



## Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		09.06.2021
Kommunestyret		17.06.2021

### Oppheving av detaljregulering for Pinsemenigheten Salen, Prestebakke - 2.gangs behandling

#### Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-14 oppheves «Reguleringsplan for Pinsemenigheten Salen - Prestebakke», med planID G-540. Plandokumentene består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse vedtatt 26.6.2001

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

#### Sammendrag av saken:

*(Sløyfes pga. kort sak)*

#### Hva aktualiserer saken?

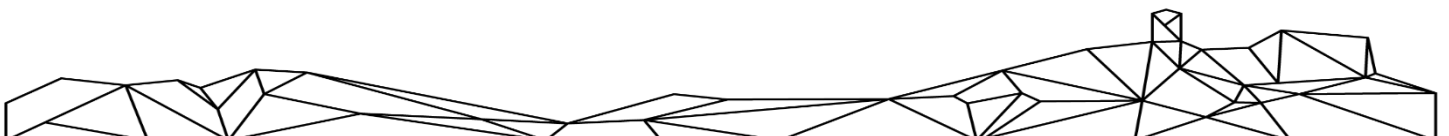
Reguleringsplan for Pinsemenigheten Salen, Prestebakke ble vedtatt 26.6.2001. Hele planområdet er regulert til «Allmenntillegget formål – forsamlingslokale». Forsamlingslokalet ble bygd og brukt i mange år, men behovet og bruken ble mindre etter hvert. Det har stått ubrukt i flere år, og er nylig solgt.

De nye eierne ønsker å endre bruken av bygget til boligformål. Dette er i strid med gjeldende reguleringsplan. De sendte derfor 20.1.2021 inn en søknad/forslag om å oppheve reguleringsplanen slik at de kan søke om bruksendring til bolig etter kommuneplanen.

#### Saksopplysninger

Prestebakkeveien 246 gnr.235, bnr.87 er regulert til «allmenntillegget formål – forsamlingslokale» i «reguleringsplan G-540 for Pinsemenigheten Salen – Prestebakke» som ble vedtatt 26.6.2001. I kommuneplanens arealdel er område avsatt til «bebyggelse og anlegg».

Pinsemenigheten salen har ikke lenger behov for dette forsamlingslokalet. Det har stått ubrukt i flere år, og er nylig solgt.



De nye eierne ønsker å endre bruken av bygget til boligformål. Dette er i strid med gjeldende reguleringsplan. De sendte 20.1.2021 inn en søknad/forslag om å oppheve reguleringsplanen slik at de kan søke om bruksendring etter kommuneplanen.

## **Vurderinger**

Forslag til oppheving av reguleringsplanen ble 1.gangsbehandlet i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø 7.4.2021. Det ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Forslag lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 8.4 – 21.5.2021. Det kom inn 6 høringsuttalelser.

Oppsummering av uttalelsene:

### **Veronica Udberg Nilsen 9.4.2021**

Positiv til oppheving av reguleringsplanen.

### **Martin Fossheim 12.4.2021**

Positiv til oppheving av reguleringsplanen.

### **Viken fylkeskommune 11.5.2021**

Prestebakke har status som lokalsenter i fylkesplanen og i kommuneplanen, og ligger utenfor fremtidig tettstedsgrænse. Her skal etablering av boligbebyggelse samsvare med det som er nødvendig for å opprettholde levende lokalsamfunn. Tatt i betraktning at aktuelle eiendom ligger sentralt på Prestebakke, inntil barneskolen, barnehagen og veiinfrastruktur, har vi ingen innvendinger mot oppheving av reguleringsplanen og bruksendring til bolig. Det forutsettes imidlertid at endringen medberegnes i regnskapet for spredt boligbygging.

### **Statens vegvesen 19.5.2021**

Har ingen merknader til at reguleringsplanen oppheves.

### **Statsforvalteren i Oslo og Viken 21.5.2021**

Prestebakke har status som lokalsenter i fylkesplanen og i kommuneplanen, og ligger utenfor fremtidig tettstedsgrænse. Her skal etablering av boligbebyggelse samsvare med det som er nødvendig for å opprettholde levende lokalsamfunn. Eiendommen ligger imidlertid sentralt på Prestebakke, inntil barneskolen og barnehagen. Vi har derfor ingen vesentlige innvendinger til oppheving av reguleringsplanen.

### **Anonym nabo 21.5.2021**

Er positiv til at bygget blir tatt i bruk, men omgjøring til enebolig må ikke gå på bekostning av idrettsanlegget, lysløype, skole og barnehage. Påpeker at bolig så nær skole og idrettsanlegg kan gi støyproblematikk for boligen.

Ingen av uttalelsene er negative til oppheving av reguleringsplanen og at det legges til rette for bruksendring fra forsamlingslokale til bolig. En anonym nabo er imidlertid bekymret for at dette kan påvirke bruken av idrettsanlegget, lysløype, skole og barnehage. Vi vurderer at dette ikke vil bli noe problem. Skole, barnehage og idrettsanlegg vil ikke være en betydelig støykilde i daglig drift. Ved ekstraordinære idrettsarrangement eller tilstelninger på skole eller barnehage vil det kunne bli noe mer støy for nabobebyggelsen. Det er sannsynlig at det vil bli et begrenset antall slike arrangement i dette området.

Gjeldende reguleringsplanen er utdatert og uhensiktsmessig. Det er ikke mulig å bruke eiendommen til noe annet enn forsamlingslokale uten å komme i strid med reguleringsplanen.

Det vil være unødvendig og uforholdsmessig mye arbeid å omregulere denne ene tomten til boligformål. I kommuneplanen er denne tomten og de nærmeste tomtene i området avsatt til bebyggelse og anlegg. De nærmeste tomtene er bebygde med boliger i henhold til kommuneplanens arealdel. Ved oppheving av reguleringsplanen vil også denne eiendommen kunne bli bruksendret og ombygges til boligformål.

### Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen er utdatert og uhensiktsmessig, og at det vil være unødvendig og uforholdsmessig mye arbeid å omregulere denne ene tomten til boligformål. Kommuneplanens arealdel vil være et godt verktøy for å kunne behandle en søknad om bruksendring til boligformål. Kommunedirektøren anbefaler derfor å oppheve reguleringsplanen.

Ulf Ellingsen  
direktør for teknisk

Saksbehandler: Morten Høvik

---

### Utsendte vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 brev.pdf
- 5 brev.pdf
- 6 Uttalelse - Høring og offentlig ettersyn - oppheving av reguleringsplan - gbnr 235\_87 - Prestebakke - Pinsemenigheten Salen - Halden kommune.pdf
- 7 Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - forslag til oppheving av reguleringsplan for Pinsemenigheten Salen, Prestebakke – Halden kommune.PDF
- 8 Halden - uttalelse til høring av forslag til oppheving av reguleringsplan for Pinsemenigheten Salen - Prestebakke.pdf
- 9 Svar på høring om forslag til oppheving av reguleringsplan for Pinsemenigheten Salen, Prestebakke

---

### Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken: