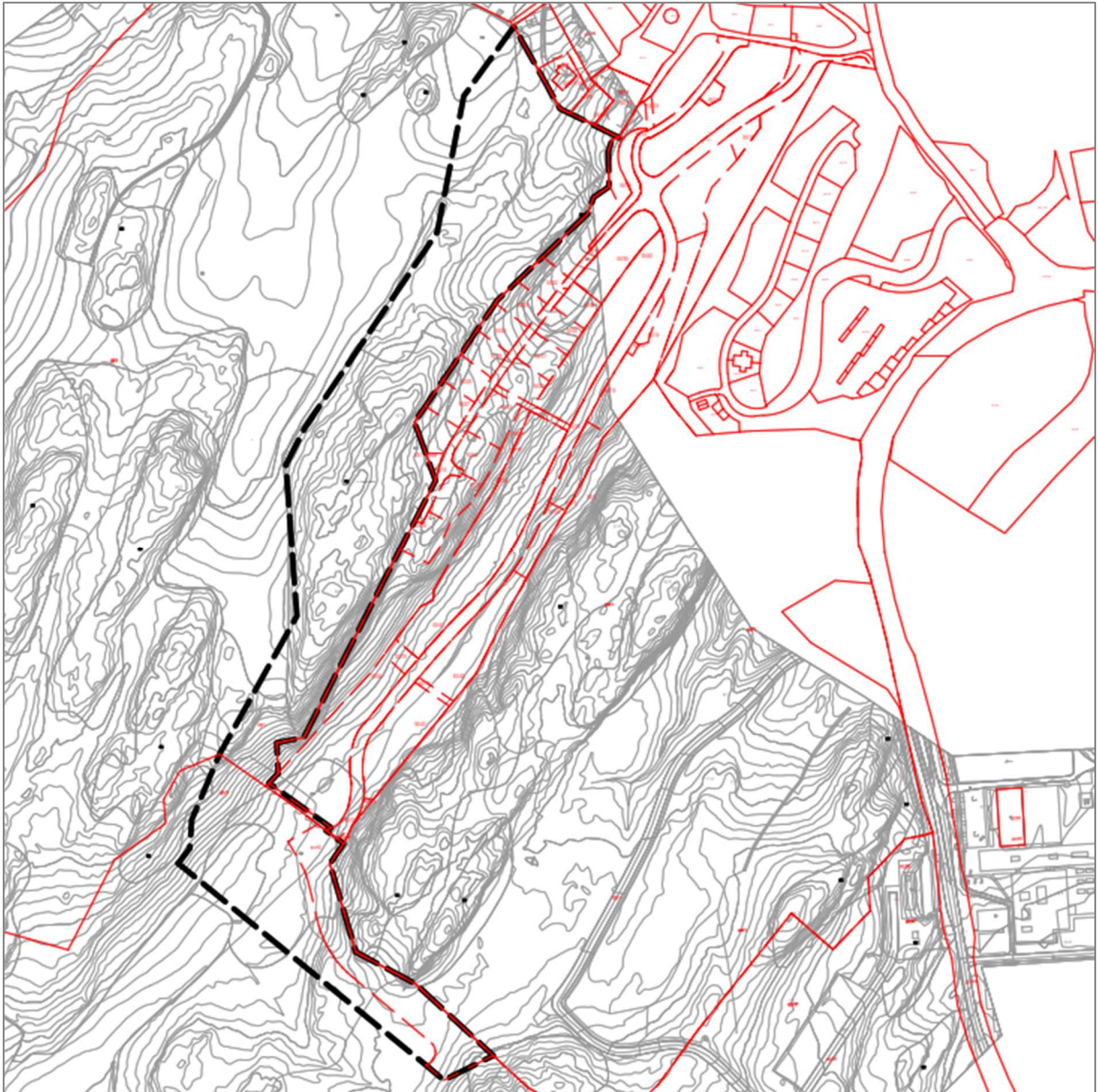


PLANINITIATIV

Billebakken Syd, Halden kommune



Planinitiativets dato: 12.04.2024

Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse på Billebakken Syd. Foreslått nav på nytt boligområde er «Soltoppen».

Planområdet

Planområdet ligger i tilknytning til et eksisterende og ungt boligområde. Området ligger ca. tre km vest for sentrum.

Planområdet er på omtrent 66 daa og omfatter g/bnr 51/12 og deler av g/bnr; 49/1, 51/1 & 50/19.

