



Halden kommune

PLANBESKRIVELSE
for
HOLTEØDEGÅRDEN G-673
Halden kommune



Beskrivelse datert:	18.09.2012
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	05.02.2013
Dato for kommunestyrets vedtak:	XX.XX.XXXX

INNHOOLD

1	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN.....	3
2	PLANOMRÅDET	3
3	DAGENS SITUASJON	4
4	EIENDOMSFORHOLD.....	5
5	PLANSTATUS I OMRÅDET	5
6	ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER.....	6
6.1	Lek og rekreasjon.....	6
6.2	Landskap og fjernvirkning.....	6
6.3	Trafikkforhold	7
6.4	Risiko- og sårbarhetsanalyse	7
6.5	Biologisk mangfold	8
6.6	VA-anlegg	8
7	MEDVIRKNING OG SAMORDNING	9
7.1	Forhåndsvarsling.....	9
7.2	Innkommne merknader	9
7.3	Informasjonsmøte	10
7.4	Barns medvirkning.....	11
8	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	11
8.1	Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget	11
8.2	Planområde med arealbruk	11
8.3	Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til	12
8.4	Bebyggelsen	12
8.5	Veisystem	12
8.6	Universell utforming.....	14
8.7	Støy	14
9	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER (RPR)	15
9.1	RPR for samordnet areal- og transportplanlegging.....	15
9.2	RPR for barn og unges oppvekstvilkår	15
10	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	15
11	GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV FOR GJENNOMFØRING.....	15

1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN

Hensikten med reguleringsarbeidet er å innpasse småhusbebyggelse ved fortetting i et eksisterende boligområde. Tiltaket er vurdert til ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Tiltakshaver er NHS eiendom AS.

Oppstartsmøte med Halden kommune ble avholdt 16.04.2012 – eget referat foreligger.

2 PLANOMRÅDET

Planområdet har et areal på ca 4,6 daa, og omfatter i hovedsak gnr. 141, bnr. 2.

Planavgrensning er vist i kartutsnittet. Adkomst blir fra Grønliveien, via Holteveien, med adkomst til parkering og garasjer via Krokstien og Ødegårdveien.



3 DAGENS SITUASJON

Området er pr i dag bebyggt med det gamle våningshuset, og fremstår som en liten "øy" i den tette boligbebyggelsen.

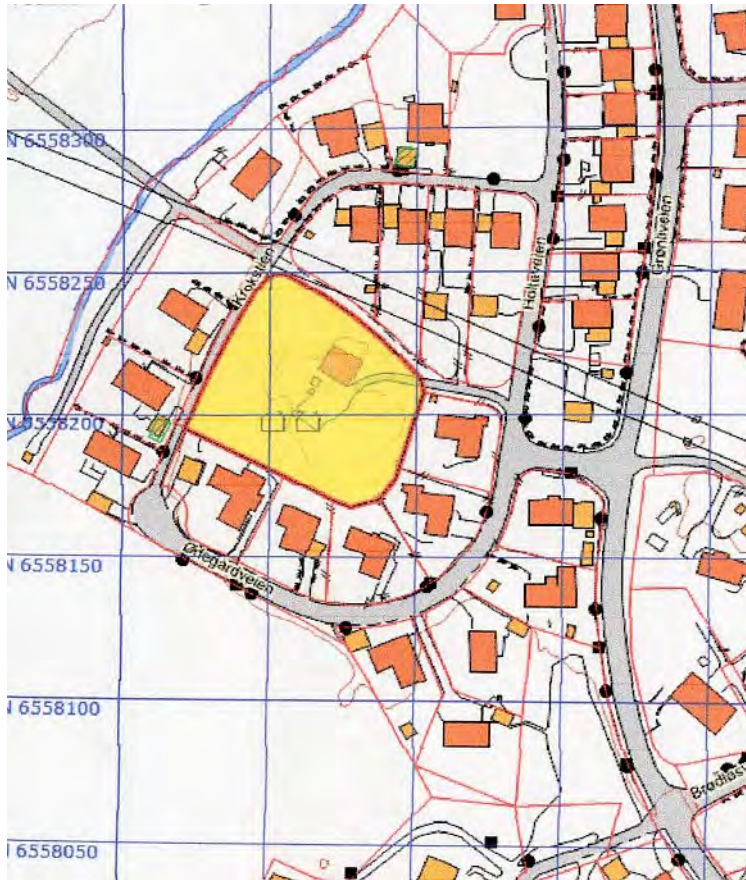


Oprinnelig var dette en gård (Holteødegård), der all nyere bebyggelse og veggrunn er utskilt fra.

