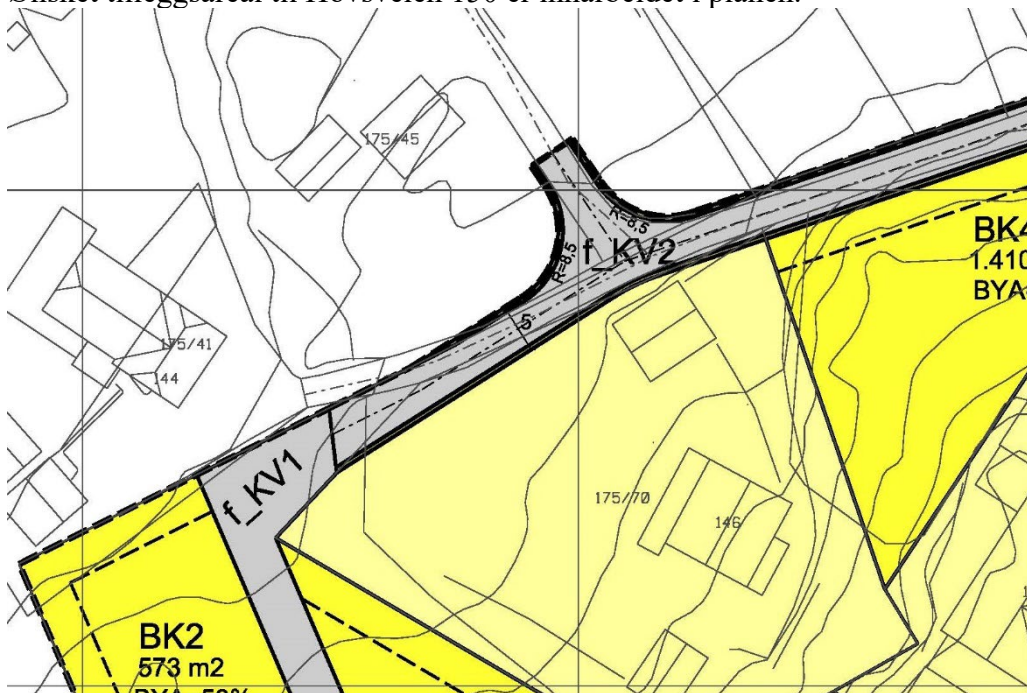
Universell tilgjengelighet innenfor områdets fysiske rammer (gjennomsnittlig terrengfall 1:11,5) er så langt det er mulig lagt til grunn. Det er på vanlig måte i planprosessen gjort avveininger mellom ønske om høy grad av utnytting, i forhold til aktuelle vernehensyn og bokvalitet.

4.2 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr. dato.

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
175/32	Fjellås Boliger AS (ubebygget)
175/43	Hovsveien 148
175/59	Hovsveien 150
175/68	Hovsveien 146A
175/70	Hovsveien 146

Ønsket tilleggsareal til Hovsveien 150 er innarbeidet i planen.



Tiltakshaver står også som eier av felles adkomstveg KV2, med allerede regulert avkjørsel og frisiktsone fra Hovsveien f_FA7.

Hovsveien 146 (175/70) berøres noe av veg og grøft ved eksisterende garasje. Tiltakshaver har kontaktet eier (som benytter tiltakshavers eiendom for utkjøring) for å finne en praktisk løsning på dette. Begge parter er tjent med at det finnes en løsning.

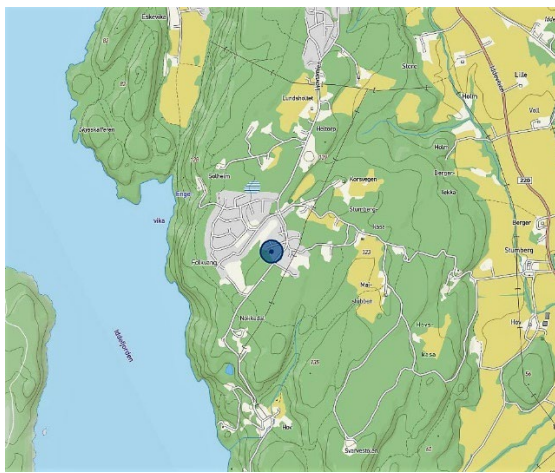
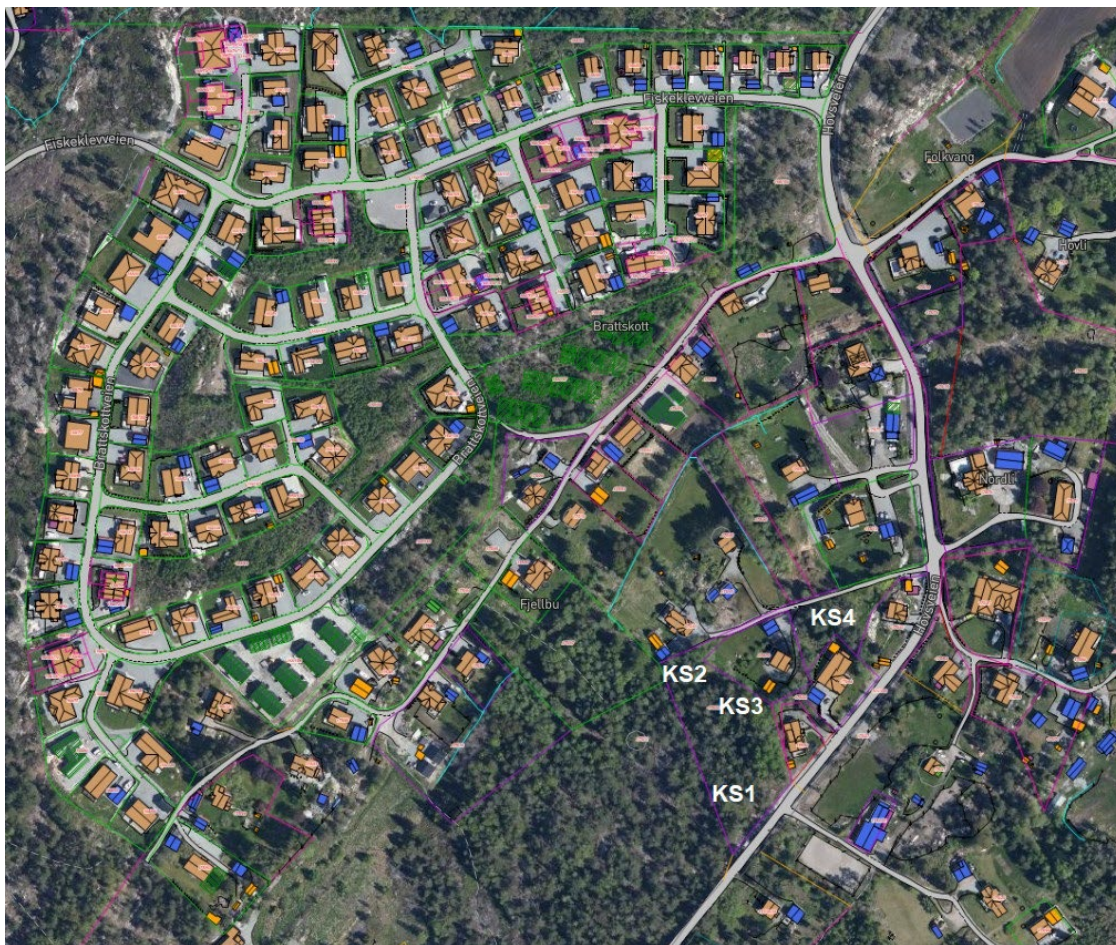
Hovsveien 142 (175/45) berøres av regulert avkjørsel til egen eiendom. Det er lagt opp til at renovasjonsbil og eventuelle andre kjøretøy om ønskelig kan benytte dette som vendehammer, da KV2 er en blindvei.

4.3 Landskap og fjernvirkning

Ny bebyggelse vil representere en utvidelse og komplettering i sammenheng med eksisterende bebyggelse i området.

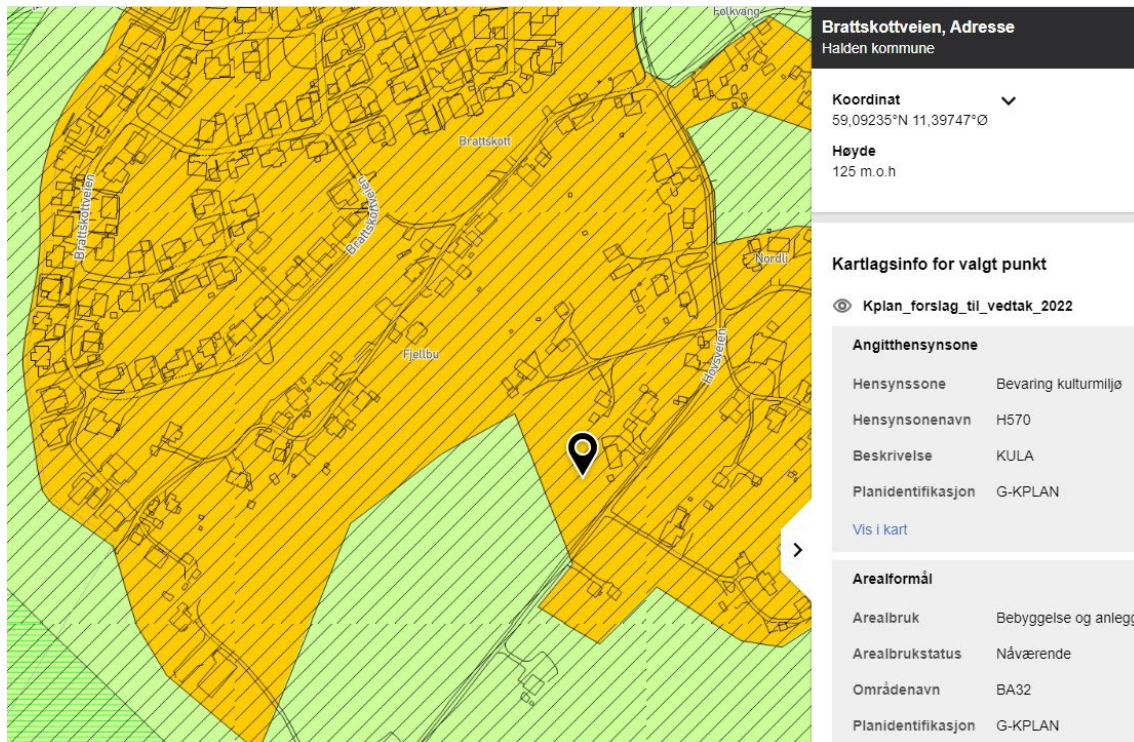
Utbyggingsformen med konsentrert småhusbebyggelse vil fremstå som tettere enn eksisterende utbyggingsform i nærområdene, men vil tilsvare utbyggingen av Brattskott (som fortsatt er under utbygging) nord for planområdet i tetthet.

