

Til:

postmottak@halden.kommune.no

Kopi: RRK Halden AS, Repslagergt.8, 1776 Halden

14.06.2021

**ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE
IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID;
Detaljregulering av Boligfelt Oskleiva Månefjellet**

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 og Roger Caspersen og Roy Buraas*.

Det bes om at kommunen vurderer om det er aktuelt om andre kommunale avdelinger/ etater bør delta på møtet.

Det har tidligere ikke vært kontakt med kommunen om denne saken.

Planarbeidene vil legge gjeldene arealdel til kommuneplanen til grunn. Vi vil også se hen til forslag til ny arealdel som har ligget ute til offentlig ettersyn (høringsfrist 3.juni 2021). Planen vil bli en detaljregulering etter PBL § 12-3, med oppstart av planarbeidet i henhold til § 12-8.

Med hilsen

Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen
Halden Arkitektkontor AS

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: Oskleiva 27 - 98/1256. Deler av 98/87 og 66/347.

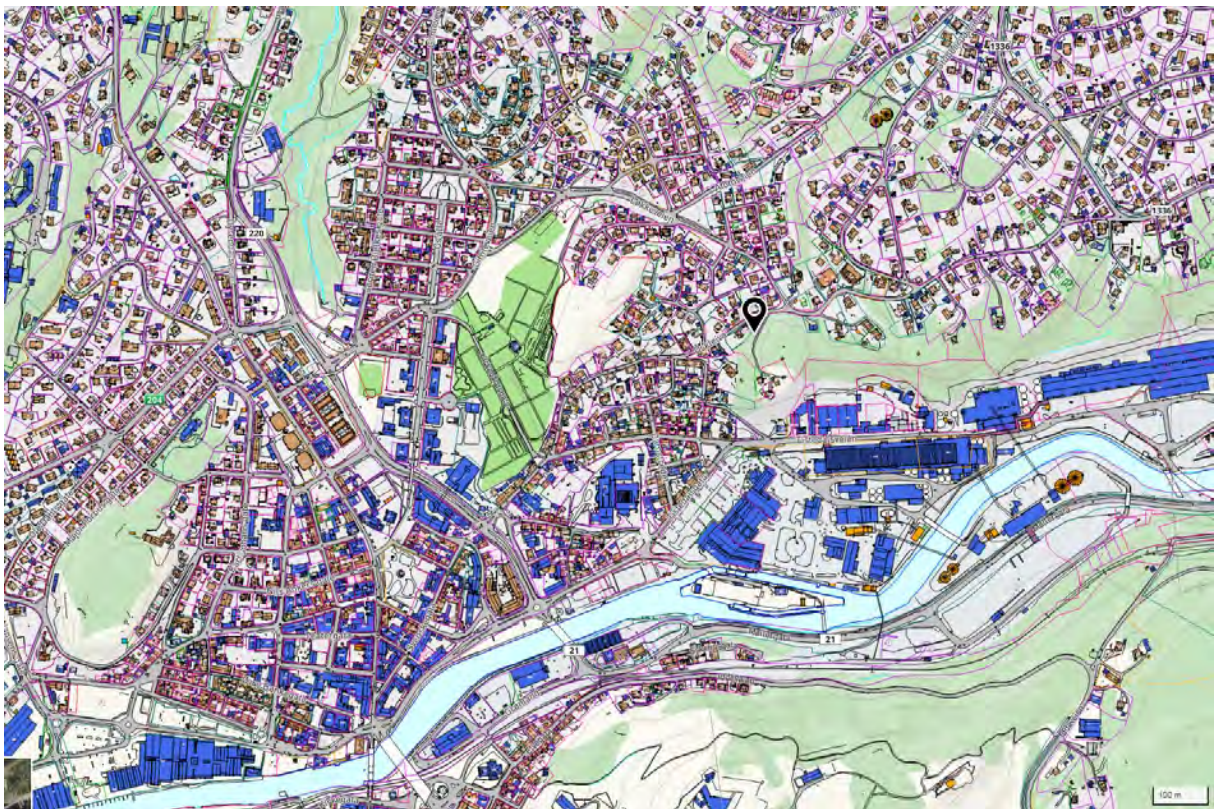
Tiltakshaver: RRK Halden AS, Repslagergt.8, 1776 Halden

Forslagsstiller: Halden Arkitektkontor AS, Pb.374, 1753 Halden

Kart – hvor

Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



[illegible]

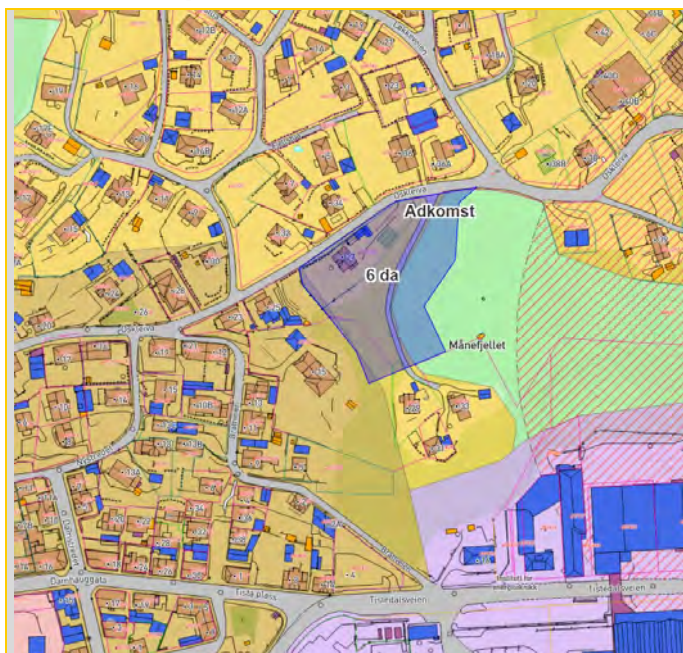
Området berører også marginalt reguleringsplan «Knausene» fra 1948 (har ikke bestemmelser).

Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplanens arealdel:



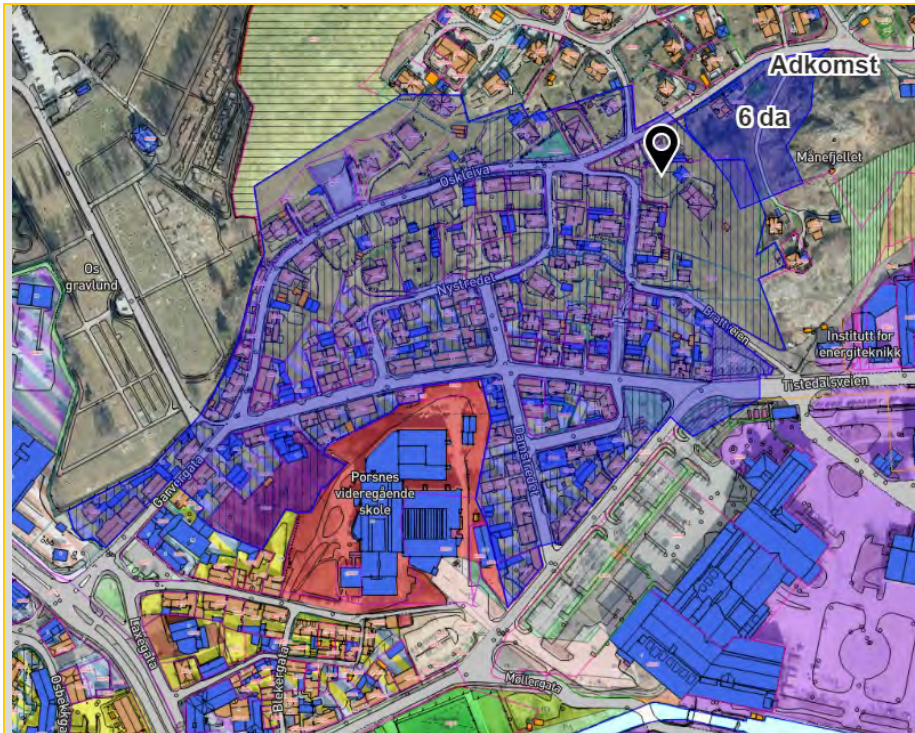
Kommuneplanens arealdel for Halden (er under rulling).

Arealet på østsiden av adkomstveien er avsatt som nåværende grønnstruktur, og på vestsiden/ nedsiden som nåværende bebyggelse og anlegg (AB_9).

Tilsvarende er det i høringsforslaget avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg (BA51), og på østsiden nåværende blå/grønnstruktur (G76). I tillegg er også del av skråningen i byggeområdet på vestsiden vist med hensynssone H310_2 ras- og skredfare.

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

Reguleringsplan:



G-335 Damhaugen,
Vedtatt 14.02.1991

Reguleringsplan:



Knausene
Vedtatt 1948
Mangler
bestemmelser.

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
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	x
Veiareal – felles adkomst, eventuell gjesteparkering, vendehammer/ snuplass	x
Frisikt – avkjørsel til Oskleiva	x
Uteopphold/ gårdsplass/ lekeplass	x
Renovasjon og trafo-tomt vurderes etter behov/ krav	

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	Tilrettelegge for fortetting med byboliger i tråd med vedtatt samfunnsdel. Oppfylle krav i kommuneplanens arealdel om utarbeidelse av reguleringsplan.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Vil knytte seg til eksisterende infrastruktur i sentrum.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Konsentrert småhusbebyggelse. Det må avklares om det er arealdelens bestemmelser for Halden sentrum, eller utenfor sentrum, som skal legges til grunn for reguleringen (parkering, lek og uteopphold). Området ligger akkurat utenfor sentrumsplan-området.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Terrengtilpasning skal vektlegges. Bestemmelsen i § 15a om at det ikke skal etableres bebyggelse i terreng brattere enn 1:4 vil bli utfordret (videreført som en retningslinje i forslag til rullert arealdel). Det legges til grunn at en ny detaljreguleringsplan vil overstyre en slik bestemmelse/ retningslinje.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Terrengtilpasning og estetisk gode løsninger vil bli vektlagt. Det vil følge illustrasjoner av planlagt bebyggelse i planbeskrivelsen.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Med henvisning til et relativt sett beskjedent utbyggingsvolum, byggehøyder og miljømessige kvaliteter, vil virkningen på landskap og omgivelser ikke bli vesentlige. Dette er en bebygd bydel.

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

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Kommuneplanen vil bli førende for planarbeidet. Planen fra 1948 er foreldet, og mangler bestemmelser. Hensynene nedfelt i planen for Damhaugen vil ikke berøres.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Ingen kjente interesser som vil bli vesentlig berørt. Tiltaksanalyse og ROS-analyse vil avklare dette nærmere.
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	Naboer og de vanlige regionale hørings-instansene. Statsforvalteren i Oslo og Viken. Viken fylkeskommune. NVE (hensynssone skredfare).
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. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig. Forskriftens §6b) - Vedlegg I, pkt.25: Boliger som ikke er i tråd med overordnet plan gjelder marginalt for østsiden av planområdet. Men dette vil ikke tilside sette hensynet til miljø og samfunn (jf vurdering etter § 10), da denne begrensede del av området ikke er egnet (på grunn av topografi) eller i rekreativ bruk. Det vil virke overdrevet og uhensiktsmessig å utarbeide planprogram/ melding og konsekvensutredning i dette tilfellet. Utarbeidelse av ROS-analyse vil være dekkende for de aktuelle vurderinger i planprosessen, og sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Gjennomføring av detaljreguleringsplanen vil oppfylle de nedfelt intensjoner og mål om flere byboliger i både ny samfunnsdel, sentrumsplan og forslag til ny arealdel. Dette vil i sum være klart overveiende positivt, veiet opp mot den begrensede del av (ubenyttet) grønnstruktur som berøres. Det er ikke behov for utarbeidelse av planprogram og KU for å få avklart dette.