Området er et populært og rolig boområde, med lekeplass, og nærhet til turstisystem, skog og marka. Det er også en velfungerende velforening i området. Bebyggelsene er en blanding av eneboliger og tett rekkehusbebyggelse. Overveiende har bebyggelsen saltak, men også noen valmede tak.



4 EIENDOMSFORHOLD



Planområdet omfatter gnr. 141, bnr. 2. Eier er NHS Eiendom AS, samt 5/54 kommunal veg-grunn.

Kommunal del av planen er regulert til offentlig veg og gangveg i tråd med eierstatus. Del av dette er eksisterende adkomst til 141/2, som hele området er utskilt fra.

5 PLANSTATUS I OMRÅDET



Området er uregulert. Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011 avsatt til bebyggelse og anlegg. Tiltaket berører heller ikke båndlagte områder eller soner med verne- eller bevaringshensyn i kommuneplanens arealdel for Halden. Siden nordre del av planområdet berører hensynssone (høyspent) er dette lagt inn som hensynssone i reguleringsplanen. Fortettingen er i tråd med Fylkesplan Østfold mot 2050. Området ligger innenfor langsiktig grense for tettbebyggelse.

6 ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER

6.1 Lek og rekreasjon

Boligområdet ligger i umiddelbar nærhet til idrettsanlegget på Strupe. Her er det to tennishaller, utendørs tennis-anlegg, flere fotballbaner, lekeplass, ballbinge og idrettshall.

Videre ligger det en etablert lekeplass ved Holteveien, ca 70m fra de planlagte nye boligene. Området ligger også inntil det langstrakte turdraget fra Karrestad til Ekelimoen/ Høiåsmarka, med tilliggende naturområder for lek og rekreasjon. Det er også store naturområder mot vest.

Det er derfor ikke behov for ytterligere områder for kvartals- eller områdelekeplasser, da dette allerede er etablert i området. Det er lagt inn en bestemmelse om nærlekeplass for de aller minste inne på tunet til byggeområdet (§§ 4.3 og 5.7). Det er videre lagt inn et felles uteoppholdsareal f_U1, jf § 6.1.

6.2 Landskap og fjernvirkning

Tiltaket får ingen vesentlig betydning for landskap og fjernvirkning. Området rundt er utbygget, og fortettingen vil ikke endre eller påvirke fjernvirkning eller landskapsforhold. Det er utarbeidet illustrasjoner (Byggmester Johnny Olsen) av hvordan området kan ta seg ut ferdig utbygget, innenfor de rammer som planen gir. Det er ikke tatt endelig stilling til utbyggingen, noe som vil skje ved påfølgende byggemelding, etter at planen er vedtatt og gjeldende.



6.3 Trafikkforhold

Adkomst til området vil benytte eksisterende kommunale veier, og trafikkforholdene endres ikke som følge av fortettingen, da utbyggingen/ fortettingen er av beskjedne art (jf vurdering i uttalelse fra Statens vegvesen).

6.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Grunnforhold

Eksisterende fjellgrunn. Sprengningsarbeider mot vest i forbindelse med etablering av parkeringskjeller / -sokkel.

Flom og ras

Området er ikke flom- eller ras-utsatt.

Forurensninger

Det er fjellgrunn, og ikke kjent forurensning av grunn. Det har heller ikke tidligere vært aktiviteter på området som kan medføre forurensning. For øvrig er det lagt inn bestemmelse for ivaretagelse av eventuell radon-gass i byggegrunn.

Støy

Området er ikke støyutsatt (eksisterende rolig boligområde). Området er heller ikke registrert som støyutsatt. Trafikkmengden på Holteveien og Krokstien er svært begrenset – kun adkomst til boligene. Mot vest, syd og nord ligger landbuksområder. Lenger øst (ca 90 – 100m) ligger Grønliveien. Her går det noen busser og lokaltrafikk, med forbindelse til Brekkerød. Trafikkmengden er begrenset, og på grunn av avstand og mellomliggende bebyggelse er det ikke grenseverdier fra trafikkstøy som overstiger T-1442/2012.

Fareområde høyspentanlegg

Det vises til vedtatt kommuneplan for Halden, jf. bestemmelser § 19.4. Som det fremgår skal det innhentes tillatelse fra Statnett for å kunne bygge i sonen mellom 20 og 30m fra høyspentlinje. Statnett har ikke ledningsnett i området, men Fortum ble kontaktet 23.02.2012, og slik tillatelse ble gitt 09.03.2012. Hafslund har to 52 kV regionalnettlinjer forbi området. Dette er lagt inn som faresone i planen, og kan ikke bebygges.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området, og heller ikke i nærheten. Tiltaket berører ikke soner med bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel for Halden.

Natur- og friluftsområder

Natur- eller friluftsområder berøres ikke av tiltaket. I naturbasen til direktoratet for naturforvaltning er det ikke registrert landskapsvernområde, naturreservat, artsfredning, annen fredning eller vernet enkeltobjekt. Det er heller ikke foreslåtte verneområder. Det er heller ikke registrert verken nasjonale, regionale eller lokale viktige naturtyper eller statlig sikrede friluftslivsområder eller traséer. Tiltaket berører ikke båndlagte områder eller soner med verne- eller bevaringshensyn i kommuneplanens arealdel for Halden.

Landbruksområder og kulturlandskap

Reguleringen berører verken skog eller dyrkbar mark. I naturbasen til direktoratet for naturforvaltning er det ikke registrert viktige nasjonale eller regionale kulturlandskapsområder. Tiltaket berører ikke båndlagte områder eller soner med verne- eller bevaringshensyn i kommuneplanens arealdel for Halden.

6.5 Biologisk mangfold



Artsdatabanken viser at det ikke er noen registrerte arter i området, verken livskraftige eller truede. Vest for området (ved bekken) er det registrert dvergspett på Strupe Gård. Nord for området (ved bekken) er det registrert stripebrødkorg (sopp), og enda lenger nord sølvglanssopp. På jordet til Strupe Gård/ Karrestad er det registrert myrsanger. Øst for Grønliveien er det registrert kjøttmeis. Alt dette er kategorisert som livskraftige arter (ikke truet). På jordet til Stupe Gård (lokalitet Heimli) er det registrert sørhare – svært høy risiko. Imidlertid er dette ikke i i slik nærhet at fortettingen vil ha noen påvirkning. I naturbasen til direktoratet for naturforvaltning er det ikke registrert artsforekomster eller trekkveier.

Kartutsnitt fra artsdatabanken

Området er vurdert i forhold til naturmangfoldloven med tilhørende forskrift om utvalgte naturtyper. Formålet med loven er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det atrsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig. Videre er målet at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder.

Tiltaket berører som det fremgår av artsdatabanken og naturbasen ikke det biologiske mangfoldet, og heller ikke utvalgte naturtyper etter forskriften (slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog, kalksjøer).

6.6 VA-anlegg

Teknisk forvaltning (VA) i Halden kommune har vurdert tiltaket 14.06.2012, og kan ikke se at 8 nye boligenheter har noen betydning på det kommunale VA-ledningsnett. Problemene man har er driftsteknisk, ikke kapasitetsavhengig. Dette er ting som er planlagt rettet opp i nær fremtid, kanskje før det blir bygd på den aktuelle tomten. Teknisk forvaltning har således ingen merknader til den planlagte regulering/ utbygging.

7 MEDVIRKNING OG SAMORDNING

7.1 Forhåndsvarsling

Planarbeidene ble kunngjort igangsatt i Halden Arbeiderblad 21.april 2012, og også kunngjort på kommunens hjemmeside. Naboer ble direkte varslet med brev 18.04.2012, og offentlige høringsinstanser med brev av 19.04.2012.

