

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2021/6026-15 L13 Inger Helene Kjerkreit, 06.09.2021

Referat fra møte: Oppstartsmøte «Detaljregulering for Fjellås»
Dato: 06.09.21
Tid: 12:00
Sted: Teams
Til stede: Henrik Rød, Løve Eiendom AS, forslagsstiller
Frode Spernes Svendsen, Løve Eiendom AS, forslagsstiller
Erlend Eng Kristiansen, Halden Arkitektkontor AS, konsulent
Morten Høvik, Halden kommune
Inger Helene Kjerkreit, Halden kommune
Referent: Inger Helene Kjerkreit

1. Bakgrunn

Etter anmodning fra Halden Arkitektkontor AS ble det iht. plan- og bygningslovens § 12-8 holdt oppstartsmøte for «Detaljregulering for Fjellås». Tiltakshaver er Løve Eiendom AS.

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 175/32 ved Hovsveien, sydøst for Brattskott.

Forslagsstiller presenterte tankene for området. Her ønsker man å lage et enhetlig prosjekt hvor man får «følelsen av å bo i skogen». Intensjonen er å plassere bygningene på en lett/skånsom måte i terrenget, slik at både eksisterende terreng og trær kan bevares i stor grad. Man vil også se på muligheten til f.eks. å lage miljøvennlige energiløsninger.

Område- og prosessavklaring

Planstatus

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, viser at planområdet ligger i et område avsatt til «bebyggelse- og anlegg - nåværende». Kommuneplanens arealdel i Halden er under rullering, det er derfor også naturlig å skjele til denne. I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn med høringsfrist i juni 2021, var området lagt ut med tilsvarende arealformål. I tillegg er det markert med hensynssone H570 – *Bevaring kulturmiljø*. Bakgrunnen for denne hensynssonen er områdets beliggenhet i «Iddefjordsfjella», som er klassifisert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (historisk - landets viktigste uttaksområde for granitt).

Selve planområdet er uregulert, men grenser mot «*Detaljregulering for fortau langs Hovsveien*», vedtatt i kommunestyret 14.03.19.

Plantype

Planen skal utarbeides som detaljregulering.

Planarbeidet vurderes ikke å være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Avklaringen av forholdet til forskriften må fremgå av varslingsdokumentene (konklusjon begrunnes).

Planavgrensning

Planområdet skal omfatte forslagsstillers eiendom gnr/bnr 175/32, samt fire tilliggende eiendommer i nord/øst – gnr. 175 gnr. 43, 59, 68 og 70. I nord er det viktig at det tas med nok areal for å sikre en tilfredsstillende adkomst fra Hovsveien. I syd tas Hovsveien og tilstrekkelig areal langs denne med i planen for å sikre friskt ved ny adkomst.

Nasjonal PlanID og plannavn

Planen får navnet: **Fjellås**

Nasjonal Plan ID: **G-735**.

Prosess

Inger Helene Kjerkreit er saksbehandler i kommunen og formidler kontakt mot andre kommunale virksomheter ved høringer ol.

Oppstart av planarbeid varsles med annonse i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes internettsider. Varslingsdokumentene oversendes saksbehandler for gjennomgang før disse sendes ut. SOSI-fil av plangrensen oversendes ved varslingsdokumentene. Kartgrunnlag og naboliste bestilles ved henv. til GEODATA-avd. ved Christian Rustadbakken: christian.rustadbakken@halden.kommune.no, tlf. 94015028. Saksbehandler sørger for utleggelse av varsel på kommunens hjemmeside

Medvirkning

Det stilles ikke krav til medvirkningsprosess i denne saken ut over plan- og bygningslovens formelle minstekrav ved oppstart og høring av planforslaget.

Byggesak samtidig med plansaken?

Det er ikke aktuelt med parallell behandling av plan- og byggesak.

Andre virksomheters tilbakemelding

Før oppstartsmøtet var planinitiativet på høring i de ulike kommunale virksomheter i tråd med interne rutiner. Innspill fra Byggesaksavdelingen (datert 31.08.21), Overordnet plan (datert 27.08.21), Teknisk VA (datert 02.09.21) og Avdeling for miljø- og landbruk (datert 31.08.21) ble gjennomgått i møtet. Disse refereres ikke her, men vedlegges referatet i fulltekst.

Etterskrift: Til spørsmål om kommunen kan akseptere pumpeledninger for avløp er svaret fra Teknisk VA: «Vi ser helst at de får til en avtale med grunneier om at de får gå over deres eiendom med Vann- og avløpsledninger, men vi kan ikke nekte de å bruke private pumpestasjoner for å pumpe avløpet opp i Hovsveien. Disse pumpestasjonene vil da for alltid være private.»

Annet

Planavdelingen er svært positive til intensjonen om å skape et enhetlig boligprosjekt hvor bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon skal tillegges særlig vekt. Planinitiativets forslag om BYA 30% synes i utgangspunktet riktig i dette området som ligger noe langt fra sentrum og andre samfunnsfunksjoner.

Det er ikke ønskelig med økt trafikkmengde ut i Hovsveien fra den private eksisterende stikkveien mellom i Hovsveien 140 og 148. Dette er i en sving og veien er relativt bratt inn mot Hovsveien. Det er forståelse for at det er naturlig å føre trafikken f.eks. fra «tilleggstomta» ut den veien. Det må da påregnes krav om utbedring av stigningsforholdene i veien. Veibredden må avklares i forhold til antallet nye boenheter.

Områdestabilitet skal være avklart på reguleringsplan-nivå. Det må gjøres en vurdering av dette i tråd med NVEs sine veiledere.

