



Halden kommune

Arkivkode: L12
Arkivsaksnr: 2012/1679-16
Journal dato: 05.02.2013
Saksbehandler: Øivind Juel Kristiansen

Utvalgssak

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|--|------------|------------|
| Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø | 2013/8 | 24.04.2013 |

| Utsendte vedlegg | |
|------------------|--|
| 1 | Planbeskrivelse, datert 18.09.2012, sist rev. 05.02.2013 |
| 2 | Bestemmelser, datert 19.09.2012, sist rev. 05.02.2013 |
| 3 | Plankart A2, datert 17.06.2012, sist rev. 05.02.2013 |
| 4 | Uttalelser ved varsel om oppstart |
| 5 | Mail vedr. adkomst B6 og B7 |

| Ikke utsendte vedlegg | |
|-----------------------|--|
| | |

Forslag til detaljregulering for Holteødegården - 1. gangs behandling

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Planforslaget omfatter i hovedsak gnr/bnr 141/2 – Holteødegården. Det foreslås å legge til rette for fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse på en relativt stor tomt med beliggenhet i et eksisterende boligområde. Tomten er i dag bebygd med en enebolig.

Området er uregulert, arealbruksformål i kommuneplanens arealdel er eksisterende bebyggelse og anlegg.

Planforslaget fremmes av Halden Arkitektkontor AS på vegne av NHS eiendom AS.

Administrasjonen fremmet første gang saken for behandling i HPML-utvalgets møte 20. februar. Utvalgsleder returnerte saken til administrasjonen med ønske om at man i saksframstillingen omtalte/vurderte en mulig adkomst ved Holteødegården til de framtidige boligutbyggingsområdene B6 og B7 (jfr. kommuneplanens arealdel). Dette er nå omtalt i siste avsnitt av saksutredningen.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til detaljregulering for Holteødegården ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 18.09.2012, bestemmelser datert 19.09.2012, og plankart datert 17.06.2012. Alle revidert siste gang 05.02.2013.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 24.04.2013

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til detaljregulering for Holteødegården ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 18.09.2012, bestemmelser datert 19.09.2012, og plankart datert 17.06.2012. Alle revidert siste gang 05.02.2013.

Saksutredning:

Bakgrunn

Oppstart av dette planarbeidet ble varslet ved brev datert 18.04.2012 og 19.04.2012 til berørte parter/offentlige høringsinstanser, og ved kunngjøring i lokalavisen 21.04.2012. Det kom inn 6 uttalelser. Fylkesmannen anførte i sitt brev av 27.04.2012 at det vurderes bruk av innsigelse for tiltak som medfører økt belastning på avløpsnett. I brev av 01.02.2013 opplyser Fylkesmannen at bruk av innsigelse nå er lite aktuelt. Dette med bakgrunn i kommunens oppfølging av denne problematikken. Forslagsstiller avholdt et medvirkningsmøte/åpent møte for naboer/interesserte 23.04.2012. Innspillene fra dette møtet er oppsummert i planbeskrivelsen. Varsel om oppstart av planarbeidet er også oversendt kommunens barnetalsperson. Det har ikke kommet uttalelser derfra. Arealet er en boligtomt som ikke benyttes som leke- eller oppholdsareal av barn og unge.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse på en relativt stor tomt som i dag er bebygd med en enebolig. Det planlegges anslagsvis 8 nye boligenheter (illustrasjonene viser 7 enheter). Nye enheter mot Krokstien får adkomst direkte fra denne, de andre enhetene og den eksisterende boligen får adkomst fra Holteveien. I bestemmelsene er det gitt estetikkraft, og krav om saltak slik at ny bebyggelse tilpasses strøkskarakteren.

Bebyggelsen er tenkt lokalisert i et tun der det bl.a. skal opparbeides en mindre nærlekeplass for de minste barna. Området ligger i umiddelbar nærhet til en eksisterende større lekeplass i dette boligfeltet, og det legges til grunn at denne, sammen med lekeplassen som skal opparbeides i tunet, dekker behovet for lekeareal. Bestemmelsenes § 4 - nr. 3 setter krav til at lokalisering og utforming av nærlekeplass, plassering av renovasjonsbeholdere, og øvrig opparbeidelse av ubebygde arealer skal fremgå av en situasjonsplan som skal følge søknad om tiltak.

En høyspentledning krysser nordre del av planområdet. Det er innregulert faresone ved denne. Eksisterende sti i nordre del av planområdet forutsettes opparbeidet som gangvei mellom Holteveien og Krokstien. Parkeringsbehovet løses ved boligene og på felles parkeringsareal mot Krokstien.

Det er ikke kjent fredede eller nyere tids kulturminner i planområdet. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i området som berøres av planen (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det har heller ikke framkommet opplysninger i saken som tilsier at det kan finnes seg arter eller naturtyper i planområde som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i naturmangfoldlovens § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt. Da

naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre prinsippene i lovens §§ 9-12.

Området er ikke regulert tidligere. Arealbruksformål i kommuneplanens arealdel er eksisterende bebyggelse og anlegg. Tiltaket er således i samsvar med overordnet plan. Det legges til rette for fortetting i samsvar med overordnede føringer om arealøkonomisering. Planarbeidet omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Vest for planområdet er det, i kommuneplanens arealdel, avsatt to områder for framtidig boligutbygging (områdene B6 og B7). Hovedutvalget fattet i møte 05.12.2012 (PS 2012/154) følgende vedtak vedr. disse områdene: «Hovedutvalg for plan, miljø og landbruk (HPML) ber administrasjonen starte arbeide med å legge til rette for en områderegulering av område B6 og B7 i samarbeid med grunneierne. Forslag til avtale om arbeids- og kostnadsfordeling med grunneierne legges fram for HPML sammen med et kostnadsoverslag for kommunens del, og forslag til varsel om oppstart av planarbeidene.» Kommuneplanen viser ikke hvordan adkomster til disse områdene skal løses, og avklaringer av dette vil være en viktig og omfattende del av dette planarbeidet. Ulike alternativer vil bli vurdert, og det kan også være aktuelt å vurdere veitraséer ved Holteødegården. Det vises i denne sammenheng til vedlagt e-mail fra enhetsleder miljø og landbruk til planseksjonen.

Konklusjon

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig dokumentert gjennom planbeskrivelse, bestemmelser og plankart. Det foreslås derfor å legge planen ut til høring og offentlig ettersyn.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Harald Nøding Østvik

Asbjørn Montelius