Både i annonse og brev ble naboer og interesserte invitert til møte 23.04.2012 (se referat under). Frist for innspill ble satt til 16.mai 2012.

7.2 Innkomne merknader

Fylkesmannen, 27.04.2012

Ber som forurensningsmyndighet om en særskilt vurdering av tilstanden på avløpsanlegget i området. Vurderer bruk av innsigelse til arealplaner som innebærer økt belastning av avløpsnettet. Ber forslagsstiller ta kontakt med kommunen for en tilstandsvurdering.

Forventer at det legges stor vekt på å få en høy utnyttelse av arealene, i samsvar med nasjonale føringer for god areal- og transportplanlegging. Viser til lovens formålsparagraf, samt generelle henvisninger til: Barn og unge, medvirkning og levekår, estetisk utforming, universell utforming, grønnstruktur, samfunnssikkerhet, støy, klima og energi, kartfremstilling.

Kommentarer:

Forslagsstiller kontaktet kommunens VA-forvaltning 1.juni, og ba om en vurdering. Se svar under. For øvrig legges Fylkesmannens henvisninger til grunn for planarbeidene. Det legges opp til en utbygging som balanseres mellom høy utnyttelse og kvalitet.

Teknisk forvaltning, Halden kommune, 14.06.2012

Teknisk forvaltning (VA) kan ikke se at 8 nye boligheter har noen betydning på det kommunale VA-ledningsnettet. Problemene man har er driftsteknisk, ikke kapasitetsavhengig. Dette er ting som er planlagt rettet opp i nær fremtid, kanskje før det blir bygd på den aktuelle tomten. Teknisk forvaltning har således ingen merknader til den planlagte regulering/ utbygging.

Østfold fylkeskommune, 15.05.2012

Viser til at planarbeidene må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Det er viktig at fortetting skjer med kvalitet, og at ny bebyggelse spiller på lag med omkringliggende boligområder og strøkskarakter. For å oppnå god arealutnyttelse bør det vurderes å legge parkering under bakkenivå. Tilstrekkelig areal for lek og opphold må også sikres. anbefaler området under høyspentlinjen som grønnstruktur, hvor gangforbindelse kan opprettholdes. Ber om at følgende tema vektlegges: Formål og grad av utnytting, risiko og sårbarhet, støy, trafikkforhold, kollektivtrafikk, leke- og uteoppholdsarealer, estetikk og byggeskikk, friluftsinnteresser og grønnstruktur, hensyn til natur- og landskapsverdier, universell utforming, grunnforhold, planfremstilling.

Fylkeskonservatoren uttaler at det er kjent kulturminner i området, men ber om å få lagt inn sin standard-bestemmelse.

Kommentarer:

Fortettingen med 8 boliger er ikke i strid med verken kommuneplanens arealdel eller fylkesplanen. Det legges opp til parkering/ garasje under bakkenivå for boligene vest i området - med innkjøring fra Krokstien. Øvrig parkering på markplan, også i sonen som ikke er byggbar.

Det vises til stor lekeplass like i nærheten. For øvrig legges uteoppholdsareal i sonen som ikke er byggbar. Nærlek legges inn som krav i reguleringsbestemmelsene.

Fylkeskonservatorens bestemmelse legges inn. For øvrig legges fylkeskommunens henvisninger til grunn for planarbeidene. Det legges opp til en utbygging som balanseres mellom høy utnyttelse og kvalitet.

Statens vegvesen, 04.05.2012

Planområdet berører ikke direkte veger som de har ansvar eller myndighet for. Adkomst til området fra BRA-veien (Fv 921) går via Grønliveien. Det planlagte tiltaket vil ikke gi merkbare virkninger for trafikken på fylkesvegen.

Fortum, 09.03.2012

Hafslund har to 52 kV regionalnettlinjer forbi området. Gir tillatelse til å kunne bygge i sonen mellom 20 og 30m fra høyspentlinje (jf krav i kommuneplanens arealdel om slik tillatelse).

Kommentarer:

20m avstandssone fra nærmeste linje er lagt inn som faresone i planen, og kan ikke bebygges.

OPPSUMMERING

Det ble avholdt åpen oppstartsmøte/ medvirkningsmøte 23. april 2012, der 8 av naboene møtte frem (se eget referat under). Det har ikke kommet inn høringsuttalelser fra noen naboer.

Avløpssituasjonen er avklart med kommunen, og sikkerhetssone for høyspentlinje (20m) er avklart med kommunen og Hafslund 9. mars 2012. Det foreligger dermed ingen varsler om innsigelser, eller protester fra naboer.

7.3 Informasjonsmøte

ÅPENT OPPSTARTSMØTE/ MEDVIRKNINGSMØTE 23.04.2012 kl 19.00-20.30, Grand Hotell, Halden. Tilstede: Fra tiltakshavere møtte plankonsulent Siv. ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen, Viggo Nossen og Tore Steen fra NHS Eiendom AS
Totalt 8 fremmøtte naboer/berørte/interessenter

Plankonsulent Erlend Eng Kristiansen, Halden Arkitektkontor AS ønsket velkommen og redegjorde kort for status for området med hensyn til eksisterende planstatus, forholdet til grunneiere og ønske om innspill fra lokalmiljøet.

Plankonsulent redegjorde for forholdet til kommuneplanen, dagens reguleringsforhold (uregulert), innspill fra oppstartsmøte med kommunen og forholdet til gjeldende lovverk. Det ble videre fremlagt og vist kart over det aktuelle området og berørt område. Plankonsulent oppfordret videre de fremmøtte til å komme med innspill for bruk i det videre planarbeidet. Det ble redegjort for gjeldende frister og rutiner for innsending av merknader og eventuelle spørsmål. Videre ble de fremmøtte oppfordret til allerede i møtet å komme med innspill som tiltakshaver vil vurdere i det videre planarbeidet.

Det fremkom følgende innspill/merknader i møtet:

- Avløpsanlegg: Pumpestasjon ved bekken – pumpes så opp til Ødegårdveien. Det ligger ikke avløp eller overvannsledning i Krokstien. Plankonsulent vil bestille kart med ledningsnett fra kommunen for å få oversikt.
- Kabel-TV: Trasé kan delvis ligge inne i planområdet. Bør undersøkes.
- Ulike synspunkter på adkomstsituasjonen. Den enkelte vil eventuelt komme tilbake til dette i sin uttalelse til varsel om regulering.
- Det ble luftet mulighet for makeskifte – dersom dette anses som gunstig for begge parter.
- Man var ikke så bekymret for sol/ skyggeforhold, men eventuelt hvor mye ny trafikk som kunne komme på internveiene. Det ble stilt spørsmål om det kunne foretas breddeutvidelser på noen veier.

