

Til:
postmottak@halden.kommune.no

22.09.2023

**ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE
IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID:
Hjortsbergveien 9**

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid ifølge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen, Roger Caspersen og Henrik Rød*.

Eventuelle andre aktuelle kommunale enheter kan også delta på møtet, dersom planavdelingen anser dette som formålstjenlig.

Det har tidligere ikke vært kontakt med kommunens om denne saken fra vår side.

Temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:

- *Planavgrensning og avklaring av forholdet til forskrift om konsekvensutredning*
- *Forholdet til kommuneplanens arealdel*
- *Øvrige aktuelle forhold eller rammebetingelser*
- *Kommunale normkrav: infrastruktur, avfallsordning etc*

Med hilsen
Siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen
Halden Arkitektkontor AS

Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ

PLANINITIATIV for detaljregulerings sak: Hjortsbergveien 9

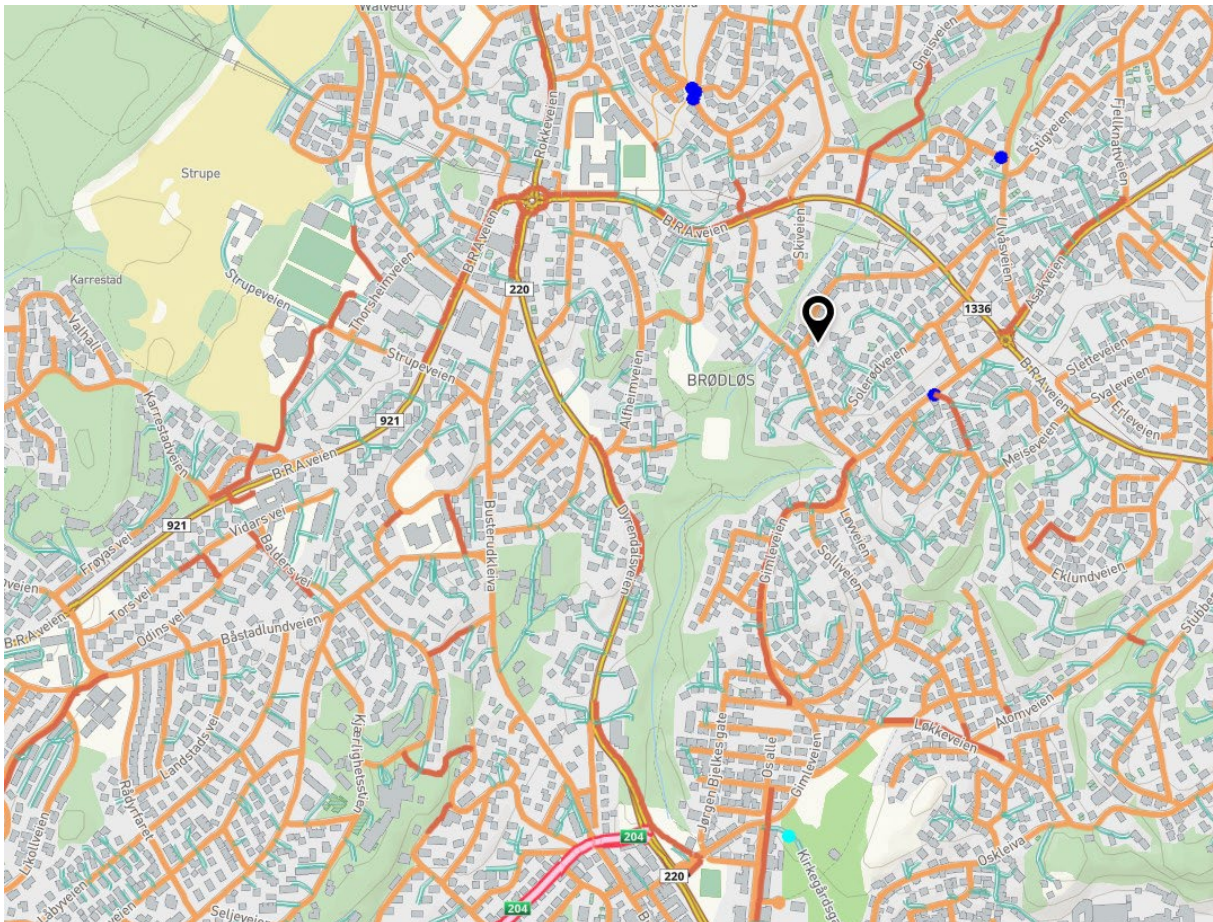
Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse:
Hjortsbergveien 9, gnr 98, bnr 1087

Tiltakshaver: CK Boliger AS

Forslagsstiller: Halden Arkitektkontor AS

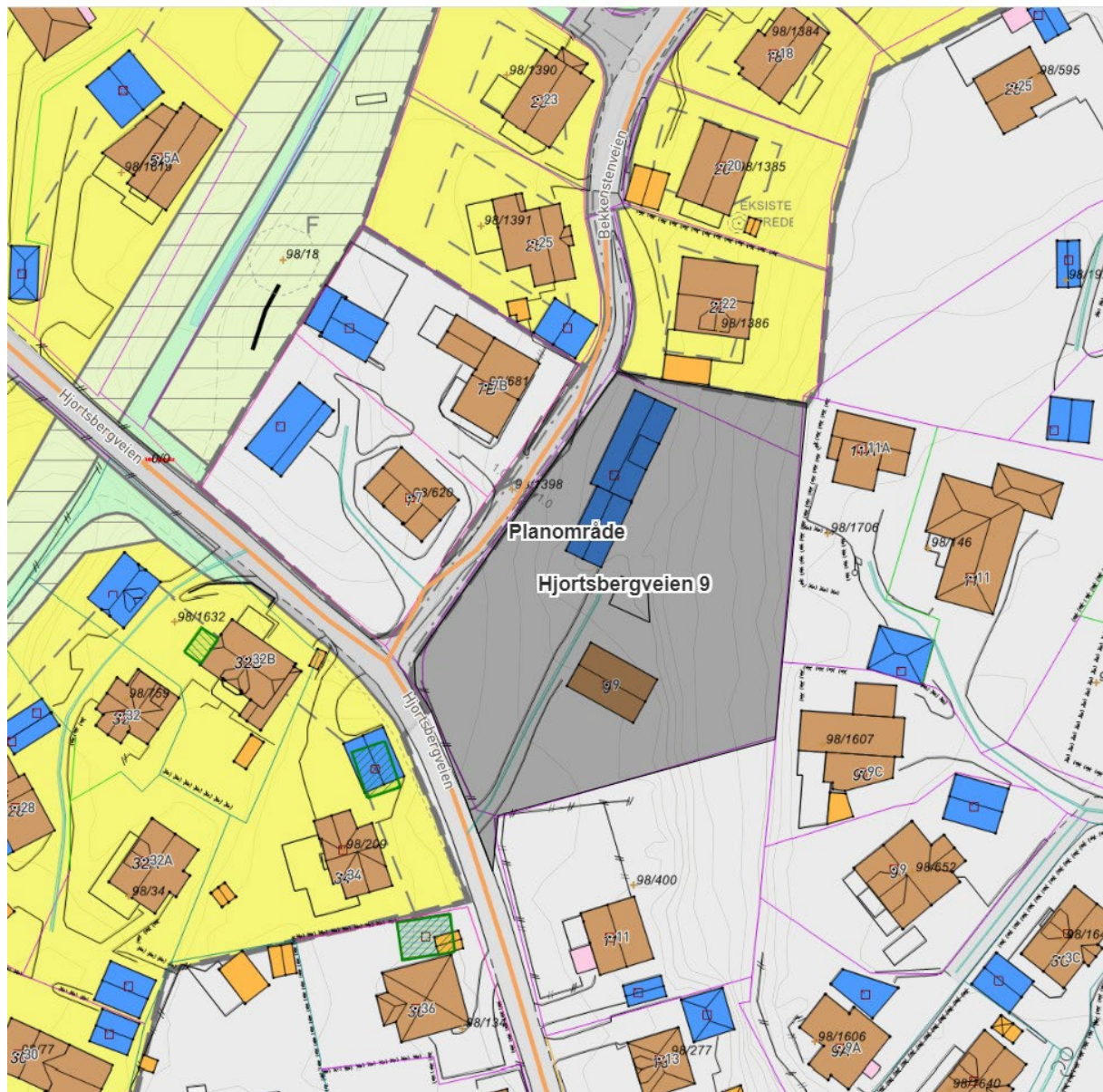
Kart – hvor



Oversiktskart

Eiendommen (vist med sort pil) ligger syd for BRA veien og på nordsiden av Hjortsbergveien på Hjortsberg/ Brødløs, nord for Halden sentrum.

Detaljkart som viser planavgrensningen for detaljregulering:



Foreslått reguleringsområde er på ca 3,3 dekar, avgrenset av naboreguleringsplan-grenser i nord og nord-vest, Hjortsbergveien i syd-vest, og eiendomsgrenser mot øst og syd-øst. Avkjørsel er tenkt fra Hjortsbergveien - eventuelt og/ eller Bekkenstenveien om formålstjenlig.