Fjellås-utbyggingen vil ikke påvirke fjernvirkningen i området. Det har allerede skjedd ved regulering og utbygging av Hovsfjellet (G-613).



4.4 Kulturminner og kulturmiljø

I ny arealplan inngår byggeområdet i en større hensynssone H570, benevnt KULA (bevaring kulturmiljø). «Iddefjordsfjella» er klassifisert som et kulturhistorisk landskap nasjonal interesse (historisk – et av landets viktigste uttaksområder for granitt). Ved befaring er det ikke observert spor etter vesentlig eller synlig stenbruddsaktivitet i området.



Ingen øvrige hensynssoner (ras, flom, høyspenningsanlegg, nedlagsfelt, restriksjonsområder, landskap eller båndlegging) som er avsatt i nylig vedtatt arealplan berører planområdet.

Det er ingen SEFRAC-registrerte bygninger i eller i nærheten av området.

4.5 Naturverdier



Det er ingen registrerte verdier i naturbasen innenfor planområdet. Planområdets vestlige del er skogkledd, vesentlig furu.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Ingen registrerte verdier. Det ligger større og sammenhengende LNF-områder utenfor byggeområdet. Området bærer ikke preg av bruk.

4.7 Trafikkforhold

Hovsveien er en kommunal vei. ÅDT (årsdøgntrafikk) ved Brattskott er ca. 1200 (nord for planområdet), og før «Gamle Folkvang» (Folkets hus) ca.200.

ÅDT på 200 på Hovsveien tilgrensende planområdet er så lave trafikkmengder at det ikke er behov for å utrede tema vegtrafikkstøy nærmere. For så lave biltrafikkmengder finnes det naturlig nok heller ikke tilgjengelig støysonekart.

Det er ingen registrerte trafikkulykker ved planområdet. Det nærmeste er en bilulykke ved Brattskott, nord for området.

Bussholdeplass ligger umiddelbart inntil adkomsten til boligområdet. Reisevarighet 25 minutter.

301 buss Rutetabell

Hov Rutetidtabell

mandag	Opererer Ikke
tirsdag	Opererer Ikke
onsdag	07:45 - 14:15
torsdag	07:45 - 14:15
fredag	07:45 - 14:15
lørdag	Opererer Ikke
søndag	Opererer Ikke

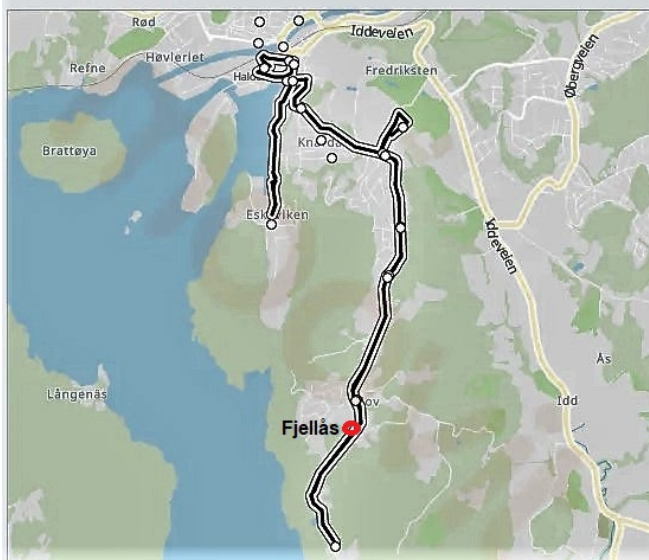
301 buss Info

Retning: Hov

Stopp: 29

Reisevarighet: 25 min

301 buss Rutekart - Hov



Busstilbudet er pr dato noe begrenset jf. rutetabellen.



Kantstopp i Hovsveien.

4.8 Barns interesser

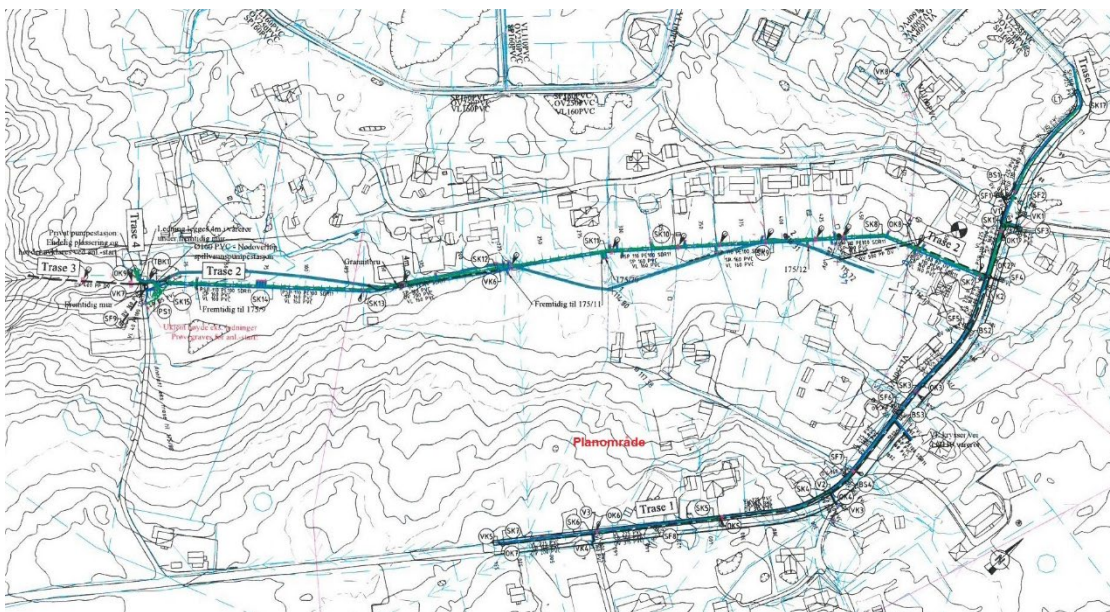
Det ligger vel til rette for frilek i natur- og skogområdene i umiddelbar nærhet til planområdet. Tilstrekkelige arealer for lek er sikret i planen. Trafikksikker skolevei er allerede etablert (regulert, og nylig bygget ferdig). Støynivå på lekeplassen er langt under anbefalte grenseverdier, da ÅDT er på 200, og arealet også ligger et stykke unna Hovsveien. Det har trafikksikker atkomst, gode solforhold og universell utforming.

Det er 2,6 km til Folkvang (nå benevnt Os) skole og 2,8 km til Kongeveien skol.

Nord for planområdet ligger også Folkvang lekeplass, tilrettelagt for ballspill etc. Det er fortau på strekningen dit (370m).

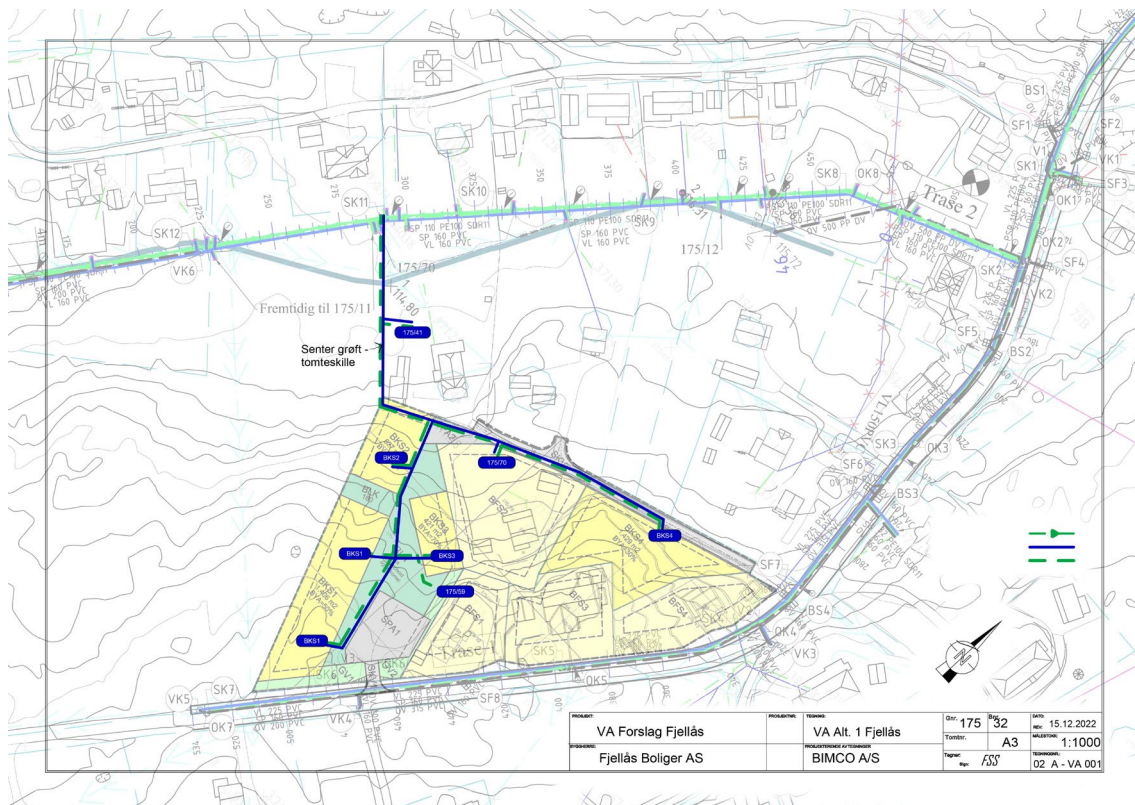


4.9 Teknisk infrastruktur



Oversiktskart over VA-anlegg i området. Planområdet med rød skrift.

Beskrivelse av 2 mulige VA-løsninger fremgår av BIMCO-rapport som følger planen som vedlegg. Alternativ 1 forutsetter avtale med flere, mens alternativ 2 ikke berører andre.



Foretrukket løsning – alternativ 1, man slipper pumpeledning

Bekreftelse mht. vann- og avløpsløsning – Fjellås, fra kommunens VA forvaltning 26.09.2023

Begge VA-løsningene som er foreslått i reguleringsplan Fjellås er OK for VA-avdelingen i Halden kommune.