Det blir viktig å finne riktig nivå på krav til parkering. Med områdets noe perifere plassering, og pr. i dag beskjedne kollektivtilbud, vil det være behov for en del biloppstillingsplasser. Planen skal ikke oppfordre til økt bilbruk, men heller ikke ha urealistisk lave krav til parkeringsdekning. Maksimums- og minimumskrav kan være en løsning.

Behandlingsgebyr

Behandlingsgebyret skal betales av Løve Eiendom AS.

Forslagsstiller er orientert om følgende:

- Kommunens veiledning og maler for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner finnes på kommunens nettsider.
- Er tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11 ikke satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.
- Det skal betales gebyr i tråd med ”Betalingsregulativ for bygg-, plan-, utslipps- og delings-, eiendomsregistrerings- og seksjoneringsaker”

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale:

- Kopi av uttalelser fra kommunale virksomheter ved planinitiativ
- Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser. Denne skal benyttes som utgangspunkt for varsling.

Fremdrift

Normal behandlingstid for enkle saker er ferdig vedtatt plan ila. ett år.

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Enhet for plan, byggesak og geodata ved Planseksjonen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Fra: [Lene Marita Bergstrøm](#)
Til: [Inger Helene Kjerkreit](#)
Emne: Boligfelt Fjellås
Dato: torsdag 2. september 2021 15:50:15

Hei!

Svarer deg på mail.

Det ligger ikke kommunale vann- og avløpsledninger i området pr. i dag, men dette er under arbeid, og oppstart blir i høst 2021.09.02 De kommunale vann- og avløpsledningene ligger på privat grunn, så dette feltet må innhente tillatelse til å krysse «annenmanns» grunn for å kunne koble seg til med VA-ledninger.

Lene Bergstrøm
Fagleder VA



Referanse:
2021/6026 - 9

Saksbehandler:
Anneli Nesbakken, Espen Sørås

Dato:
27.08.2021

Til: Inger Helene Kjerkreit

Fra: Anneli Nesbakken, Espen Sørås

Svar fra overordnet plan til planinitiativ boligfelt Fjellås, 175/32

Planinitiativet er i tråd med utbyggingsformålet i kommuneplanens arealdel.



Referanse:
2021/6026 - 11

Saksbehandler:
Bjørnar Strøm-Hågensen

Dato:
31.08.2021

Til: Inger Helene Kjerkreit

Fra: Bjørnar Strøm-Hågensen

Svar fra miljø og landbruk

Miljø og landbruk har ingen merknader.



Referanse:
2021/6026 - 10

Saksbehandler:
Kristine Schneede

Dato:
31.08.2021

Til:

Fra: Kristine Schneede

Svar fra Byggesak - Intern høring - Planinitiativ boligfelt Fjellås, 175/32

Vi viser til intern høring vedrørende planinitiativ for boligfelt Fjellås.

Byggesak har ingen spesielle merknader til planområdet eller konkrete forhold.

Det er positivt at det legges opp til konsentrert småhusbebyggelse og god bokvalitet.

I planinitiativet står det på side 8: «*Det bør foretas en vurdering av området i forhold til marin leire.*» Siden det står «bør» og ikke «skal», vil vi bemerke at vi forutsetter at det gjennomføres en geoteknisk undersøkelse av planområdet i tråd med NVEs veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred. Fullstendig utredning må senest utføres på siste plannivå, jf. KMDs Rundskriv H-5/18 (24). Ellers må utredning ihht. hele prosedyren gjennomføres ved byggesak.

Adresseliste for plansaker

Navn på plan: Detaljregulering for Fjellås

Nasjonal planID: 3001 G-735

Sendes	Navn	Adresse	Sendt
X	Halden kommune v. Plan og miljø	postmottak@halden.kommune.no	
X	Statsforvalteren i Oslo og Viken	sfovpost@statsforvalteren.no	
X	Viken fylkeskommune	post@viken.no	
x	Østfold kollektivtrafikk	kollektivtrafikk@ostfoldfk.no	
X	Statens Vegvesen Region Øst	firmapost@vegvesen.no	
	Bane NOR SF	postmottak@banenor.no	
X	NVE Region Øst	nve@nve.no	
	Kystverket Sørøst	Serviceboks 2, 6025 Ålesund	
	Norsk Maritimt Museum	Bygdøynesveien 37, 0286 Oslo	
	Fiskeridirektoratet – region sør	Pb. 185 Sentrum, 5804 BERGEN	
X	Hafslund Nett	firmapost@elvia.no	
	Telenor kabelnett	Skal bare høres dersom de er grunneier/rettighetshaver – dvs. ikke generell varsling.	
	Direktoratet for Mineralforvaltning med Bergmesteren på Svalbard	Ladebekken 50, 7076 Trondheim	
X	Mattilsynet, avd. Østfold og Follo	postmottak@mattilsynet.no (merk m. avd. Østfold og Follo i emnefeltet)	
X	Halden historiske samlinger	Rød Herregård, Herregårdsveien 10, 1771 Halden	
X	Fortidsminneforeningen i Halden	fmfhalden@gmail.com	
X	Naturvernforbundet i Halden	Halden@naturvernforbundet.no	
	Arbeidernes Jeger & Fiskerforening	Karrestadveien 31, 1782 Halden	
	Haldenvassdragets Brukseierforening	Fossveien 50, 1792 Tistedal	
x	Velforeninger: Hovsfjellet Velforening c/o Ane Linn Dahl-Nielsen	Hovsveien 118, 1769 Halden	
X	Naboer og berørte	Alle registrerte grunneiere og festere i planområdet og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer og gjenboere til planområdet skal ha skriftlig varsel om igangsetting av planarbeid.	

Listen skal brukes som utgangspunkt for varsling. Forslagsstiller må selv vurdere om eventuelle tillegg er nødvendig.