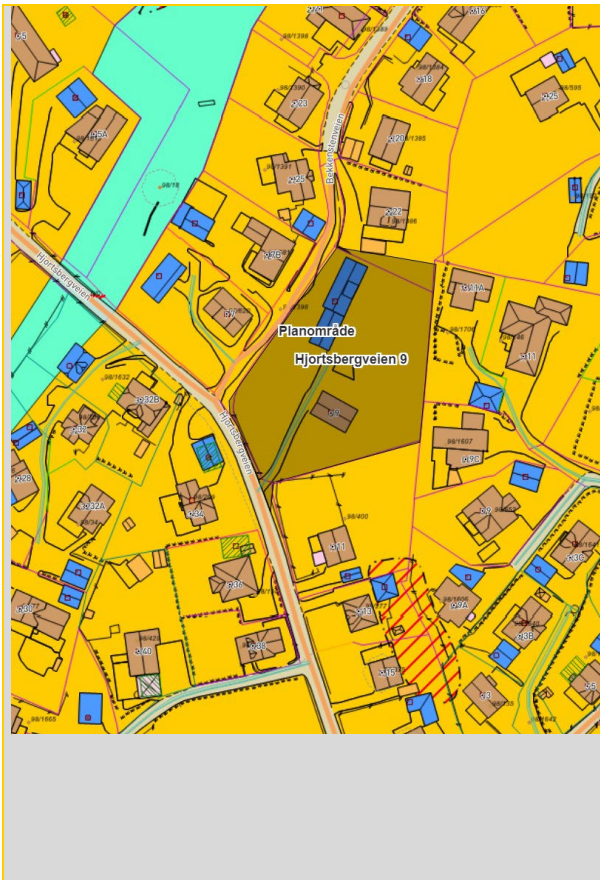
Skråfoto eller flyfoto av planområdet



Området (midt i bildet) sett sydfra mot nord.

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommunedelplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 16.02.2023:



Eiendommen er uregulert, og det blir dermed nylig vedtatt arealdelskart med tilhørende planbestemmelser som blir førende for planarbeidet.

Planstatus for eiendommen er nåværende bebyggelse og anlegg (BA30). Ingen hensynssoner.

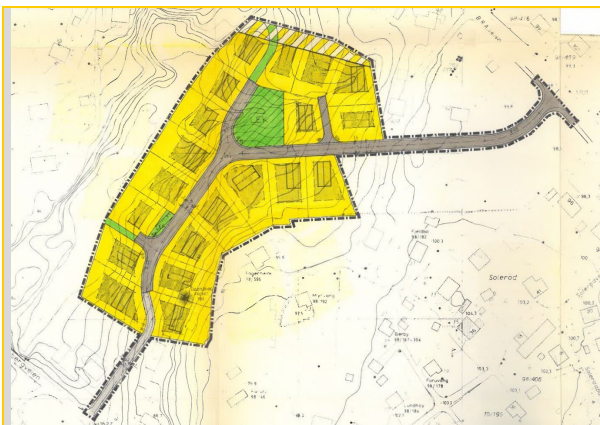
Siden det planlegges for mer enn 4 nye boenheter utløses krav om utarbeidelse av reguleringsplan. (§ 2.2.1)

§ 9.1.1: 35% BYA, mønehøyde 9m, gesimshøyde 8m.

§ 4.1.2: 50 m² MUA pr bolig og lekeplass på minimum 150 m² (når det er mer enn 6 boenheter).

Krav til antall P-plasser etter tabell i § 4.2.4.

Tilliggende reguleringsplaner:



Mot nord og vest grenser planområdet til G-258 Bekkensten, utarbeidet av Block Watne, vedtatt 04.03.1986.

Vest for planområdet – men ikke tilgrensende – ligger G-351 Schulzedalen Nord, utarbeidet av Halden Arkitektkontor på oppdrag fra Halden kommune, vedtatt 08.09.1994.

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

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
Konsentrert småhusbebyggelse	x
Veiareal	
Parkeringsareal	x
Forretningsbebyggelse	
Lekeplass	x
Dyrka mark	
Annet landbruksareal	

Beskrivelse – hva og hvem

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

a) formålet med planen	Fortetting med konsentrert småhusbebyggelse på eksisterende boligtomt. Reguleringsprosessen utløses av kommuneplanbestemmelse i arealdelen.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Tiltaket innebærer en høyere utnyttelse til boligformål på eiendommen. Områdene rundt er et rent boligstrøk. Tiltaket vil ikke berøre det overordnede turvegdraget vest for eiendommen. Området ligger i nærheten av både Hjortsberg og Gimle barneskoler. Nærmeste ungdomsskole er Strupe.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Boliger, parkering, lekeplass og uteopphold.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	35% BYA, mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	I forbindelse med reguleringen, etableres 3D-terrengmodell hvor planlagt ny bebyggelse vil bli vurdert og illustrert.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Ivaretas i henhold til arealdelens anvisninger og bestemmelser.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Området er uregulert. Nylig vedtatt arealdel legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen.

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Ingen vesentlige interesser eller vernehensyn berøres av fortettingen.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Ivaretas gjennom utarbeidelse av ROS-analyse.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	<p>Naboer og de vanlige regionale hørings-instansene. Statsforvalteren i Oslo og Viken, Østfold fylkeskommune og NVE.</p> <p>Ikke riksveg i rimelig nærhet som berører Statens vegvesens ansvarsområde. BRA veien (1336) er fylkesveg, og ivaretas av Østfold fylkeskommunens samferdselsavdeling.</p>
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Vanlig planprosess som følger av plan- og bygningsloven legges til grunn.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	<p>Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig.</p> <p>Forskriftens §6b): Detaljreguleringen er i tråd med formålet i overordnet plan (kommuneplanens arealdel). Departementet legger i sin veileder til grunn at KU-kravet kun gjelder for områder over 15 daa, med mindre viktige natur- eller samfunnsområder blir negativt påvirket.</p> <p>Planlagt fortetting med boliger i et eksisterende boligstrøk vil ikke tilsidesette eller utgjøre en fare eller mulig trussel for miljø og samfunn.</p> <p>Utarbeidelse av ROS-analyse vil være dekkende for de aktuelle vurderinger i planprosessen, og sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.</p>