

Til:  
postmottak@halden.kommune.no

<dato>

## ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid i følge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *Trond og Simen Østby, Markus Linge og Jon Rongen*.

Det er ønskelig at også <kommunal enhet, andre> deltar på møtet.

Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken, jf kommunens referanse <arkivsaksnummer>. Saksbehandler/kontaktperson var da <navn>.

*Spesielle tema som ønskes diskutert i møte:*

Med hilsen  
Jon Rongen

**Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ**

# PLANINITIATIV for reguleringssak:

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

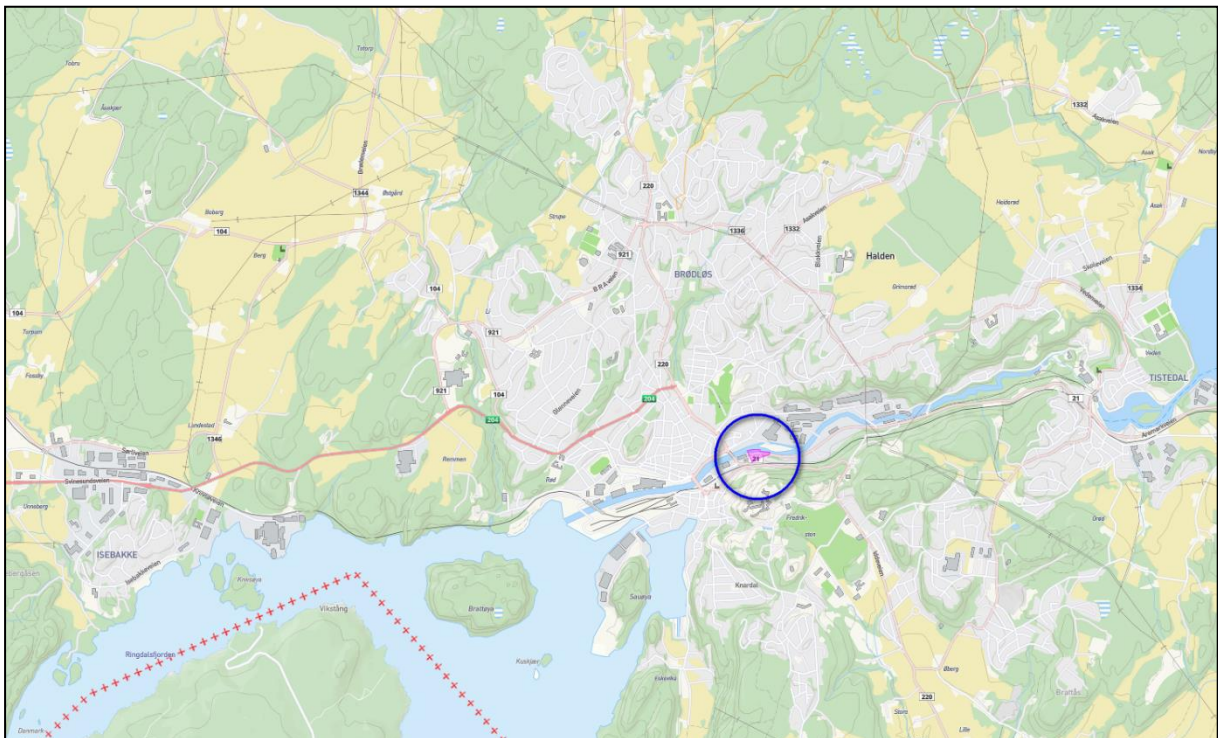
**Gårds- og bruksnummer/adresse:** 160/542, 543, 154 og 501/173. Møllergata 2

**Tiltakshaver:** Østby utvikling AS

**Forslagsstiller:** Stenseth Grimsrud arkitekter AS

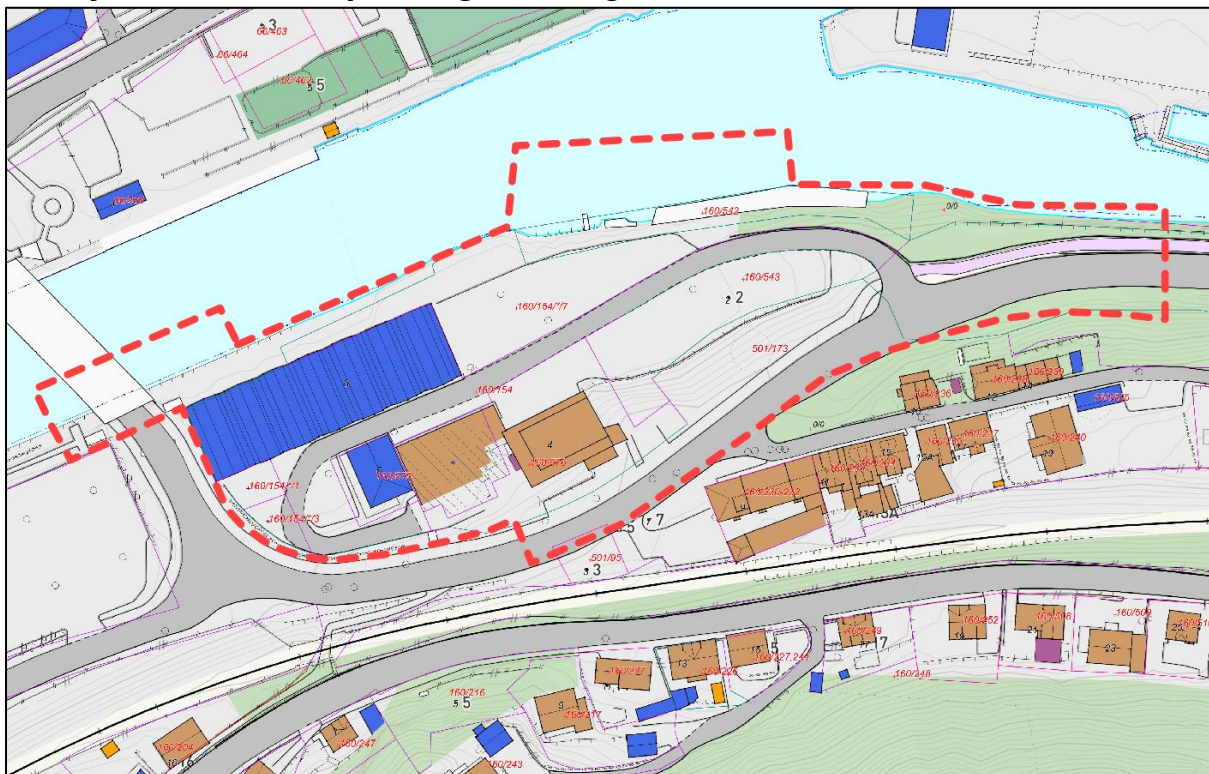
## Kart – hvor

**Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):**



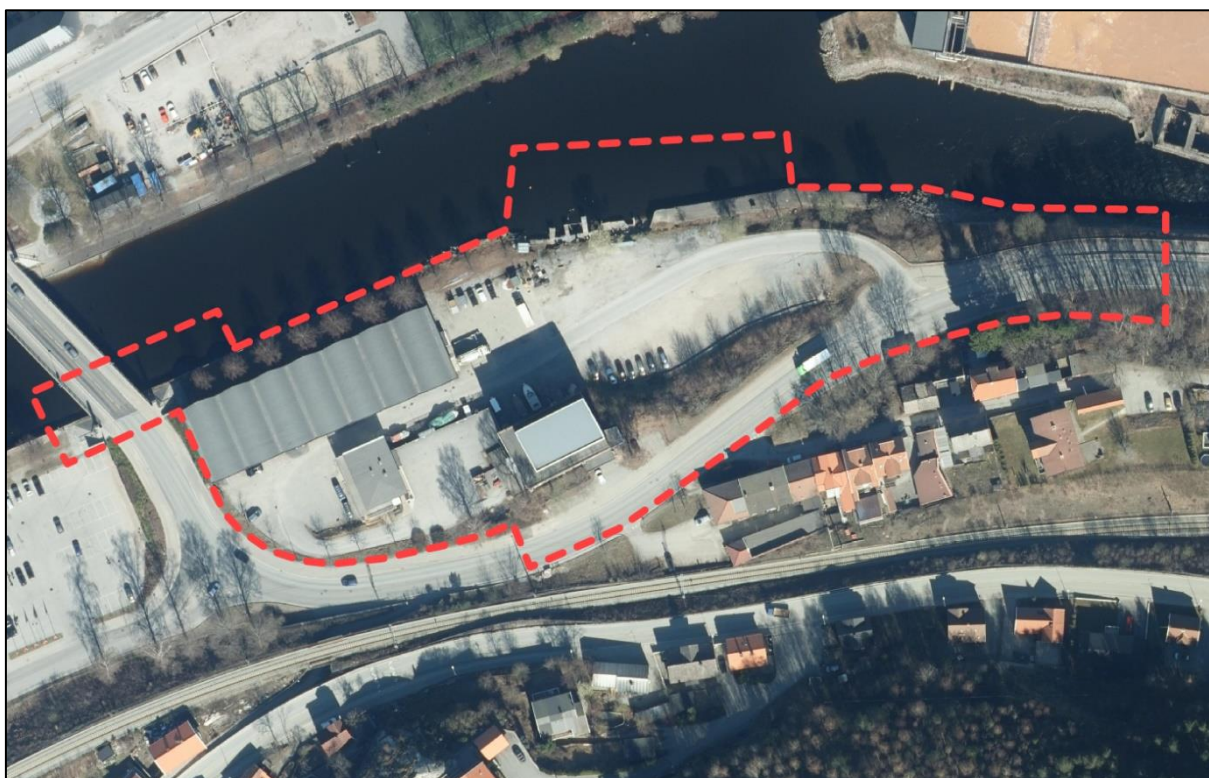
*Figur 1. Planområdet er markert med rosa innenfor den blå sirkelen, svært sentralt lokalisert i Halden sentrum.*

### Detaljkart som viser planavgrensningen:



Figur 2. Foreløpig planavgrensning. Planområdet dekker om lag 19 daa.

### Skråfoto eller flyfoto av planområdet:

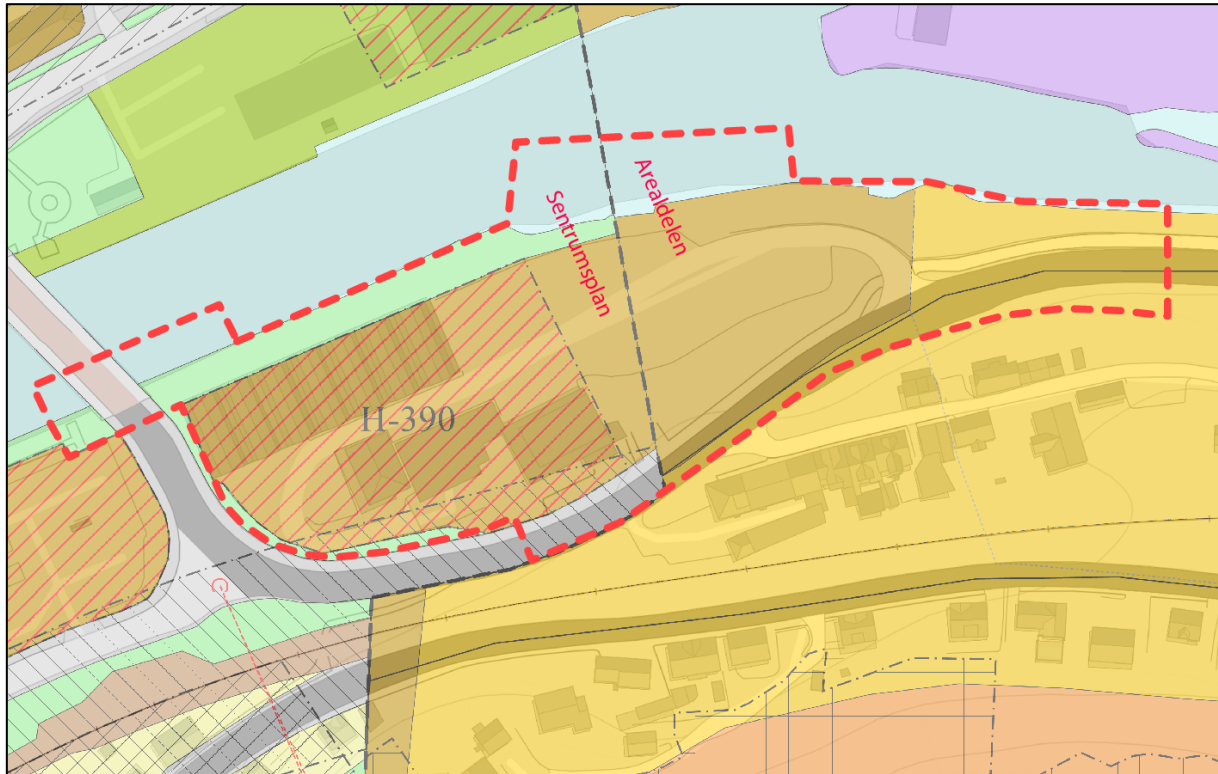


Figur 3. Ortofoto med planavgrensning.



# Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g<sup>1</sup>)

## Kommuneplanens arealdel:



Figur 4. Utsnitt som viser både sentrumsplanen og kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med rødt.

Det skisserte planområdet ligger innenfor både sentrumsplan og kommuneplanens arealdel. Begge planer viser arealet som «Nåværende sentrumsformål». Forslag til ny sentrumsplan viser samme avgrensning.

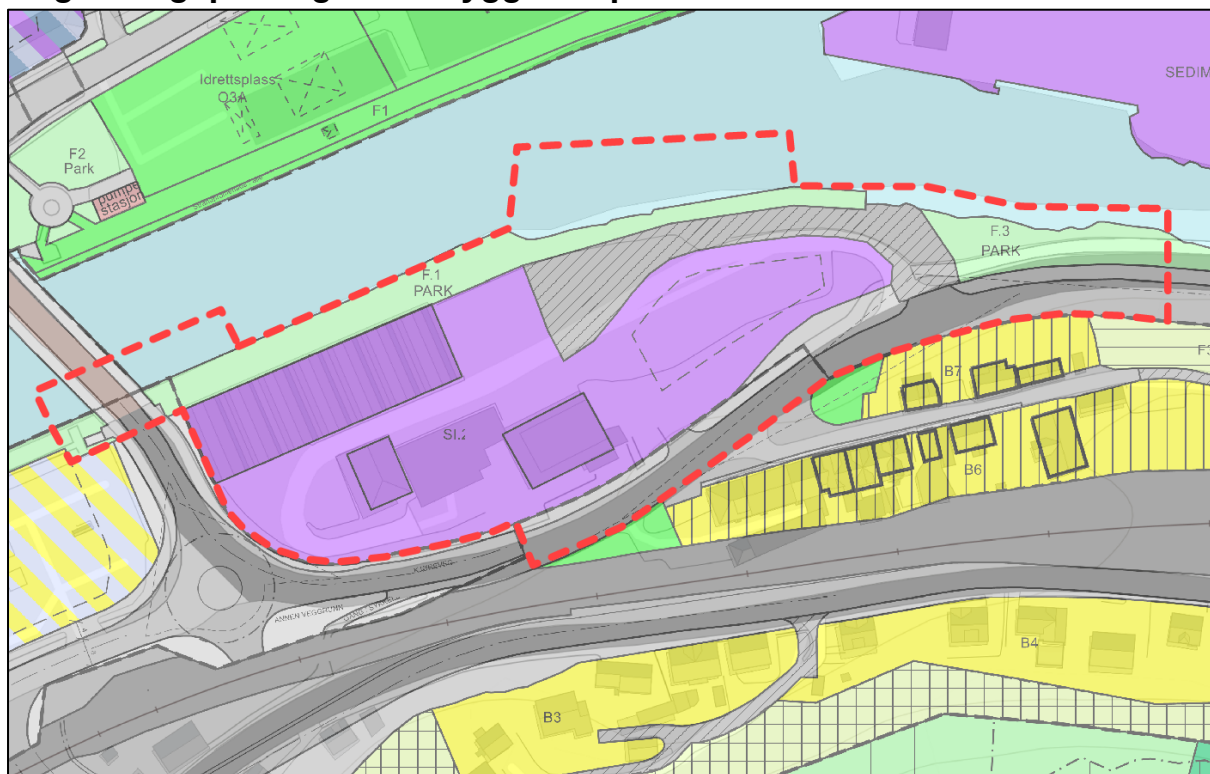
Gjeldende kommuneplans arealdel viser arealet med sentrumsformål, der det stilles det krav om at arealbruken skal avklares gjennom en detaljreguleringsplan dersom søkes om oppføring av mer enn 3 boenheter. Videre krever arealdelen at gjeldende reguleringsplan skal gjelde foran arealdel der det ikke er samsvar mellom ønsket tiltak og arealdel.

