

Til: postmottak@halden.kommune.no

16.09.2020

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE – DYRENDALSEVEIEN 13 IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid i følge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter Anders Schjøllert Fredheim og Henrik Walstad fra Dyrendalsveien 13 AS.

Det er ønskelig at også *<kommunal enhet, andre>* deltar på møtet.

Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken.
Saksbehandler/kontaktperson var da Morten Høvik.

Spesielle temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:

- 1. Plangrense.*
- 2. Trafikksituasjon.*
- 3. Arealformål mht. sentrumsplanens formål.*

Med hilsen

Jon Rongen, Stenseth Grimsrud arkitekter 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.

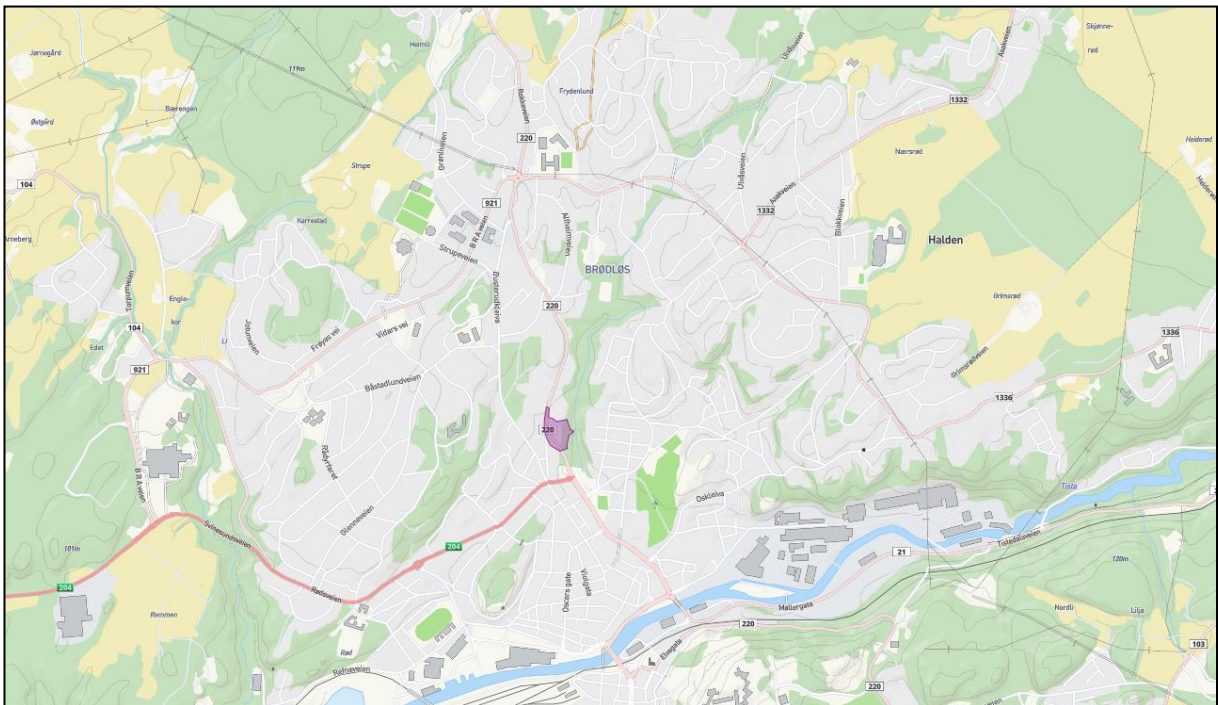
Gårds- og bruksnummer/adresse: 141/473

Tiltakshaver: Dyrendalsveien 13 AS.

Forslagsstiller: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Kart – hvor

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



Oversiktskart:

Planområdet er markert med lilla farge i midten av kartet.

[illegible]

Det skisserte planområdet, vist med plangrense dekker 13 daa. Planavgrensningen tar med seg eksisterende bilforretning og veiarealer med en mulig breddeutvidelse i nordlig retning. Grensene er i størst mulig grad avstemt mot eiendomsgrenser eller formålsgrenser i gjeldende plansituasjon.

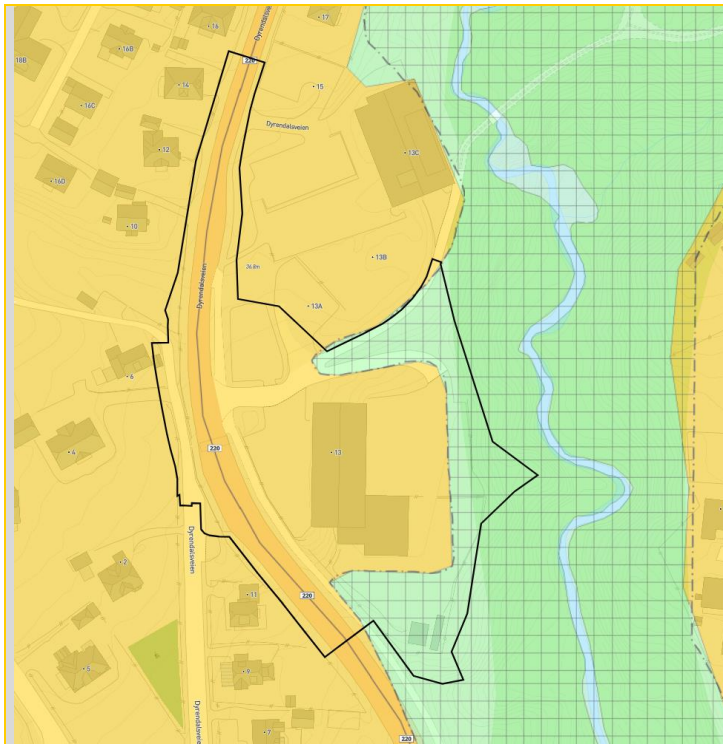
Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

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

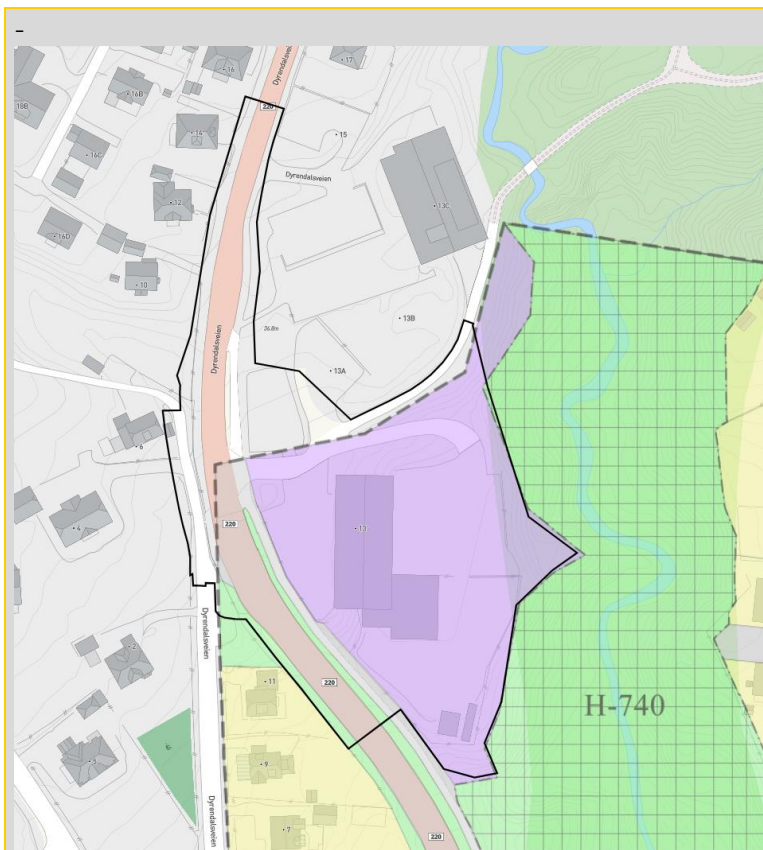
Kommuneplanens arealdel:



Utsnitt av kommuneplanens arealdel viser de sentrale delene av planområdet som «nåværende bebyggelse og anlegg». I utkantene av planområdet er det veiareal eller «Nåværende grønnsstruktur» som er underlagt hensynssone H720.

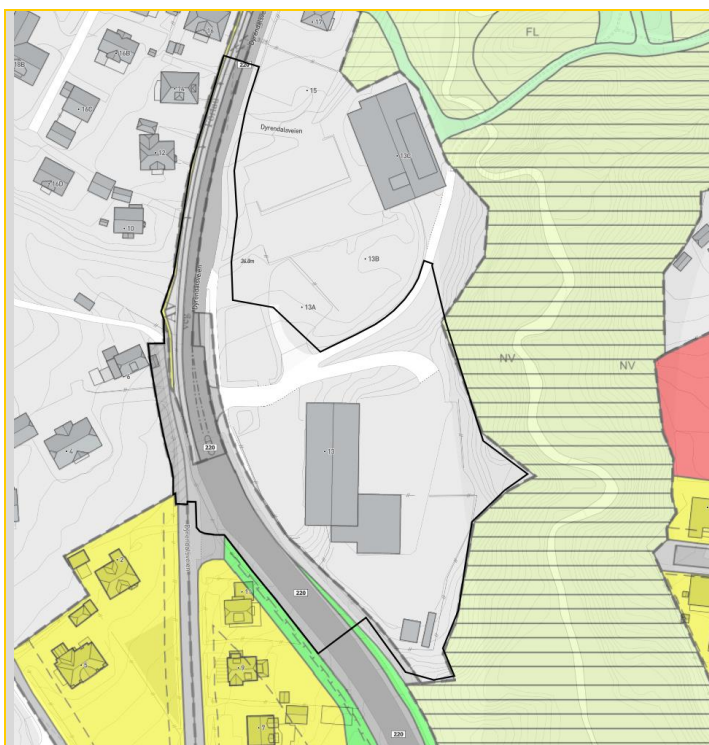
Plangrensen er vist med svart strek.

Eventuell kommunedelplan:



Deler av byggeområdet ligger innenfor sentrumsplanen, med formålet «Nåværende næringsvirksomhet». Avgrensningen av grønnsstrukturen avviker fra arealdelen.

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Det aktuelle byggeområdet er ikke regulert, men veiarealene som vil reguleres inngår i:

«Rv22 Dyrendalsveien», G-652, vedtatt 28.05.2009, i nordvest.

og

«Østre tangent-nord», G-150, vedtatt 22.06.1978 i vest.

Planområdet grenser til, «Reguleringsplan for Schulzedalen», G-347, vedtatt 29.04.1993, som ligger rett øst for området.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke areal typer som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom areal typer mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Forretningsbebyggelse	X
Friområder, lekeplasser, ol	X
Dyrka mark	
Annet landbruksareal	
Turisme og fritid	
Brygge	

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	Legge til rette for detaljvarehandel/matbutikk i Dyrendalsveien 13. Eksisterende virksomhet (bilverksted/utsalg) vil opprettholdes på mindre arealer.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planen stadfester i all hovedsak dagens situasjon, men det forventes en trafikkøkning inn til selve eiendommen, som følge av detaljhandel. Dyrendalsveien er omgitt av store boligområder, men det ligger ingen matbutikker i nærområdet i dag. Nærmeste butikk i nordlig retning ligger 1,2 km unna. Ved en etablering av en ny butikk vil barrieren for å gå til butikken reduseres.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges for en bruksendring, og evt. et påbygg av eksisterende bygningsmasse. Parkeringsarealer og gangarealer vil organiseres på en måte som passer til tiltaket. Forholdet til myke trafikanter er forholdsvis velordnet i dagens situasjon. Avkjøringsforholdene vil allikevel vurderes gjennom prosessen.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Planen vil åpne for endring og eventuelt utvidelse av bestående bebyggelse. Det planlegges for en stedstilpasset utbygning med tilhørende anlegg.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Reguleringen vil i all hovedsak stadfeste dagens situasjon. Handelsfunksjonen vil ha positive virkninger ved at den bidrar til redusert bilavhengighet. Kantsonene mot Schulzedalen vil vurderes og videreføres ihht. arealdel eller sentrumsplan.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Det legges ikke opp til store endringer som vil gi vesentlige visuelle endringer.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Det skisserte tiltaket vil i kommuneplansammenheng defineres som «forretning», mens det i planen er avsatt som «næringsvirksomhet». Det vil fortsatt være næringsvirksomhet innenfor planområdet, men formålet forretning vil tas inn gjennom reguleringen.
h) vesentlige interesser som	Nei

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

berøres av planinitiativet	
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det er ikke risiko knyttet til tiltaket en reguleringsplan vil åpne for. Bestående bygningsmasse vil brukes.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Varsling ihht. kommunal adresseliste.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Varsling i tråd med kravene i PBL. Det vil gjøres befaringer og møter med tilstøtende grunneiere etter behov. Denne prosessen er allerede igangsatt.
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.	Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I, og det utløses derfor ikke krav om KU med planprogram. Tiltaket inngår i vedlegg II, 11, bokstav j). «<i>Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål</i>», og skal dermed vurderes etter forskriftens §10. Vi kan ikke se at det er egenskaper ved planen eller tiltaket som omfattes av kriteriene i forskriftens §10, bokstav a-h. Planinitiativet vil derfor hverken utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram.