

Til berørte myndigheter



-

Deres ref	Vår ref.	Dato
	23035	15.02.2024

Varsel om oppstart av planarbeid. Opphevelse av deler av reguleringsplanene «del av Karrestad» og «Karrestad», i Halden kommune.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-1 og 12-8 varsles oppstart av planarbeid for opphevelse av deler av reguleringsplanene «Del av Karrestad» G-308, vedtatt 24.03.1988 og «Karrestad», G- 514, vedtatt 05.02.1973, i Halden kommune.

Planområdet ligger rett sør for BRA-veien, i østenden av Vidars vei, nord for Halden sentrum. Det varslede planområdet omfatter eiendommen Gnr. 64, Bnr. 305 og dekker ca. 2,2 daa. Se vedlagt kart.

Forslagstiller er Tune AS.

Hensikten med planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bruksendring av den eksisterende bebyggelsen på eiendommen gjennom å oppheve deler av gjeldende reguleringsplaner slik at kommuneplanens arealdel blir gjort gjeldende.

Området er i dag regulert til «allmennyttig formål», og skulle etter gjeldende plan benyttes for forsamlingslokale/grendehus. Til tross for regulerings-situasjonen har bygningen fungert som lokaler for «Ynglingen barnehage», som ble lagt ned høsten 2022.

Det er nå ønskelig å benytte eiendommen for boligformål, noe som vil være i strid med gjeldende reguleringsplan, men i tråd med kommuneplanens arealdel. En transformasjon til boligformål bygger opp under kommuneplanens intensjoner for området. Ved å oppheve reguleringsplanene for eiendommen, vil kommuneplanens arealdel kunne legges til grunn for framtidig arealbruk.

Ved opphevelse av en reguleringsplan gjelder samme prosedyre som ved utarbeidelse av en ny reguleringsplan. Det er derfor dette varselet sendes ut, til tross for at det ikke skal utarbeides noen ny plan for området.

www.sgco.no

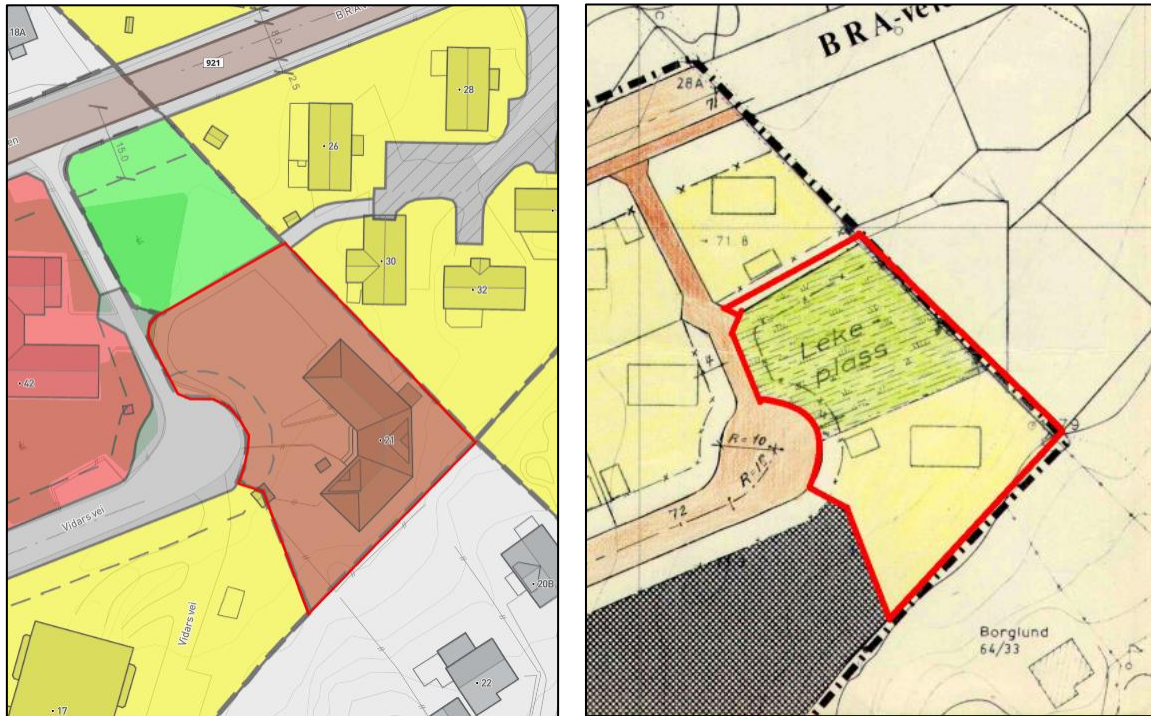
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Medlem av Arkitektbedriftene
Org.nr. 834 407 922

Strandstedet 1
Postboks 91
1751 Halden

Verkstedveien 10
Postboks 895
1670 Kråkerøy

Plansituasjonen

Eiendommen Gnr. 64, Bnr. 305 ligger i dag innenfor reguleringsplanen «Del av Karrestad», vedtatt 24.03.1988. «Del av Karrestad» ble sin tid utarbeidet for å erstatte deler av en større og eldre plan, «Karrestad», vedtatt 05.02.1973.



Figur 1. Utsnitt av kommunens kartløsning. Gjeldende plan "Del av Karrestad" til venstre, og den opprinnelige planen «Karrestad» til høyre. Området som skal oppheves er avgrenset med rød linje.

Gjeldende plan, "Del av Karrestad", G-308, ble vedtatt 24.03.1988, som en omregulering av "Karrestad", G-514 vedtatt 05.02.1973, for å legge til rette for etablering av et forsamlingslokale. Dersom "Del av Karrestad" blir opphevet, vil den underliggende planen «Karrestad», bli gjeldende. Denne åpner for «lekeplass» og «enebolig» i det aktuelle området. For at kommuneplanens arealdel skal bli gjeldende for arealbruken må derfor samme del av både «Del av Karrestad», G-308, vedtatt 24.03.1988, og underliggende plan «Karrestad», G-514 vedtatt 05.02.1973, oppheves.

Kommuneplanens arealdel viser hele område som «nåværende bebyggelse og anlegg». I tillegg er det lagt en hensynssone H810_1, med krav om felles planlegging over store deler av Brødløsområdet. Intensjonen med hensynssonen, er å utarbeide en områdeplan for å legge til rette for fortetting. Arealdelen § 2.2.1 nr. 4. stiller krav om detaljregulering dersom tiltaket omfatter:

«Etablering av ny boligbebyggelse ved oppføring av nye boliger eller oppdeling av bruksenheter i eksisterende bebyggelse dersom tiltaket fører til at det etableres 4 eller flere nye boenheter».

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Planmyndigheten ser ikke behov for å utarbeide et planprogram/konsekvensutredning (KU) av tiltaket, da det ikke skal gjøres tiltak i området som utløser krav om KU etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Innspill/merknader til planarbeidet

Vanligvis varsles oppstart av planarbeid for å informere om planarbeidet og for å samle ideer til den nye planen fra naboer og andre berørte parter. I dette tilfellet skal det imidlertid ikke lages noen ny plan. Eventuelle innspill for området vil derfor ikke innarbeides i en ny plan som en del av dette planarbeidet. Årsaken til at det allikevel varsles om planarbeid, er at plan-, og bygningsloven stiller samme krav til utarbeidelse av en ny plan og opphevelse av en gammel plan.

For å kartlegge eventuelle interesser og hensyn som berøres av planarbeidet, er det mulig å sende innspill til planarbeidet

Innspill til planarbeidet rettes skriftlig til jon.rongen@sgarkitekter.no eller Stenseth Grimsrud arkitekter AS, Postboks 91, 1751 Halden **innen 15.03.2024**.

Referat fra oppstartsmøte i plansak og planinitiativ er tilgjengelig på kommunens nettside.

Varsalet er også tilgjengelig på kommunen sine nettsider:

<https://www.halden.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger/>

Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen, Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Kart som viser hvilket areal som inngår i planområdet.
2. Referat fra oppstartsmøte, godkjent 26.01.2024.

www.sgco.no

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Medlem av Arkitektbedriftene
Org.nr. 834 407 922

Strandstedet 1
Postboks 91
1751 Halden

Verkstedveien 10
Postboks 895
1670 Kråkerøy