Nøkkelinformasjon

Grunneiere - gnr/bnr

49/1	Lars Garder
50/19	Englekor Utvikling AS
51/1	Lisa Strøm Anker-Rasch
51/12	Lisa Strøm Anker-Rasch

Forslagsstiller

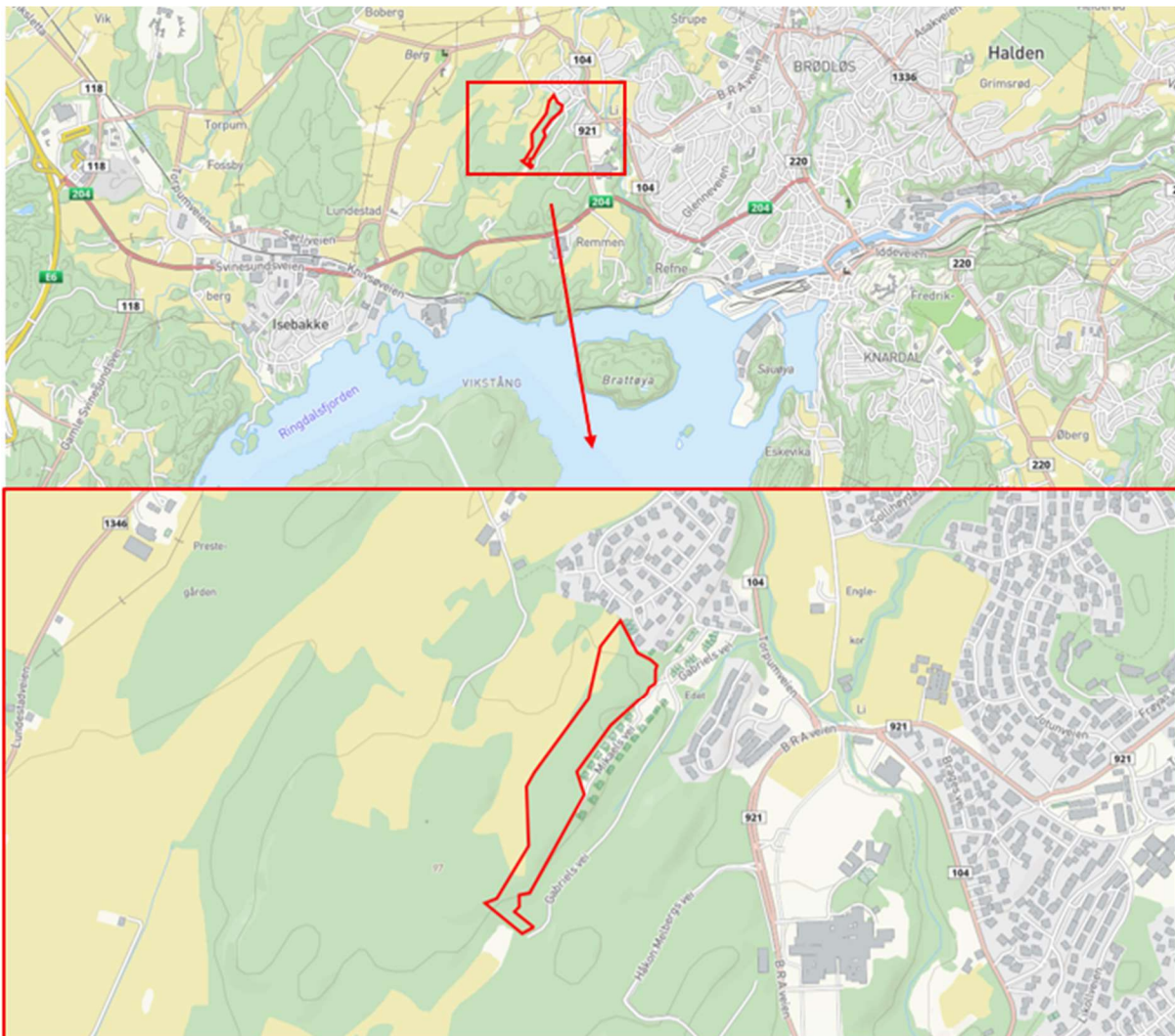
Navn/firma:	GG Bolig AS
Kontaktperson:	Jan-Erik Herft
Adresse:	Svinesundsveien 336, 1788 Halden

Plankonsulent

Navn/firma:	SH Prosjekt AS
Kontaktperson:	Martin F. Andresen
Adresse:	Morstongveien 60, 1851 Slitu
E-post:	martin@shprosjekt.no
Telefon:	45 69 09 86

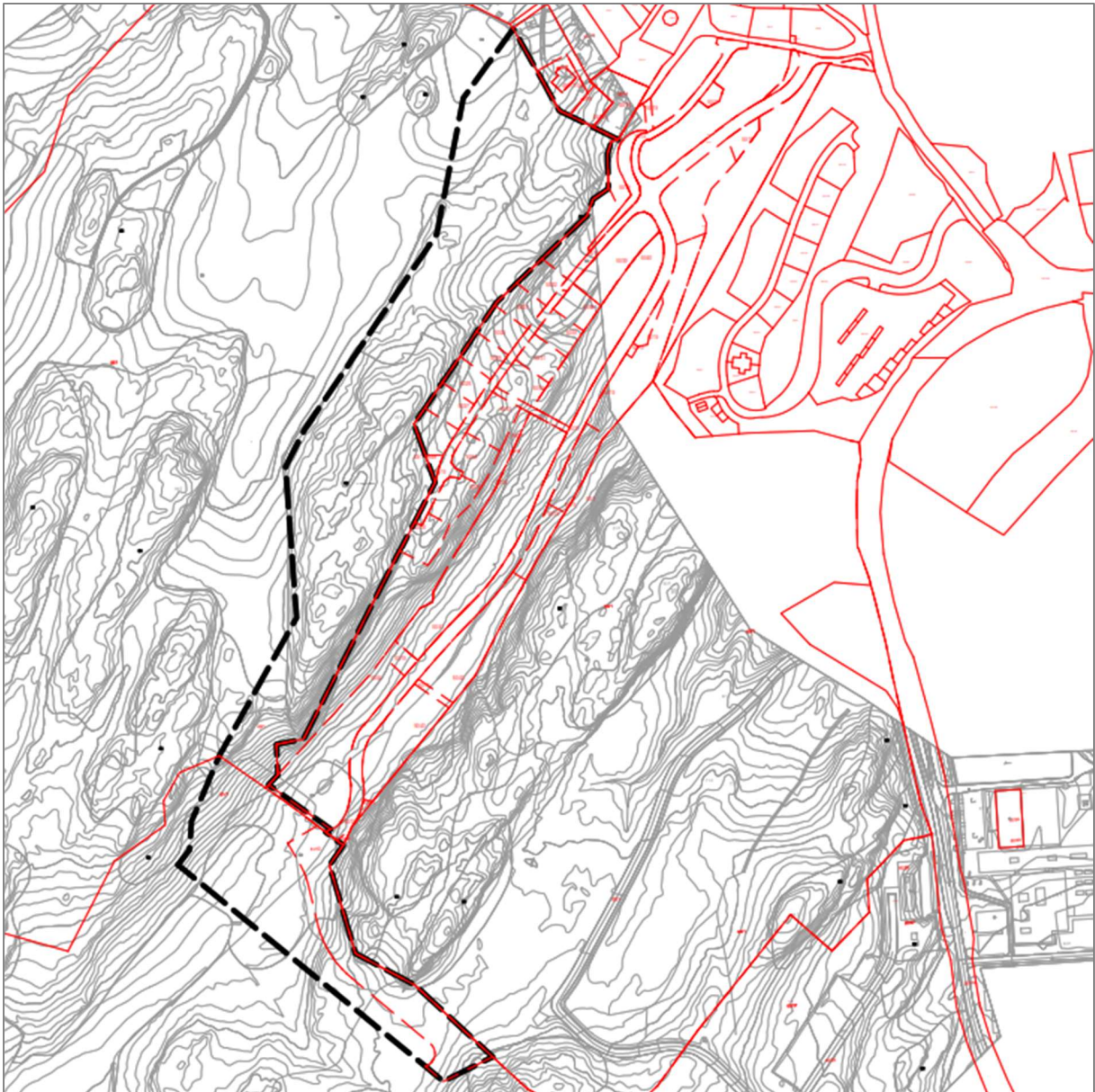
Oversiktskart

Målestokk ca. 1:10.000



Plangrense

Plangrensen følger eiendomsgrensene i området. Der det ikke er eiendomsgrenser følger plangrensen hovedsakelig arealformålsgrenser som følger av KPA.



Figur 1 Kartet viser forslag til planavgrensning.