7.4 Barns medvirkning

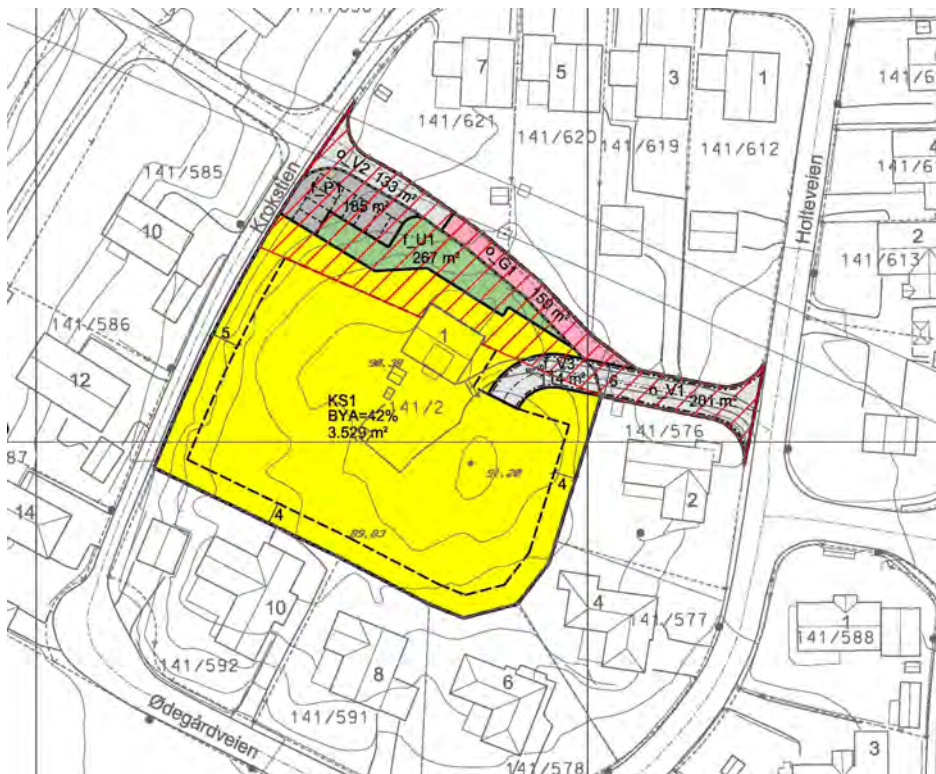
Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble sendt kommunens barnetalsperson 19.04.2012. Det har ikke innkommet uttalelse derfra. Det ble avholdt åpen møte 23.04.2012, der blant annet barnefamilier deltok. Området er godt tilrettelagt for lek, med etablert lekeplass og tiliggende naturområder med direkte adkomst uten å måtte krysse trafikkert veg. Området er et tett og eksisterende boligmiljø, med lav hastighet på interntrafikken. Det er fortau langs skoleveg (Grønliveien).

8 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Eksisterende adkomst til eiendommen benyttes. Det foretas en tilpasset fortetting i et eksisterende boligmiljø. Fra fylkesmyndighetenes side er det ønske om høy grad av utnyttning. Dette er balansert i forhold til eksisterende bebyggelse.

8.2 Planområde med arealbruk



Det regulerte område har et areal på 4.588 m², og fordeler seg slik:

	Formål	Areal m ²
1112	Boligbebyggelse - konsentrert	3.529
1600	Uteopphold	267
2011	Kjøreveg offentlig	334
2011	Kjøreveg felles	114
2016	Gangveg	159
2080	Parkering	185
Planområdets areal:		4.588

Av dette er 1.341 m² avsatt til hensynssone for høyspentanlegg (H370).

8.3 Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til

Fortettingen er i tråd med fylkesplan og kommuneplan og RPR for samordnet areal- og transportplanlegging. Det er ikke avdekket forhold som er i strid med kulturminneloven eller naturmangfoldsloven, eller øvrige vernehensyn. Fortetting i eksisterende byggeområder, der eksisterende infrastruktur benyttes, er i tråd med nasjonale, regionale og lokale ønsker og føringer.

8.4 Bebyggelsen

Det har i planprosessen vært lagt til grunn at det kan innpasses anslagsvis 8 nye boenheter på området. Planmyndigheten har ønsket en illustrasjon, og her er det vist 7 nye boliger (en tremannsbolig og en firemannsbolig) på området. Endelig antall boliger vil avhenge av størrelse. Videre skal eksisterende våningshus beholdes og renoveres.

Det er så langt ikke besluttet at det illustrerte prosjekt skal byggemeldes, og dette må anses som en illustrasjon av hva som kan bygges innenfor planens rammer.

Byggeområdet ligger på en kolleformasjon hvor flaten ligger på ca kote 90.

Holteveien ligger på kote 87, Ødegårdveien på kote 85-86 og Krokstien på kote 85.

Byggeområdets marknivå vil dermed ligger ca 3m over Holteveien, 4-5m over Ødegårdveien og 5m over Krokstien.

Mønehøyde på eksisterende bolig er kote 97,5, og gesimshøyde er kote 94,5.

Det er lagt som forutsetning at ny bebyggelse skal være litt lavere enn dette. Av hensyn til stedlig byggeskikk skal bebyggelsen ha saltak. Mot Krokstien er det planlagt garasjer i kjeller/ sokkel med direkte innkjøring fra Krokstien.

Det er lagt opp til to felles renovasjonsløsninger: Én ved Krokstien, og én ved adkomsten fra Holteveien. Nærmere plassering fastlegges på situasjonsplan ved byggemelding.



Illustrasjon: Byggmester Johnny Olsen

8.5 Veisystem

Eksisterende adkomst og kommunalt veisystem benyttes. Adkomst opp på tunet fra Holteveien er o_V1 (kommunal veggrunn og gårdens opprinnelige adkomst) og f_V3 felles adkomst (på gnr.141, bnr 2). Fra Krokstien er det adkomst til felles parkering (f_P1), som også har adkomst fra o_V2. Videre er det planlagt direkte innkjøring fra Krokstien til garasjer i

sokkel. Det er derfor her satt 5m byggegrense, for å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal foran garasjeporter.



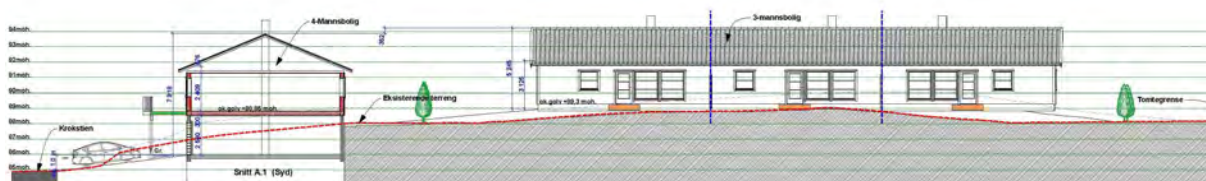
Adkomst (o_V1 og f_V3) fra Holteveien



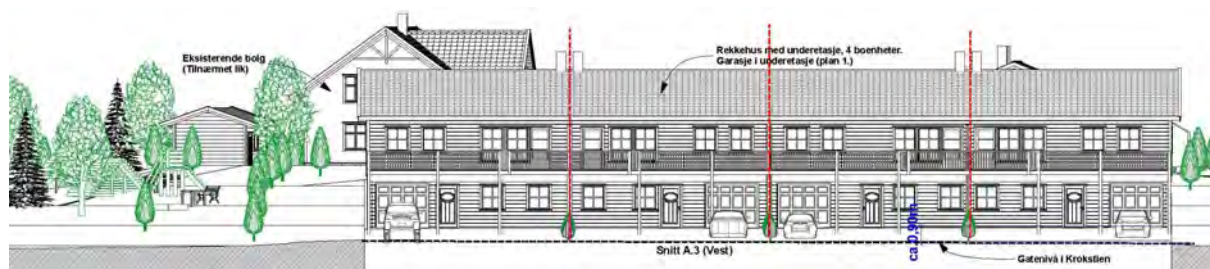
Krokstien – sett fra nord



Krokstien – sett fra syd



Illustrasjon: Byggmester Johnny Olsen – Krokstien helt til venstre



Illustrasjon fra Krokstien: Byggmester Johnny Olsen

8.6 Universell utforming

Nasjonale føringer for universell utforming legges til grunn. Ved byggemelding vil også kravene i TEK10 legges til grunn.

8.7 Støy

Området er ikke støyutsatt. Trafikkmengden er så lav at det ikke er behov for støyutredning. Det ligger heller ikke produksjons- eller industrivirksomhet i nærheten.

9 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER (RPR)

9.1 RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Fortettingen er i tråd med retningslinjen. Eksisterende infrastruktur benyttes. Det er kollektivtilbud i Grønliveien.

9.2 RPR for barn og unges oppvekstvilkår

Fortettingen er i tråd med retningslinjen. Det legges ikke beslag på eksisterende lekeområder. Det er fortau både til barneskole og ungdomsskole. Det er bedt om uttalelse fra kommunal barnetalsperson og avholdt åpent informasjonsmøte.

10 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Det er ikke avdekket vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø ved fortettingen. Av fysiske inngrep på eiendommen vil det bli noen sprengningsarbeider mot vest for å få etablert parkeringskjeller/ - sokkel.

11 GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV FOR GJENNOMFØRING

Såsnart planforslaget er godkjent av kommunestyret, vil nærmere detaljprosjektering bli igangsatt. Planlagt byggestart er 2013.