Sarpsborg, 3.7.2025

Til

Fagmyndigheter, grunneiere og naboer

**VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID**

**DETALJREGULERING AV SVENSKEGATA 3 OG 5 OG JACOB BLOCHS GATE 4, HALDEN KOMMUNE**

GNR./BNR. 66/145, 66/142, 66/141 og 66/899

PLAN-ID: 3001\_G-765

Fagmyndigheter, grunneiere og naboer varsles med dette om at det skal igangsettes arbeid med detaljregulering av Svenskegata (Jfr. Plan- og bygningsloven §12-8)

Det åpnes for at det kan gjennomføres parallell behandling av reguleringsplan og byggesak. (jfr. PBL §§1-7 og 12-15).

Avhengig av behov for inngrep på offentlig vei og teknisk infrastruktur vil inngåelse av utbyggingsavtale kunne bli aktuelt (jfr. PBL§17)

Forslagstiller er Scal kreativ boligsenter AS

**Planområde**

Planområdets avgrensing framgår av kartet under. Planområdets foreløpige areal er ca 8,4 daa, Planavgrensningen kan bli redusert i løpet av planperioden. Planområdet omfatter bebyggelsen innenfor kvartalet, tilgrensende gater og deler av tilgrensende eiendom i nord og syd for å sikre tilstrekkelig areal til adkomst og frisikt. Planområdet kan reduseres i løpet av planutarbeidelsen.

|  |
| --- |
| Et bilde som inneholder plan, sketch, diagram, skjematisk  KI-generert innhold kan være feil. |

**Hensikten med planarbeidet**

Hensikten med planen er å utvikle kvartalet med boligbebyggelse. Store deler av kvartalet som skal reguleres er i dag ikke i bruk. Med unntak av Svenskegata 3, som er relativt nylig rehabilitert, er bebyggelsen preget av manglende vedlikehold over lang tid og store skader etter brann. Tiltakshaver ønsker å videreutvikle på eiendommene 66/145 og 66/142 (Svenskegata 5 og Jacob Blochs gate 4) til bolig. Svenskegata 3 er ikke i tiltakshavers eie og inngår kun i planen for å sikre en helhetlig utvikling av kvartalets utomhusareal og se på mulighet for felles parkeringsløsning.

**Konsekvensutredning**

Det er gjennomført vurdering av krav om konsekvensutredning etter FOR-2017-06-21-854 for utvikling av Svenskegata 3 og 5 og Jacob Blochs gate 4 i et eget dokument. Det er gjort vurdering etter §6-8 og vedlegg I-II iht tabell i vedlegg.

Tiltaket faller ikke inn under noen av punktene i §6-8 eller vedlegg I og II.

Da tiltaket ikke faller inn under noen av punktene under §8 er det ikke gjort videre utredninger iht kapittel 3 §§9-10.

Det kan dermed konkluderes med at detaljregulering av Svenskegata 3 og 5 og Jacob Blochs gate 4 ikke utløser krav om konsekvensutredning,

**Overordnede planer og føringer**

Området som skal reguleres er satt av til sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum. Området berøres også av hensynssone bevaring kulturmiljø og riksantikvarens register *Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse.*

**Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet inngår i detaljregulering for *Kvartalet Torgny Segerstedts gt – Wiels pl-Storgt, og Jacob Blochs gt.*, datert 6.8.1980. planområdet er i denne regulert til forretninger, kontor mv / kjørevei, parkering, gangareal/varetransport. Det er til hensikt å oppheve de deler av planen som overlapper den gjeldende reguleringsplanen som del av planarbeidet.

**Kontaktinfo og frist for innspill til planarbeidet:**

Spørsmål eller innspill kan rettes til plankonsulent BAS Arkitekter AS ved Karoline Bergdal

innen 28.08.2025 på:

Mail: [karoline@bas-ark.no](mailto:karoline@bas-ark.no)

Tlf: 97011495

BAS arkitekter AS

v/Karoline Bergdal

St.Marie gate 107

1706 Sarpsborg

Karoline Bergdal

Arkitekt MAA/MNAL og partner // +47 97011495 // karoline@bas-ark.no