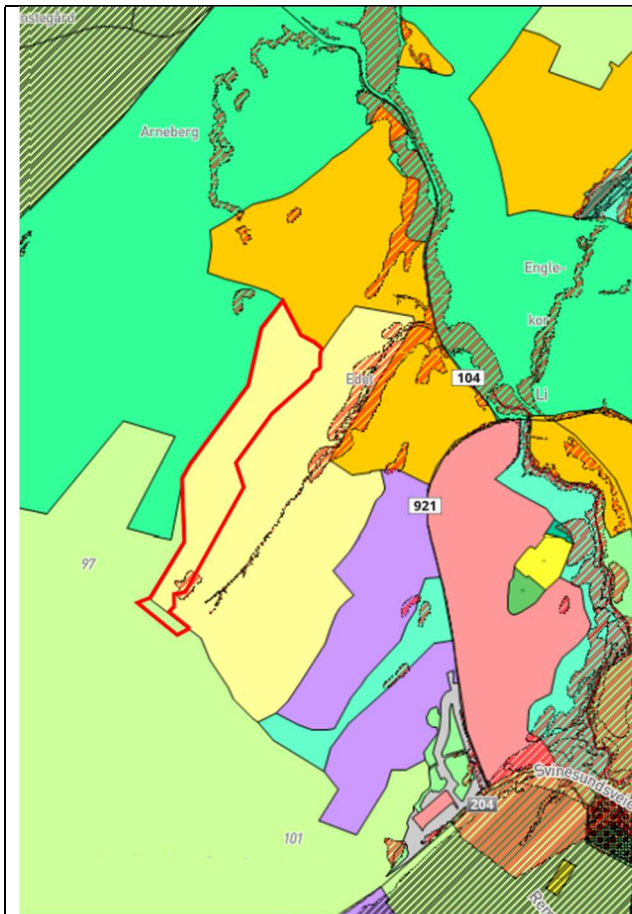
Skråfoto/flyfoto av planområdet



Figur 2 Flyfoto/skråbilde er fra 2017 og gir et representativt bilde på hvordan området ser ut i dag. Opptegnet planavgrensing i perspektiv kan variere fra detaljert plangrense i Figur 1.

Gjeldende plangrunnlag

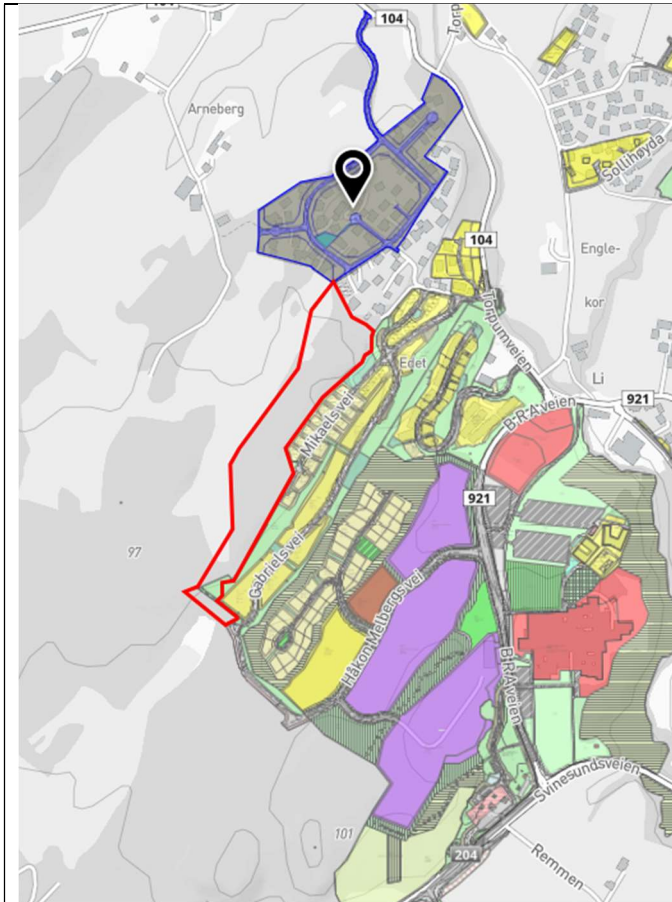
Kommuneplanens arealdel



Kommuneplanens arealdel for Halden kommune 2023-2035.

Området er hovedsakelig avsatt til boligformål i kommuneplan for Halden kommune. Innenfor planavgrensningen lengst sør er det areal på ca. 18 daa som i KPA er avsatt til LNF. Innenfor planavgrensningen er også hensynssone H310_2 – aktsomhet jordskred.

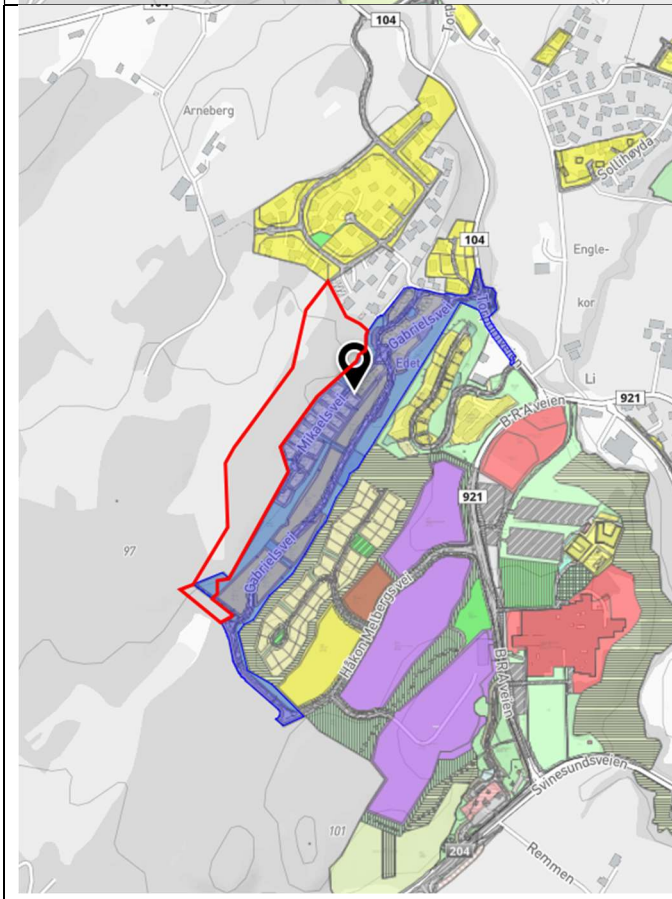
Reguleringsplaner



Reguleringsplan Billebakken, Plan id: G-015, fra 1969.

Planområdet grenser mot reguleringsplan for Billebakken i nord.

Planområdet er ikke i konflikt med denne planen.

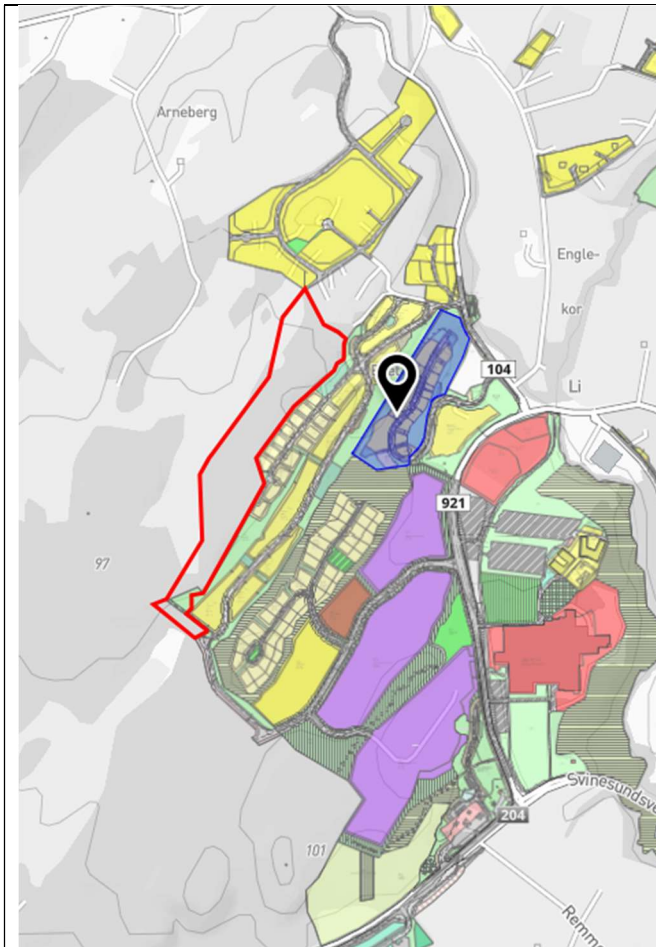


Reguleringsplan Gnr 50 bnr 1, Englekor, Plan id: G-663, fra 2011.

Planområde grenser og overlapper med reguleringsplan Gnr 50 bnr 1, Englekor.

Den delen som overlapper er i eksisterende reguleringsplan regulert til naturområde – grønnstruktur. Da planinitiativet legger opp til at adkomstvei til planområdet krysser gjennom dette området, vil dette medføre en omregulering av deler av grønnstrukturen.

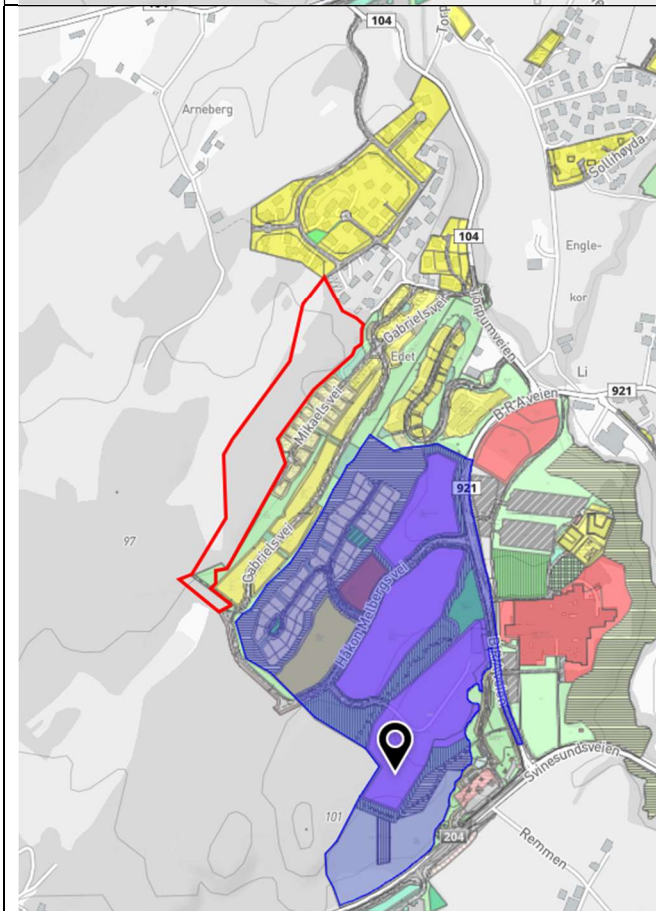
I reguleringsplan for for *Gnr 50 bnr 1, Englekor* er det regulert inn kjørevei lengst sør i planen. Planinitiativet baserer seg på at deler av den regulerte veitraseen opparbeides og gir adkomst til det nye planområdet. Detaljert planavgrensning (figur 1) overlapper derav med denne veien.



Reguleringsplan Del av Lille Edet, Plan id: G-690, fra 2015.

I umiddelbar nærhet til planområdet ligger reguleringsplan Del av Lille Edet.

Planområdet er ikke i konflikt med denne planen.



Reguleringsplan Remmen Kunnskapspark, Plan id: G-604, fra 2006.

I umiddelbar nærhet til planområdet ligger reguleringsplan Remmen Kunnskapspark.

Planområdet er ikke i konflikt med denne planen.


Planlagt arealbruk (tabell)

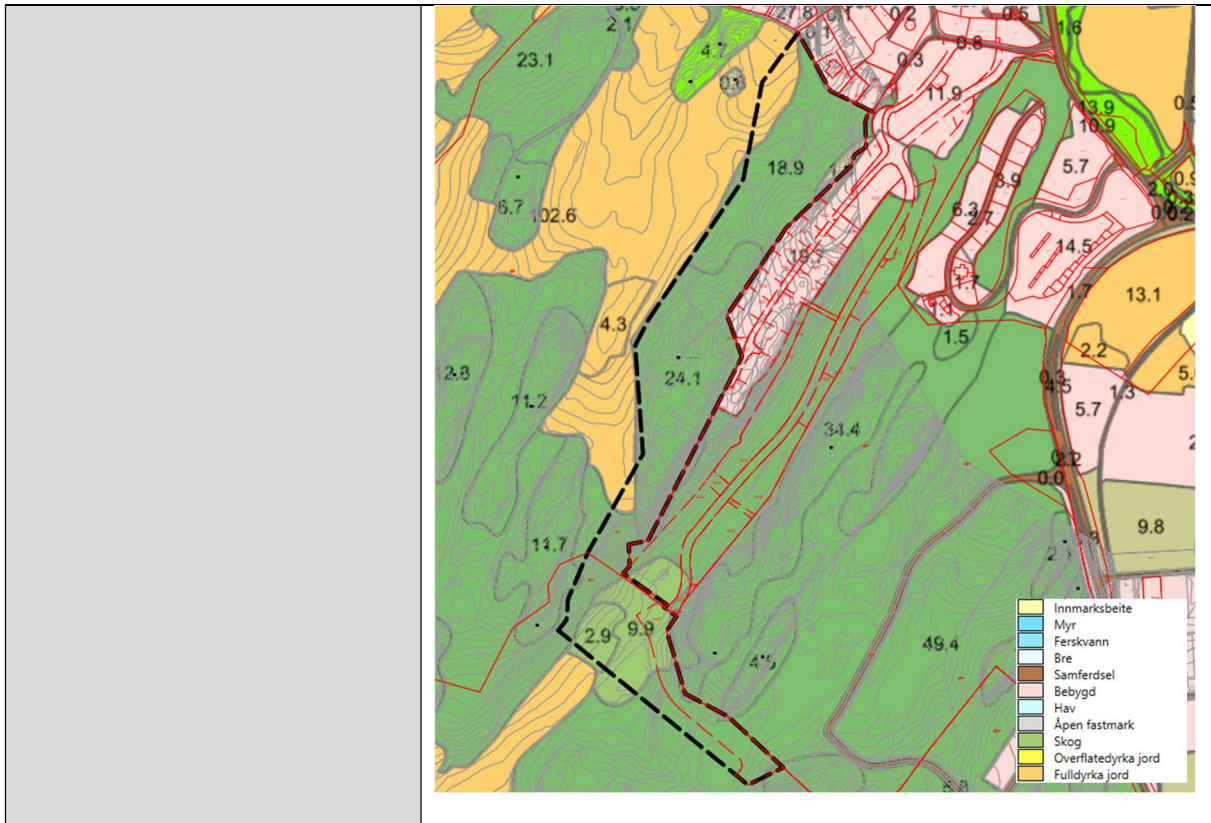
Arealtype	Sett kryss
Boligareal	X
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Forretningsbebyggelse	
Friområde, lekeplasser, ol	X
Dyrka mark	
Annet landbruksareal	
Fortau/gangvei/sykkelveg	X

Utfyllende beskrivelse

[FOR-2017-12-08-19502](#) § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

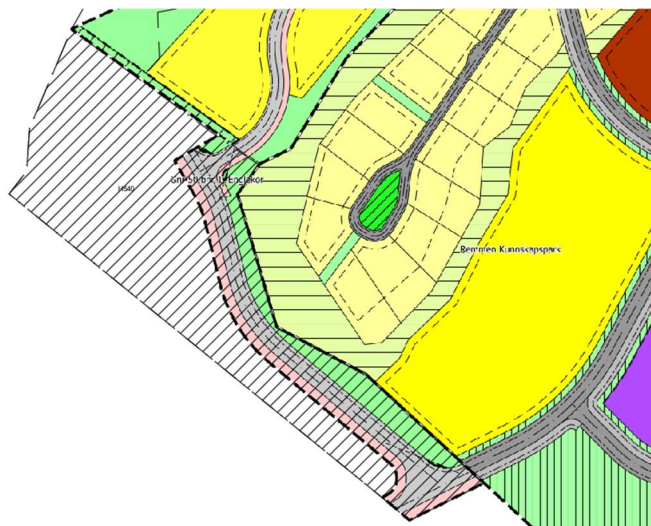
a) formålet med planen	Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse på Soltoppen. Planforslaget skal etablere nye internveier, varierte og attraktive boliger med gode uteoppholdsarealer. Planområdet ligger ca. tre km vest for Halden sentrum.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet er på omtrent 66 daa og omfatter g/bnr 51/12 og deler av g/bnr; 49/1, 51/1 & 50/19. Planen vil medføre økt biltrafikk, økt antall myke trafikanter, virkninger på landskapet og generelle ringvirkninger som kommer av økt bosetting. Planforslaget kan, sammen med andre pågående utbygginger i området, påvirke kapasitet på skole og barnehager i nærheten.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Planforslaget legger opp til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Mulig adkomst til planområdet tar utgangspunkt i den planlagte forlengelsen av Håkon Melbergsvei/Gabrielsvei. Denne forlengelsen er en del av reguleringsplanen Englekor fra 2011. Fra planområdet til Gabriels vei er det i dag en høydeforskjell på omtrent 20 meter. Planforslaget vil også sikre nødvendige kjørearealer, fortau og gang- og sykkelveier samt nødvendige fellesanlegg som gjesteparkering, renovasjon, etc.

	 <p><i>Rød stiplet linje viser mulig adkomst til planområde.</i></p>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Planinitiativet legger til grunn en utnyttelsesgrad på %-BYA 35%. Byggehøyde foreslås satt til 10 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks to etasjer. Maks byggehøyde vil foreslås 1 meter høyere enn gjeldende KPA, dette av hensyn til forventet fremtidige krav til energieffektivitet, ventilasjon/isolasjon mv.</p>
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Planområdet ligger på en høyde med god utsikt mot høyskolen, sentrum og festningen. Dette legger grunnlag for boliger med gode solforhold. I tilknytning til planområdet finner man natur, det er flere turstier i området og et jorde i vest.</p> <p>Planområdet ligger noen hundre meter fra busstoppet Remmen Høgskole, herifra det går en regelmessig bussforbindelse inn til sentrum.</p>
<p>f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Planområdet ligger i et variert terreng og er lett skogkledd. To ulike områder innenfor planavgrensningen er kategorisert som fulldyrka jord i NIBIO sitt arealressurskart.</p> <p>Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming av bygg og tomter. Boligtomter vil, så langt det er mulig, blir opptegnet med utgangspunkt i naturgitte forutsetninger.</p>



g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Store deler av planområdet er i kommuneplan for Halden kommune 2023-2035 avsatt til nåværende boligformål. Innenfor planavgrensningen lengst sør er det areal på ca. 18 daa som er avsatt til LNFR. Veitrasé til fremtidig boligområde er tiltenkt etablert gjennom dette området. Selv om dette arealet er avsatt til LNFR i KPA, er deler av arealet allerede regulert til veiareal i reguleringsplan Gnr 50 bnr 1, Englekor (plan id: G-663) fra 2011.




Figur 3 Skravert område er i KPA avsatt til LNF

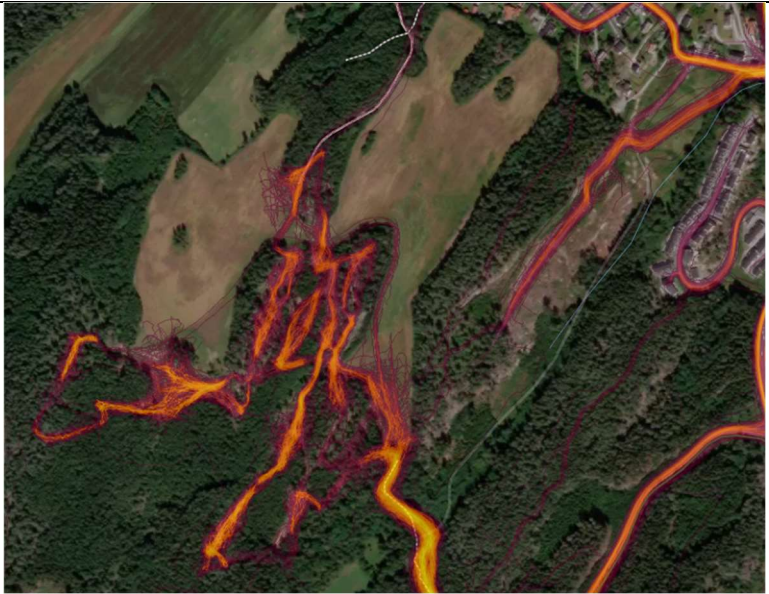
Rundt 1 daa er i kommuneplanenes arealdel markert som faresone, H310_2. I forbindelse med område- eller detaljregulering skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare, jf. 10.1.2 bokstav b, i bestemmelsene til KPA.

Deler av planområdet faller innunder Hensynssone H570_Bevar. Denne ble tatt inn i reguleringsplanen Englekor fra 2011 og overlapper delvis med planområdet. Innenfor hensynssonen er det et eksisterende steingjerde. Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø, omfatter både gjerdet i seg selv, samt gjerdets omgivelser i form av vegetasjon og terreng. Steingjerdet er ikke registrert hos Riksantikvaren, se Kulturminnesøk.no



Bilder er fra befaring 27.09.23. Steingjerdet er varierende forfatning. I forslag til adkomstvei til planområdet foreslås det å krysse gjennom steingjerdet, se situasjonsplan. Her ønsker vi en

	<p>dialog med kommunen for å finne en skånsom og hensiktsmessig løsning.</p> <p>Tiltenkt adkomstvei vil legge beslag på deler av det regulerte grøntarealet i reguleringsplan for Englekor. Hvis kommunen finner at det er behov for erstatningsareal, vil dette bli innarbeidet i endelig planforslag sammen med minimumskravene for egne boliger.</p>  <p>Adkomst til planområdet er tiltenkt delvis over gbnr 51/1. Dette arealet er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det er ikke registrert pågående planarbeid i området.</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Området er vurdert som et viktig friluftsområde av typen narturterreng på naturbase.no. I tilknytning til planområdet ligger Østgaardskogen frisbeegolfbane. Banen er på 18 hull hvorav planområdet overlapper med utkastpunktet til hull nr. 1. Under detaljregulering vil det bli klart om det er nødvendig å finne et alternativt utkastpunkt for hull 1.</p> <p>Under befarings ble det påvist flere stier som går gjennom planområdet. Bruken av disse stiene er ikke kartlagt, men basert på varmekartet til Strava kan det se ut som om at majoriteten av aktiviteten i området finner sted rundt frisbeegolfbanen.</p>

	 <p>Eventuelle andre virkninger av planforslaget vil vurderes fortløpende gjennom planprosessen.</p>
<p>i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>I følge NADAG er det ikke gjennomført geotekniske undersøkelser innenfor planavgrensningen. Dog er det gjennomført undersøkelser i nærheten, i forbindelse med reguleringen av Englekor. Grunnforholdene i området er varierende. Kart fra NGU viser at området er preget av marine avsetninger (løs masser) med varierende tykkelse og fjell i dagen.</p> <p>Det vil i planprosessen bli utarbeidet en ROS-analyse som identifiserer eventuelle risiko-områder som krever særskilte vurderinger. Aktuelle temaer er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Støy - Brann - Trafikk - Ras- og skredfare
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grunneiere/naboer - Vanlige høringsorgan (fylkeskommune, Statsforvalter, NVE, Statens vegvesen m.fl.) - Østgaatdskogen Discogolf
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Planarbeidet blir varslet i samsvar med plan- og bygningslovens krav, med annonsering i lokalavisa og på kommunens hjemmeside og brev til berørte parter.</p>
<p>l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p>	<p>Hovedtrekket i planen er å detaljregulere et område som i Kommuneplan for Halden kommune 2023-2035 er avsatt til boligformål. Tiltaket faller inn under forskriften § 6 vedlegg I, pkt. 25. Adkomstveien til det kommende boligområdet krysser gjennom LNFR-området, deler av et regulert grøntareal og</p>

<p>Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.</p>	<p>Hensynssone H570_Bevar. Grøntarealet og H570_Bevar er spesifisert i reguleringsplanen for Englekor (2011).</p> <p>Gitt veiens beskjedne utbredelse, at deler av LNFR-området allerede er regulert til veiareal og at adkomstveien tar utgangspunkt i denne regulerte veitraseen, er det vår vurdering at det for dette tiltaket vil være tilstrekkelig med en begrenset konsekvensutredning innenfor rammene av en planbeskrivelse, der berørt tema blir behandlet og konsekvensene av tiltaket blir tilstrekkelig opplyst i planbeskrivelsen.</p> <p>Se full vurdering i eget KU-notat (vedlegg).</p>
--	---