



# Møtereferat

## Igangsetting av møtet

---

<b>Referat fra møte:</b>	Oppstartsmøte <Adresse, stedsnavn>
<b>Dato:</b>	17.12.2020
<b>Tid:</b>	09.00-10.00
<b>Sted:</b>	Microsoft Teams (Digitalt møte som følge av Covid-19 pandemien)
<b>Til stede:</b>	Anders Schjøllert Fredheim, Dyrendalsveien 13 AS, <b>forlagsstiller</b> Henrik Walstad, Dyrendalsveien 13 AS, <b>forlagsstiller</b> Jon Rongen, SG Arkitekter, <b>konsulent</b> Morten Høvik, Halden kommune, <b>Fagleder v/Planseksjonen</b> Erik Vitanza, Halden kommune, <b>Saksbehandler v/Planseksjonen</b>
<b>Referent:</b>	Erik Vitanza

---

### 1. Bakgrunn

Etter anmodning fra **SG arkitekter** ble det holdt oppstartsmøte for Dyrendalsveien 13. Tiltakshaver/oppdragsgiver er **Dyrendalsveien 13 AS**.

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av eksisterende bebyggelse, som skal inneholde **dagligvareforretning**.

Planinitiativ ble oversendt 16.09.2020





## Område- og prosessavklaring

- Pr. i dag ser man det ikke nødvendig med avklaringer i form av politisk forespørselssak.
- Planarbeidet utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning.
- Det anbefales å gå i dialog med eier av naboeiendom i nord, Ringstad Eiendom, for å avklare mulig felles avkjøring til Fv220 ved en utvidelse av virksomheten på Ringstad Eiendom's eiendom. Behovet for felles avkjøring styres i stor grad av regional veimyndighet, og det anbefales å kunngjøre et område som også omfatter eiendommene 141/473, 141/680, 141/131 og 141/683, slik at man er forberedt på omlegging av kryssløsning til Fv220 dersom dette blir et krav fra overordnet veimyndighet.
- Møte i regionalt planforum avventes, slik at tiltakshaver først kan ha dialog med naboeiendom angående felles regulering. (Halden kommune tar initiativ etter anmodning fra tiltakshaver).
- Halden kommune vil være proaktiv i utforming av offentlige gang/sykkelveiforbindelser, særlig koblingen til Schultzedalen.
- Eventuell behandling av byggesak samtidig med plansaken vurderes fortløpende. Planarbeidet varsles som mulig samtidig behandling.

## Planstatus

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, viser planområdet ligger i et område avsatt til formålet **Bebyggelse og anlegg \_nåværende**, samt **Grønnstruktur** med **Hensynssone H\_740N**.

Området omfattes av Sentrumsplan for Halden, hvor området er avsatt til formålet **Næringsvirksomhet \_nåværende**.

Området omfattes av reguleringsplanen **Rødsbryggen-Asakveien (G-026)**, som er av eldre dato og ansees som lite relevant. Området overlapper også reguleringsplan for **Østre Tangent – nord (G-150)**, som har relevans ift. å definere veitrasé for Fv220. Planområdet tilstøter reguleringsplan for **Schultzedalen (G-347)** som ansees som relevant selv om den ikke overlapper foreslått planområde.

(etterskrift: *planområdet er del av varslet områderegulering for Busterudkleiva, som er stilt i bero i påvente av rullering av kommuneplanens arealdel. Eventuelle interesser som områdeplanen var ment å ivareta vil fra kommunens side spilles inn i denne planen, slik at planen kan opprettholde fremdrift uavhengig av eventuell gjenopptagelse av områdereguleringen.*)

## Plantype

Planen skal utarbeides som detaljregulering. Planarbeidet vurderes ikke å være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Avklaringen av forholdet til forskriften må fremgå av varslingsdokumentene (konklusjon begrunnes).





## Planavgrensning

Kommunen anbefaler å utvide planområdet nordover, for å sikre handlingsrom ift. inn/utkjøring på Fv220.

## Nasjonal PlanID og plannavn

Planen får navnet: «**Detaljregulering for Dyrendalsveien 13**»

Nasjonal Plan ID: G- (**ettersendes**)

## Prosess

Erik Vitanza er saksbehandler i kommunen og formidler kontakt mot andre kommunale virksomheter ved høringer ol.

Oppstart av planarbeid varsles med annonse i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes nettsider. Varslingsdokumentene oversendes saksbehandler for gjennomgang før disse sendes ut. SOSI-fil av plangrensen oversendes ved varslingsdokumentene. Kartgrunnlag bestilles på <https://halden.e-torg.no/>. Saksbehandler sørger for utleggelse av varsel på kommunens hjemmeside.

Andre virksomheters tilbakemelding fra internhøring er vedlagt.

## Annet

- Trafikale forhold og utkjøring til Fv220 ansees som å være et sentralt tema i planen, da dagligvareforretning vil ha en høyere besøksfrekvens enn dagens situasjon. Kommunen er ikke veimyndighet for Fv220, og det anbefales derfor at det gjøres tidlige avklaringer med regional veimyndighet, f.eks. gjennom regionalt planforum. (etterskrift: *trafikkanalyse vil sannsynligvis måtte følge planforslaget*)
- Områdestabiliteten i området må avklares, da området ligger tett på kjente forekomster av kvikkleire. Både stabiliteten innenfor planområdet, samt tiltakets mulige påvirkning på områder utenfor planområdet må vurderes. Faren for at planområdet ligger i et utløpsområde for skred utenfor planområdet bør også avklares.
- Turvei/gangvei inn/ut av Schultzedalen må sikres gjennom planområdet og ut til Dyrendalsveien og til gang/sykkelvei langs Fv220.





## Behandlingsgebyr

Behandlingsgebyret skal betales av **Dyrendalsveien 13 AS**.

## Forslagsstiller er orientert om følgende:

- Kommunens veiledning og maler for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner finnes på kommunens nettsider: <http://www.halden.kommune.no/tjenester/plan/reguleringsplan/Sider/side.aspx>
- Er tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11 ikke satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.
- Det skal betales gebyr i tråd med «*Betalingsregulativ for bygg-, plan-, utslipps- og delings-, eiendomsregistrerings- og seksjoneringsaker*»

## Fremdrift

Normalt 1 år, men avhenger av sakens kompleksitet. I dette tilfellet vil trafikale forhold være avgjørende, og forholdet ligger utenfor kommunens myndighetsområde.

## Forbehold

*Denne tilbakemeldingen fra Enhet for plan, byggesak og geodata ved Planseksjonen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.*

## Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (vedlagt):

- 1 Kopi av uttalelser fra andre kommunale virksomheter
- 2 Tiltaksanalyse for (utvidet) planområde
- 3 Eierliste for naboeiendommer som underlag for varsling (utvidet planområde lagt til grunn)