Gjeldende sentrumsplan legger til rette for at tiltak som er i tråd med sentrumsplan kan igangsettes uten detaljregulering dersom tiltaket ikke avviker fra sentrumsplanens bestemmelser, eller omfatter mer enn ett kvartal mm.

Avgrensningen av sentrumsplanen, for det aktuelle området virker litt tilfeldig, da den går på tvers av både eiendomsgrenser og formålsgrense

<sup>1</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

## Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:

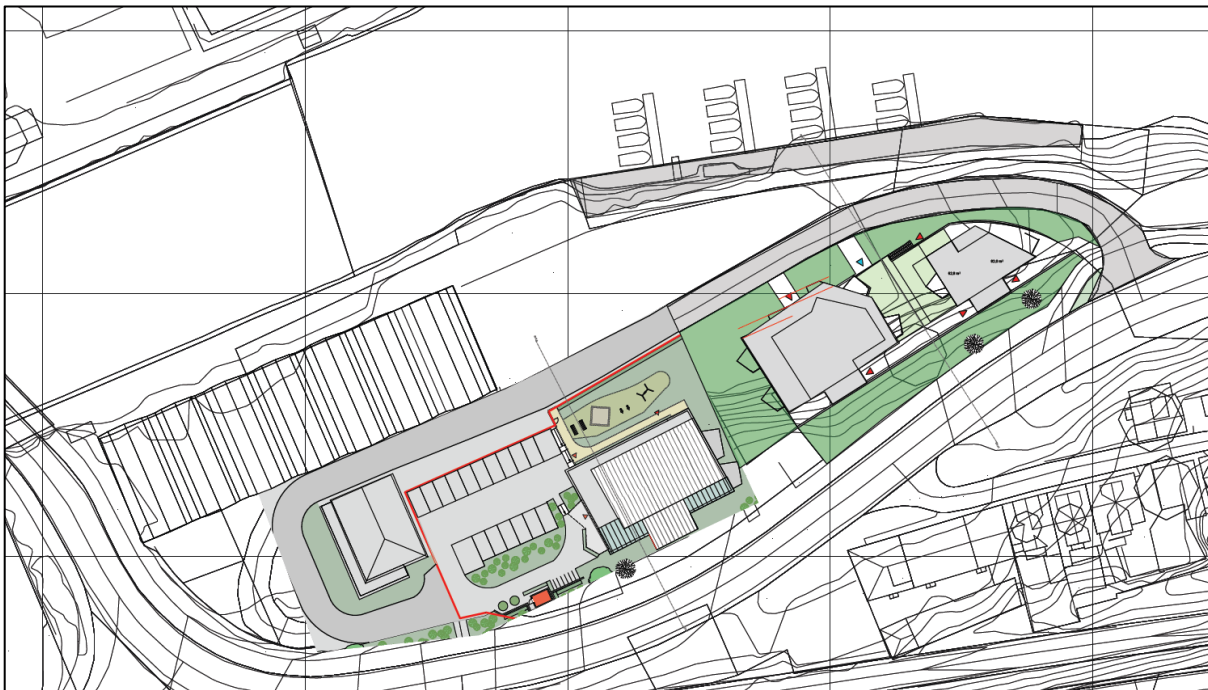


Figur 5. Utsnitt av plansituasjonen. Planområdet inngår i «Reguleringsplan for Saubrugsforeningen industriområde på Kaken, og Kasa», Planid.: G-328, vedtatt 15.06.1989. Området er i hovedsak regulert med formålene industri, park og privat veganlegg. Formålet vil endres gjennom planprosessen. I størst mulig grad vil gjeldende plangrense benyttes.

## Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

| Arealtype                   | Sett kryss |
|-----------------------------|------------|
| Boligareal                  | X          |
| Veiareal                    | X          |
| Parkeringsareal             | X          |
| Forretningsbebyggelse       | X          |
| Friområder, lekeplasser, ol | X          |
| Dyrka mark                  | -          |
| Annet landbruksareal        | -          |
| Bryggeanlegg                | X          |
|                             |            |

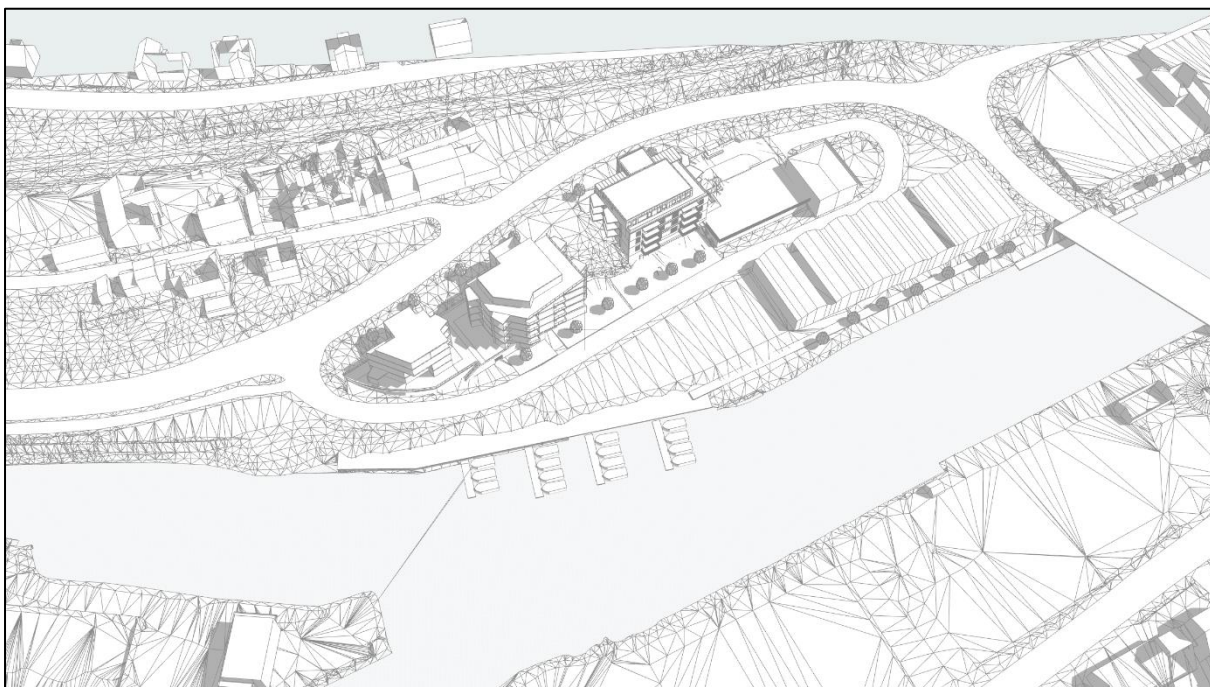


Figur 6.