Alternativ 1: Her må VA-ledningen gå over en naboeiendom før tilkobling til kommunens VA-ledninger, så her må de ha en egen avtale på det.

Alternativ 2: Her må det etableres en privat pumpestasjon på eiendommen Fjellås.

Denne pumpestasjon vil ikke bli tatt over av Halden kommune.

Avløpet fra begge alternativene vil bli tilkoblet Halden kommunes VA-ledningsnett i området, og vil bli pumpet videre gjennom godkjente VA-ledninger eid av Halden kommune helt frem til Remmen renseanlegg.

Remmen renseanlegg er prosjektert/ beregnet til å ha en kapasitet på 42 000 pe. Halden kommune har pr. d.d. ca.32 000 innbyggere, d.v.s. at Remmen renseanlegg har god nok kapasitet til å ta imot disse eiendommene.

Remmen renseanlegg og siste rapport (9.9.2023) på rensegraden til anlegget dokumenterer at renseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk.

4.10 Grunnforhold

På NVEs Atlas fremgår det at det ikke er flomsone, aktsomhetsområder for flom, skredhendelser, fjellskred, skred i bratt terreng eller faresone skred i bratt terreng.

Kvikkleirekartet (utsnitt til høyre) viser et område i nærheten av planområdet. Planområdet består i det vesentlige av bart fjell med tynt torvdekke. Og det lille området av tynt dekke hav- og fjordavsetning.

BIMCO har utarbeidet geoteknisk beskrivelse som følger planen som vedlegg.

Videre har Geoteknikk AS har utarbeidet geoteknisk vurderingsrapport, rapport nr.: RIG-2023-077, datert 06.06.2023, som følger planen som vedlegg.



Konklusjon:

- Planområdet ligger innenfor et område med hav- og fjordavsetninger med liten mektighet (øst) og et område med bart fjell (vest), samt innenfor et område i øst med svært stor mulighet for usammenhengende/tynt dekke med marin leire.
- Planområdet ligger ikke innenfor tidligere kartlagt faresone for kvikkleire.
- Terrenget omkring planområdet har en generell helning mot nord- nordvest. Den vestlige delen av planområdet har en helning på omtrent 1:12 med en høydeforskjell på ca. 12m og den østlige delen har en helning på omtrent 1:13 og høydeforskjell på ca. 5m.
- Det er flere områder omkring og innenfor det aktuelle planområdet som har synlig fjell i dagen, med stedlige løsmasser bestående av jord/vegetasjon med antatt mektighet på 0,5-1m. På grunn av at det er forekomst av fjell i dagen på og omkring eiendommen er det ikke fare for at det vil kunne oppstå skred ved eventuell senere utbygging på eiendommen.

4.11 Støy og luftforurensing

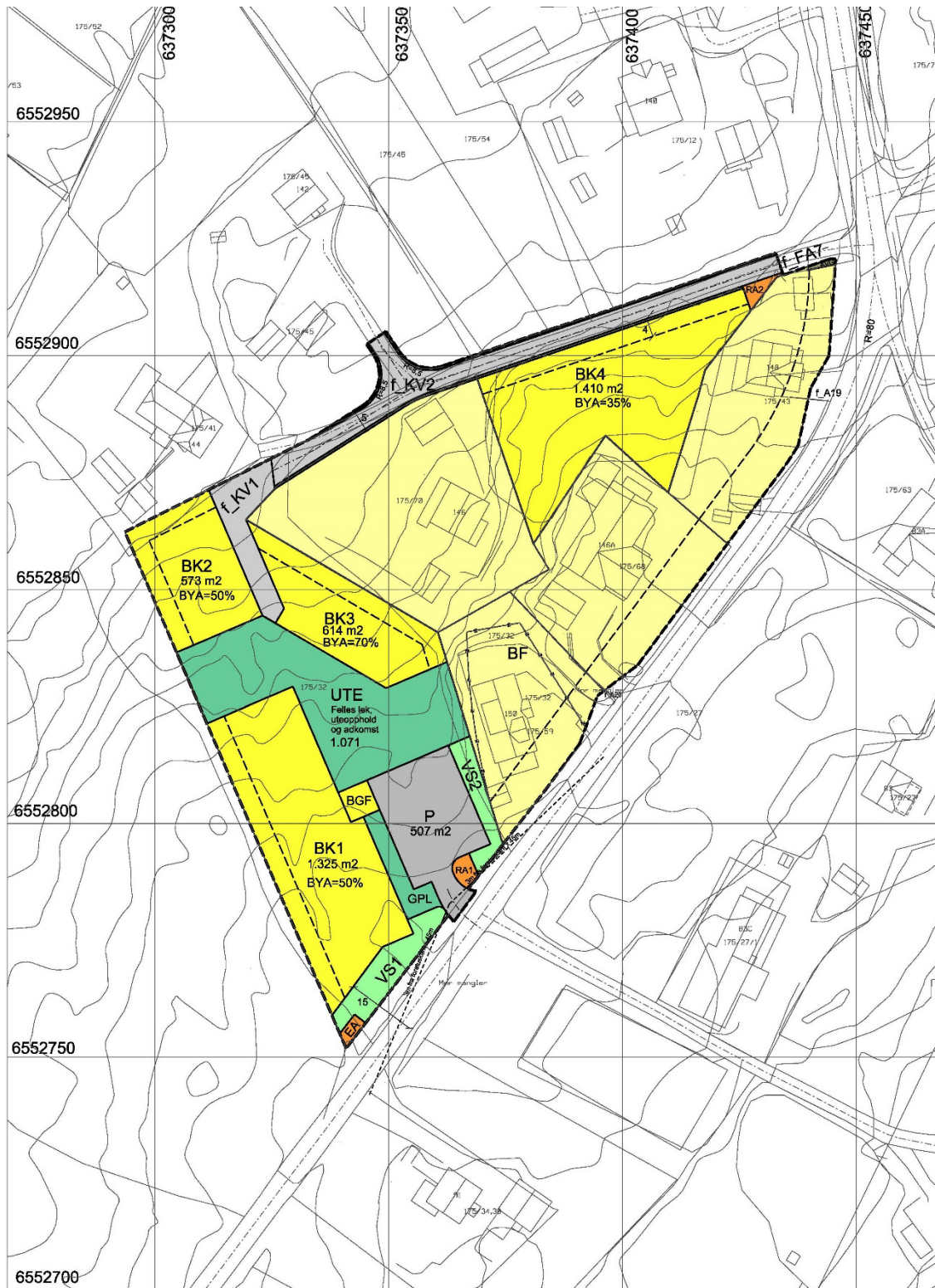
Støy og dårlig luftkvalitet er trolig ikke et problem innenfor planområdet, da det ligger utenfor støysonene fra industri, vei og tog og utenfor luftforurensningssonene (er kun langs E6 og visse steder i Halden sentrum). Det er ingen kjente støykilder i nærheten. Trafikkmengden på Hovsveien er så begrenset at støy fra vegtrafikk ikke utgjør noe problem.

4.12 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.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planens avgrensning og reguleringsformål



SOSI	Felt	Formål	Areal m ²
1111	BF	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	5334
1112	BK	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	3922
1119	BGF	Felles bod med sykkelparkering	46
1510	EA	Energianlegg (trafotomt)	18
1550	RA	Renovasjonsanlegg (fellesløsning)	50
1600	UTE	Felles lek, uteopphold og adkomst	1071
1620	GPL	Gårdsplass	114
2011	KV	Kjøreveg	771
2019	AVG	Annen veggrunn - grøntareal	115
2080	P	Parkering	507
3060	VS	Vegetasjonsskjermer	300
Regulert område			12248

5.2 Beskrivelse av de ulike planformålene

5.2.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Dette er eksisterende eneboliger. Innenfor hver tomt på felt BF kan det oppføres småhusbebyggelse i form av frittliggende enebolig, enebolig med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA) med tilhørende anlegg. Grad av utnytting er satt til BYA=35%, og maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje og/ eller uthus tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m², med en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 og 4 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er i planen lagt opp til at BF1/ Hovsveien 150 kan erverve tilleggsareal fra 175/32, slik at eiendommen 175/59 får en bedre avgrensning og noe større avstand til det nye boligfeltet enn den har i dag.

5.2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Det er stilt krav til veranda/ terrasse/ uteplass til hver boenhet, i tillegg til avsatt felles uteopphold og adkomst UTE inklusive felles lekeplass.

Det er videre satt minimums- og maksimumskrav til parkering på P-området (1-1,5 pr bolig), samt krav til minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr bolig.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. BK1-2: BYA=50%. BK3: BYA=70%. Innenfor områdene BK1-3 kan det samlet maksimalt oppføres 14 boenheter.

For BK4 er BYA=35%, og det kan maksimalt oppføres 4 boenheter. Totalt kan det bygges inntil 18 boliger etter denne reguleringsplanen.

5.2.3 Felles uteopphold, lek og adkomst (UTE)

Området benyttes til felles lekeområde, rekreasjon og uteopphold, med tilhørende beplantning, utemøbler og eventuelle mindre felles uthus som redskaps-/ hagebod eller drivhus. Videre kan det etableres gangadkomst fra parkeringsområde til boligene, med gangveibredde som muliggjør tilkomst med sykebil.

Området er som et prøveprosjekt 3D-scannet, slik at eksisterende vegetasjon kan innarbeides og hensyntas i prosjekteringen av ute- og leke-områdene ved byggemelding.

5.2.4 Parkering (P)

I planen er det innarbeidet et felles parkeringsområde, eventuelt med car-porter, slik at totalt areal til kjøreadkomst og parkering reduseres (minimere ikke-permeabel overflate).

5.2.5 Vegetasjonsskjermer (VS)

Mot Hovsveien og nærmeste nabo (Hovsveien 150) er boligfeltet avskjermet med vegetasjonsbelter.

5.3 Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering

Det er et bærende element i planen at nedbør og takvann skal kunne infiltreres i grunnen, ved å redusere ikke-permeable overflater (asfalt) til et minimum, og ved bevaring av eksisterende natur.

Feltet er planlagt tilknyttet det lokale VA-anlegget, se avsnitt 4.9 over.

5.4 Illustrasjoner

Det er i reguleringssaken utarbeidet et forprosjekt med to utbyggingsalternativ. Plankart og bestemmelser er utformet på en slik måte at begge alternativ – eller eventuelle mellomløsninger/ kombinasjoner av disse – vil kunne la seg realisere (i forhold til marked/ behov for type boliger). Dette gir, innenfor planens begrensninger, en viss robusthet.

Alternativ 1: Tre tomannsboliger og ett rekkehus



Illustrert konsept viser totalt 10 bo-enheter i områdene BK1-3. Aktuell plassering av nærlekeplass er mellom BK1 og 2, eller sentralt i felles-området.

Parkering skjer integrert i tomannsboligene, rekkehuset har felles carport-rekke, og det er avsatt noe plass til besøkparkering utendørs.



Tomannsboliger i forgrunnen (BK1 til venstre) og parkering (P). Rekkehus i bakgrunnen (BK3)



Rekkehus i forgrunnen (BK3 til venstre), tomannsbolig til høyre (BK1), og 2 tomannsboliger i bakgrunnen (BK1) sett mot Hovsveien.



Tomannsboliger på BK1 sett fra vest (skogen).



Tomannsbolig på BK1 sett fra vest (skogen), med rekkehus i bakgrunnen (BK3).

Alternativ 2: Rekkehus



Illustrert konsept viser totalt 13 bo-enheter i områdene BK1-3 i rekkehus. Aktuell nærlekeplass er mellom BK1 og 2, eller sentralt i felles-området. Parkering skjer integrert i rekkhusene (BK1 syd nærmest Hovsveien og BK2), eller i felles carport-rekke (for BK1 midt og BK3) på område P.







Alternativ 3: Rekkehus – 14 boliger

Det er også illustrert et tredje alternativ, som viser 14 bo-enheter, og uten sedum-tak, da kommunen ønsker illustrert maksimal utnyttelse planen åpner for, og siden det ikke er stilt krav om at det må være «grønne tak» i reguleringsbestemmelsene.



En ekstra bo-enhet i bygningen til venstre (tilsvarende som i alt.1). Sedum-tak fjernet.



BK3 i bakgrunnen til venstre



BK1 uten sedum-tak.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Reguleringen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er lagt til grunn. Reguleringen er ikke i strid med fylkesplanen eller tilhørende temaplaner.

6.2 Estetikk

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser o.l skal det legges vekt på god og tidstypisk arkitektur, der nye elementer/ tilbygg forholder seg på en bevisst måte til eksisterende bygninger – både i forhold til materialbruk, fargevalg og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen skal være enhetlig og homogen både i utforming og fargebruk. Materialbruk og fargesetting forholder seg til skogspreget vest for området, og bygningene henvender seg også mot dette naturområdet.

Det vises til de to utarbeidede utbyggingsalternativ vist over i kap. 5.4 over. Det er også 2 skybaserte 3D-modeller av disse to alternativene (bildene over er hentet fra disse modellene).

6.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det følger ikke negative konsekvenser for kjente kulturminner eller -miljø med utbyggingen av boligfeltet. Heller ikke for bygninger med verneverdi, siden det ikke er slike bygninger i eller i nærheten av planområdet. Det er lagt inn bestemmelse om varslings av fylkeskommunen, dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner.

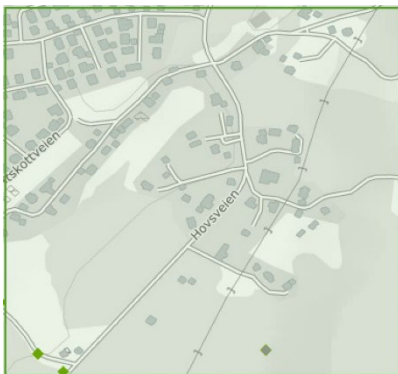
6.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Kapittel 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: Det er ikke registrert arter av stor eller særlig stor forvaltningsinteresse i dette området. Heller ikke fremmede arter.

Kilde: Miljødirektoratets base for arter av nasjonal forvaltningsinteresse (hentet fra områdeanalysen som følger planen som vedlegg)

§ 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: Det er ikke registrert arter av stor eller særlig stor forvaltningsinteresse i dette området. Heller ikke fremmede arter.

§ 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: Utbygging med småhusbebyggelse, og måten området er planlagt utbygget på, vil samlet sett ikke føre til skade på naturmangfoldet. Det er lagt opp til å begrense ikke-permeable flater, og i størst mulig grad beholde naturelementer så langt dette er mulig.

§ 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.

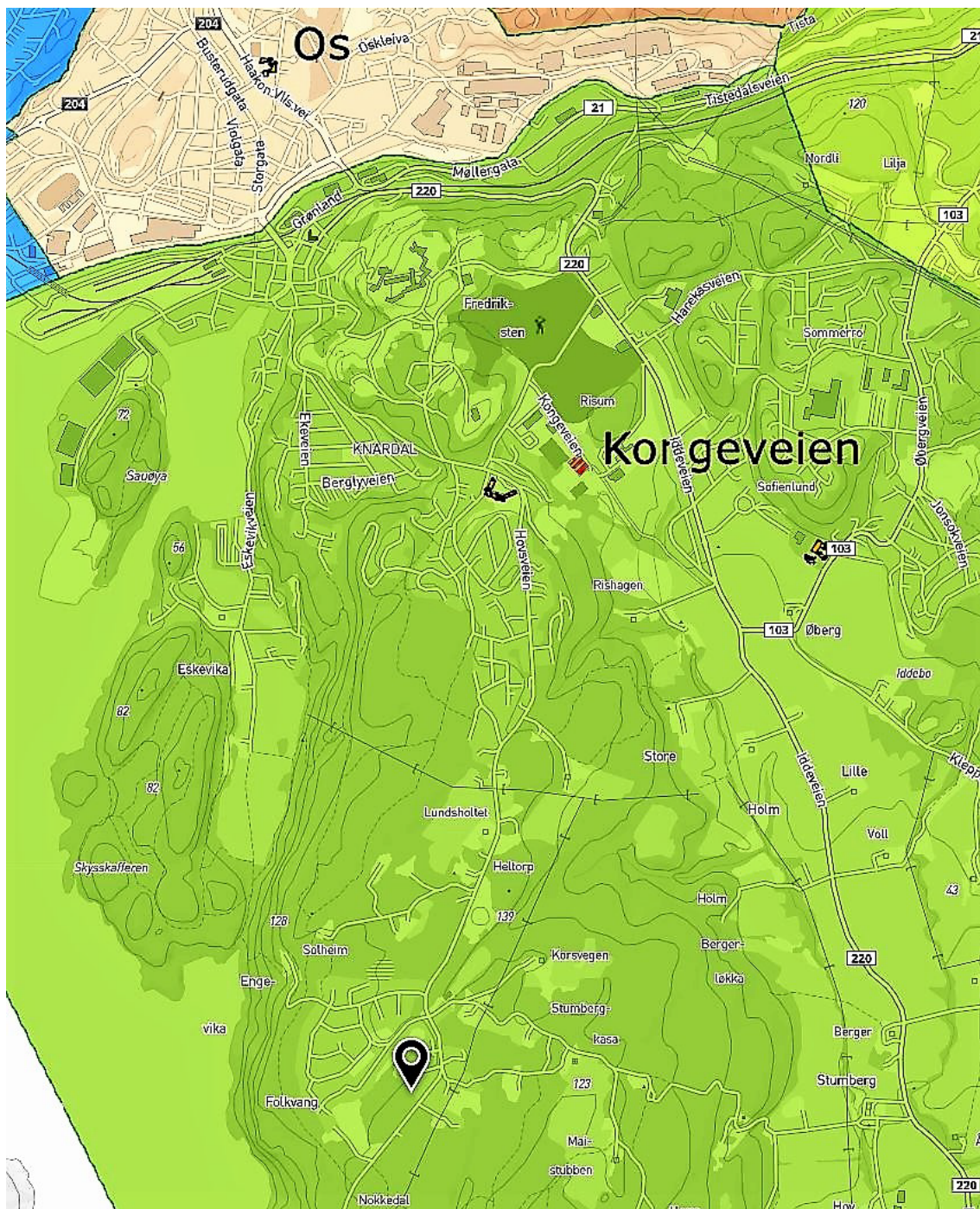
Vurdering: Se pkt 11.

6.5 Uteområder og barns interesser

Det er i prosjektet lagt opp til et grønt felles sentral-område for skjermet uteopphold og lek, både organisert og uorganisert.

I tillegg er det store naturområder for rekreasjon og lek i umiddelbar tilknytning til boligfeltet.

6.6 Sosial infrastruktur



Skolekrets kart

Området tilhører Kongeveien skolekrets. Videre er det Risum ungdomsskole på ungdomstrinnet. Videregående skole ligger på Porsnes i sentrum i Halden. Risum ungdomsskole har overbelegg, og prognosene sier det vil være slik til 2028-29. Det arbeides for tiden med ny skolestruktur i kommunen. Dette arbeidet kan medføre endringer i forhold til vist kart over.

6.7 ROS (risiko og sårbarhet)

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				

Kommentarer til hendelser:

Hendelse 44. Ulykke i av-/ påkjørsler

Det er alltid en viss risiko for trafikkulykker i kryss og av- og påkjørsler, men det er små trafikkmengder på strekningen. Frisiktsoner er lagt inn for ny avkjørsel til parkeringsområdet. Det er ikke gjennomgangstrafikk, da Hovsveien i prinsippet er en «blindvei».

Hendelse 45. Ulykke med gående/ syklende

Det er alltid en viss risiko for trafikkulykker mellom myke og harde trafikanter. Det er nylig bygget nytt fortau langs området, og det er små trafikkmengder.

KONKLUSJON

Det er ikke avdekket alvorlige farlige konsekvenser ved tiltaket.

6.8 Teknisk infrastruktur

Feltet er planlagt tilknyttet det lokale VA-anlegget, se avsnitt 4.9 over.

Videre at mest mulig av overvannshåndteringen skjer ved lokal infiltrasjon (unngå for store ikke-permeable overflater).

Det er direkte adkomst fra kommunal veg.

6.9 Interessesetninger

Det har i forbindelse med varsling og kunngjøring av planarbeidene ikke fremkommet noen interessetsetninger i forhold til naboer. Ønske om tilleggsareal fra nabo i Hovsveien 150 er innarbeidet i planen.

7 Vedlegg

- Innkomne innspill/ uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeid.
- Notat med kommentarer til innspill/ uttalelser (10.10.2022).
- Områdeanalyse 05.08.2021
- ROS-analyse, 09.03.2023
- Geoteknisk vurderingsrapport: Geoteknikk 06.02.2023, RIG-2023-077
- Geoteknisk beskrivelse, BIMCO AS
- Beskrivelse av VA-forhold, BIMCO AS