Over: Skisse som viser en mulig utbygging, sammen med eksisterende bebyggelse som nylig er opparbeidet. Under: Samme prosjekt over et ortofoto.







*Figur 7. Over og under: Foreløpige skisser som viser et mulig prosjekt sett fra nord. Prosjektet vil framstå som en utvidelse av eksisterende bebyggelse.*





Figur 8. Foreløpige skisse som viser et mulig prosjekt sett fra sørøst

## Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)<sup>2</sup> § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) formålet med planen                                                  | <p>Transformere et tidligere industriområde til boligformål og blandet formål. Den østlige delen av området har tidligere vært bebygd, men er nå ubebygd. Den vestlige delen av området er i dag bebygd med bolig/næring. I deler av dette området vil det legges til rette for en framtidig utvikling av den bestående bygningsmassen gjennom et kombinasjonsformål.</p> <p>Det aktuelle planområdet ligger svært sentralt, med gangavstand til sentrumsområdene. En målsetting med planarbeidet er å forbedre eksisterende gangforbindelser i nærområdet.</p> |
| b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet | <p>Haldens befolkning er aldrende, noe som vil medføre til økt etterspørsel etter sentrumsnære lettstelte boliger. Tiltaket vil bidra til å fortette Halden sentrum med en bygningstypologi som det i dag er lite av.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak                          | <p>Det planlegges blokkbebyggelse i to bygningsvolumer med tilhørende uteoppholdsarealer og P-anlegg.</p> <p>I tillegg planlegges båtplasser i Tista, samt gangakser i vestlig retning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

<sup>2</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.



|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d) utbyggingsvolum og byggehøyder                                                                                                                    | <p>Det vil planlegges for bygningsvolumer i fem etasjer, over et parkeringsplan. Øverste etasje er inntrukket.</p> <p>Totalt vil prosjektet kunne romme rundt 30 boenheter.</p>                                                                                                                           |
| e) funksjonell og miljømessig kvalitet                                                                                                               | <p>Reguleringen vil følge opp noen av hovedmålsettingeni samfunnsplanen og den kommende kommuneplanens arealdel. Tiltaket møter framtidige demografiske behov, og vil positive virkninger ved at det bidrar til redusert bilavhengighet.</p> <p>En opprusting av området vil også forskjønne området.</p> |
| f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser                                                                                  | <p>Prosjektet vil tilpasses eiendommen og eksisterende bebyggelse. Området ligger noe lavere enn områdene bak, og vil i mindre grad berøre bakenforliggende bebyggelse.</p>                                                                                                                               |
| g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid                                       | <p>Det skisserte tiltaket vil harmonere med målsettingene i kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplan for området er ikke relevant, og vil erstattes.</p>                                                                                                                                        |
| h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet                                                                                              | <p>Det er ikke registrert vesentlige interesser innenfor det skisserte planområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet                                                      | <p>Det vil gjøres geotekniske undersøkelser, miljøtekniske grunnundersøkelser og støyberegninger i forbindelse med planarbeidet.</p>                                                                                                                                                                      |
| j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart                                                          | <p>Varsling ihht. kommunal adresseliste.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte                                   | <p>Varsling i tråd med kravene i PBL. Det vil gjøres befaringer og møter med tilstøtende grunneiere etter behov.</p>                                                                                                                                                                                      |
| l) vurdering av om planen er omfattet av <a href="#">forskrift om konsekvensutredninger</a> , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. | <p>Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I eller II. Planinitiativet vil derfor hverken utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram.</p>                                                                                                                                                 |
| Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |