

Til:
postmottak@halden.kommune.no

Kopi: Løve Eiendom AS, Violgt.8, 1776 Halden

05.08.2021

**ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE
IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID;
Detaljregulering av Boligfelt Fjellås, 175/32**

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, Halden Arkitektkontor AS og Henrik Rød fra Løve Eiendom AS*

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

Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken, mellom Henrik Rød og Morten Høvik. Delvis utfylt planinitiativ er tidligere innsend. Det erstattes nå av dette planinitiativet.

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: 175/32, Eiendommen Fjellås ved Hovsveien.

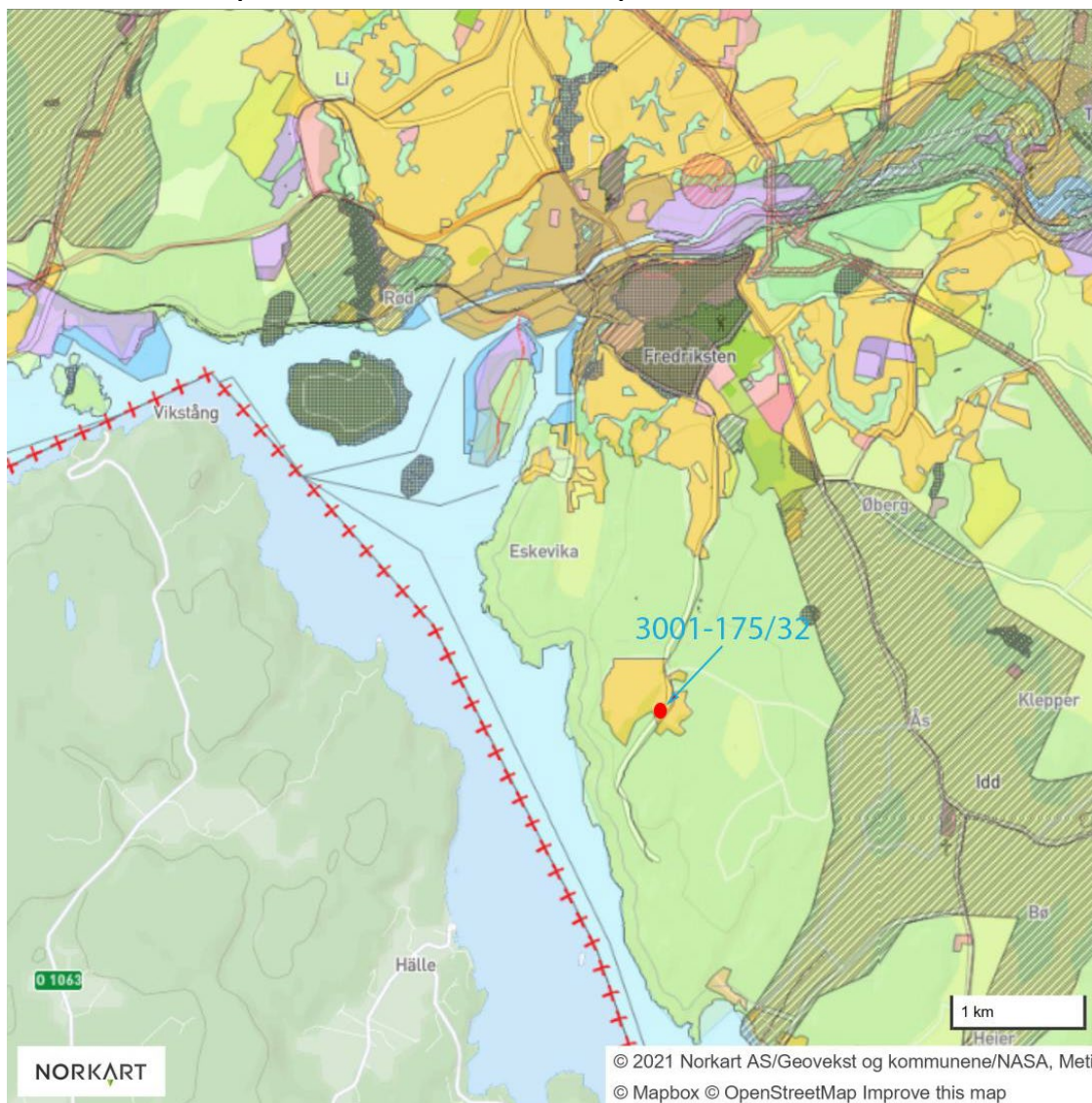
Tiltakshaver: Løve Eiendom AS, Violgt.8, 1776 Halden

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

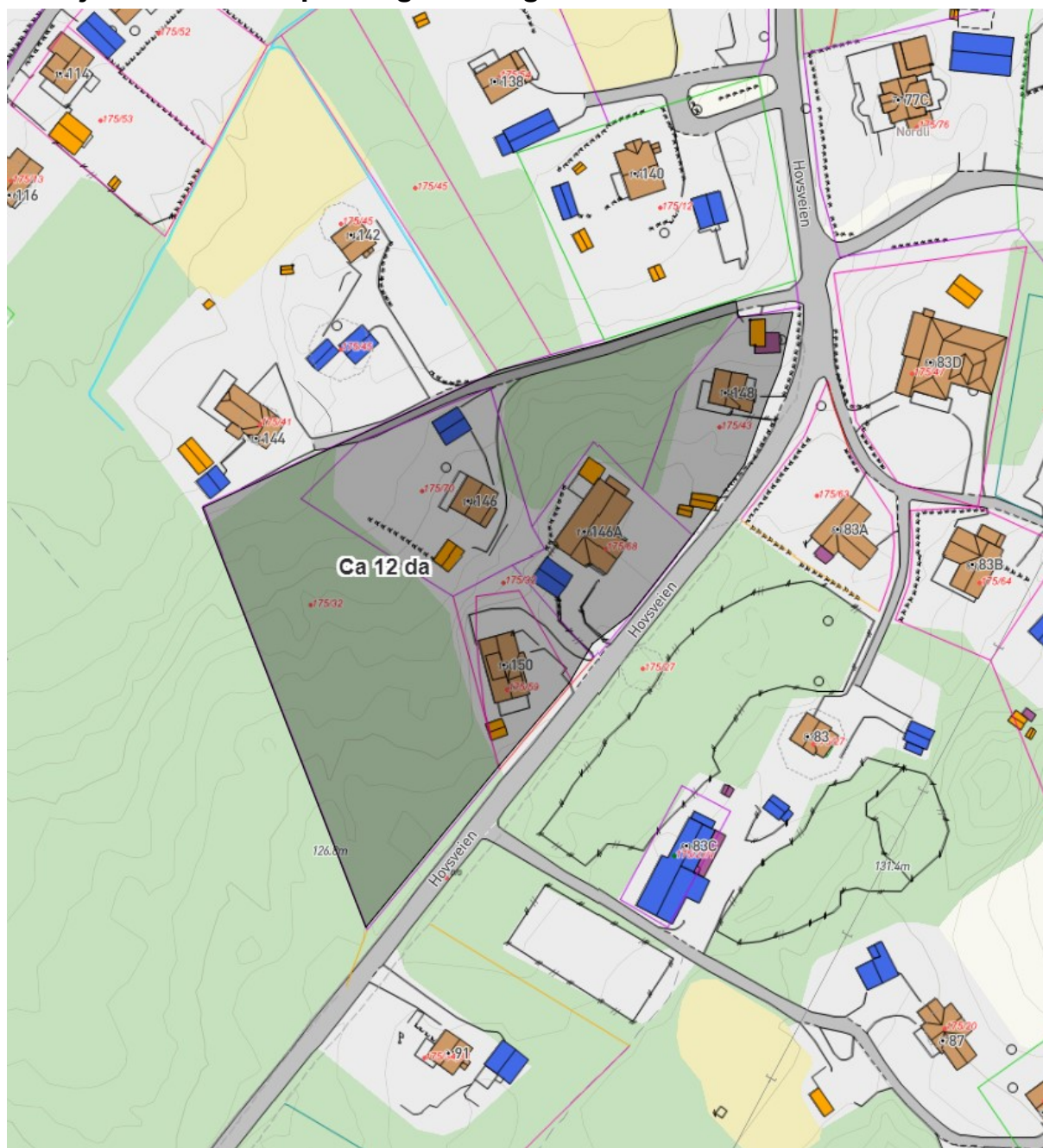
Kart – hvor

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

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



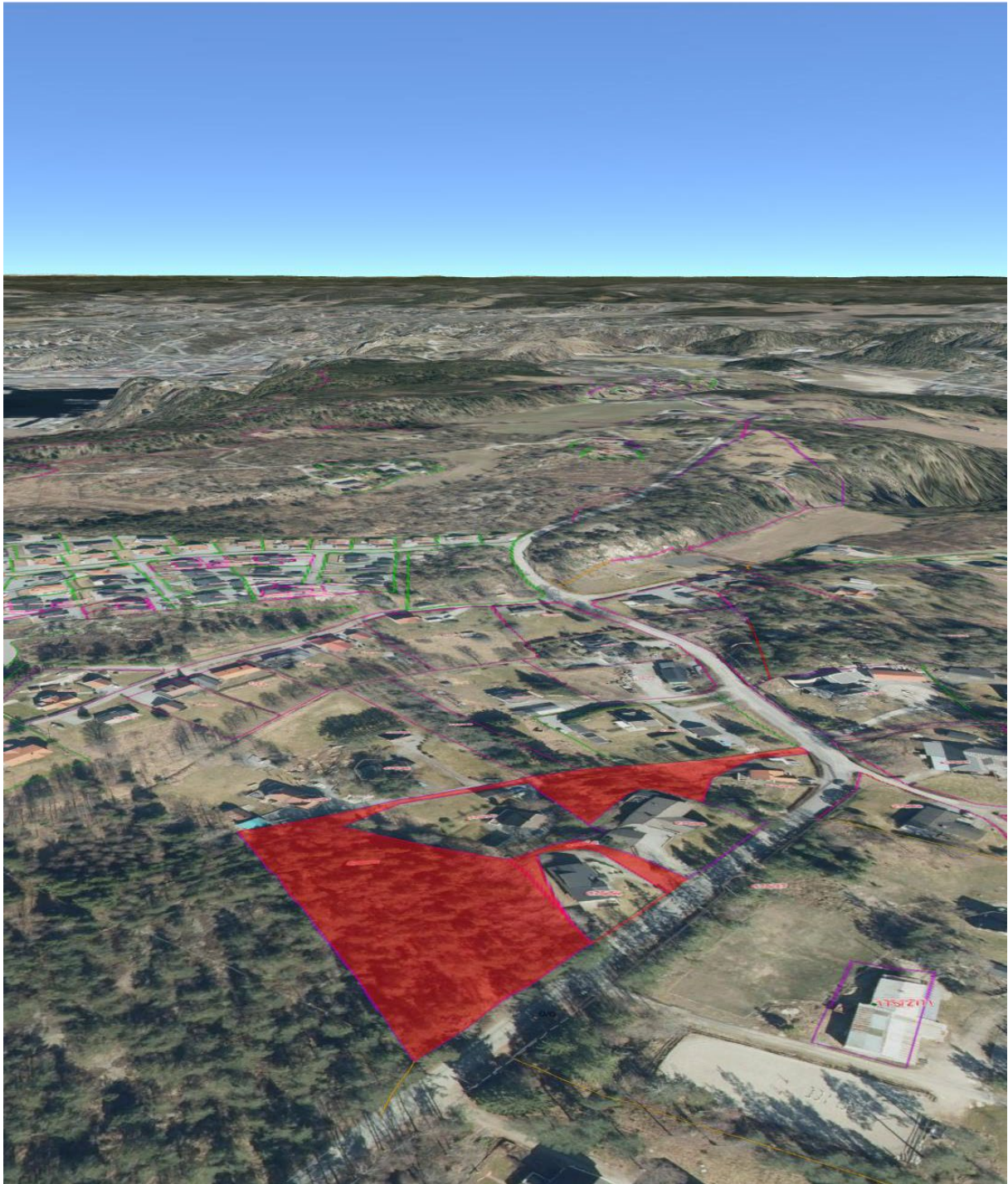
Detaljkart som viser planavgrensningen:



Eiendommen 175/332 er på 6.803 m². Forslag til planavgrensning er på ca 12 mål. Det tas også med noen eksisterende boliger i planområdet, slik at det blir en fornuftig planavgrensning.

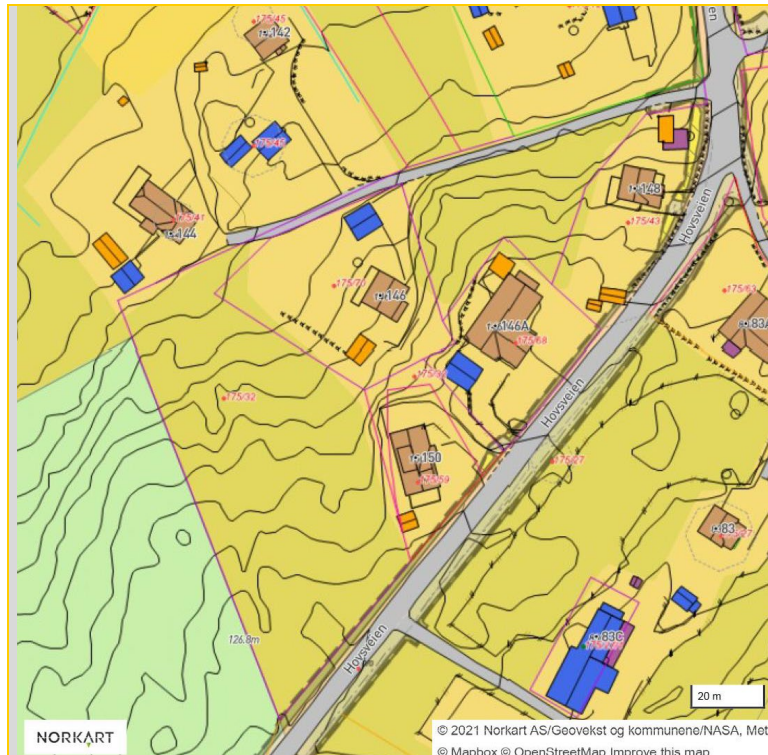
Mot Hovsveien vil plangrensen bli samordnet med vedtatt reguleringsplan for fortau langs Hovsveien.

Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

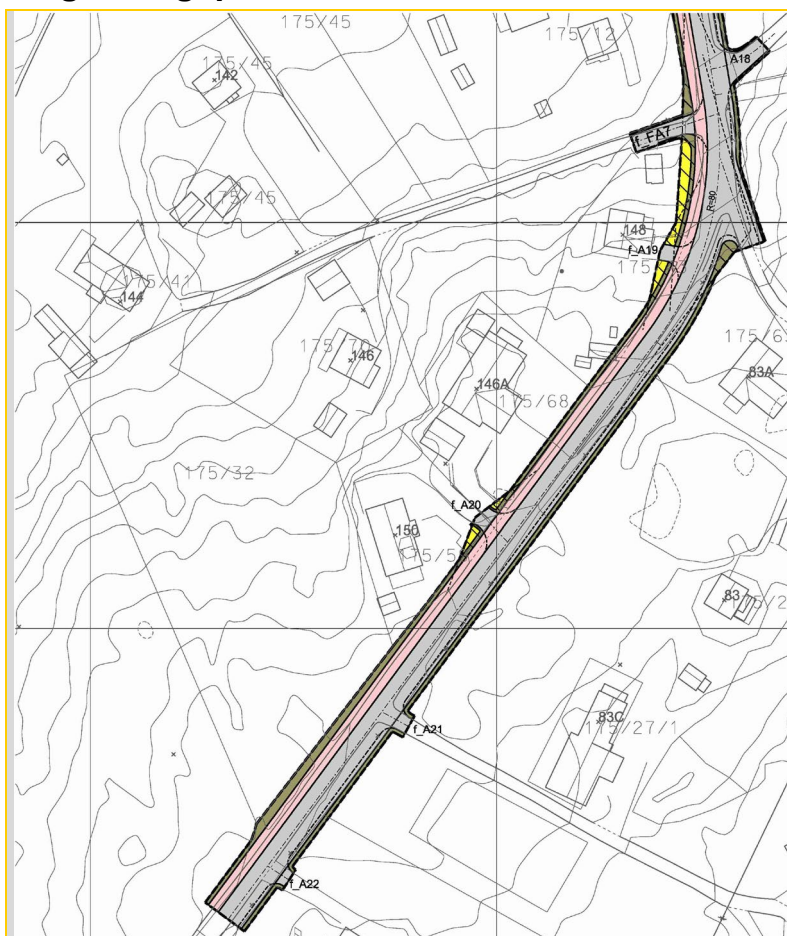
Kommuneplanens arealdel:



Kommuneplanens arealdel for Halden (er under rulling). Både i gjeldende kommuneplan, og i forslag til ny, er det aktuelle området avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg. Reguleringen vil dermed være i tråd med overordnet plan.

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

Reguleringsplan:



Området er uregulert, men ligger inntil nylig regulering av nytt fortau langs Hovsveien. Adkomst er regulert i form av f_FA7. Her er også frisiktsoner i kryss avsatt.

Det bør vurderes hvorvidt det nye boligfeltet i syd skal få ny direkte adkomst fra Hovsveien, i tillegg til f_FA7. Den nordlige mindre delen bør benytte f_FA7.

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 Hovsveien	x
Felles 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 nye boliger på Hov. Styrke tilbudet for nye boliger i Halden. 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. Nytt fortau er nylig regulert og etablert som et viktig trafikksikkerhetstiltak.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Konsentrert småhusbebyggelse. Felles adkomst og parkering. Felles lekeplass.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	30% BYA. 2 etasjer.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Terrengtilpasning og estetisk gode løsninger vil bli vektlagt. Bokvalitet skal vektlegges. 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 utbyggingsareal, byggehøyder og miljømessige kvaliteter, vil virkningen på landskap ikke bli vesentlige. Dette er et bebygd område. I forhold til eksisterende bebyggelse, vil ny bebyggelse fremstå som vesentlig mer konsentrert. Myndighetene har satt krav til høy grad av utnyttning ved fortetting og nybygging.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Kommuneplanen vil bli førende for planarbeidet. Planen vil tilpasses nylig regulering av fortau. I forslag til ny arealdel inngår byggeområdet i en større hensynssone H570, benevnt KULA (bevaring kulturmiljø).
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Områdeanalysen viser at: Ingen kjente interesser vil bli vesentlig berørt. Tema i områdeanalysen: Arter (Miljødirektoratet), dyrkbar jord (Nibio), tiltak etter PBL (ingen), arealressurser, arealbruk, friluftsliv (ingen), jordsmonn (ingen), kulturminner (ingen, KULA), SEFRAK (ingen), løsmasser, marin grense, mineralressurser (NGU), mulighet for marin leire (sort sett fraværende på det store området, sannsynlig på det lille, men usammenhengende eller tynt), luftlinjer (ingen), radon (høy), trafikkulykker (ingen), tur-rute (ingen), kommunal veg.

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

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Områdeanalyse er gjennomført. Ivaretas gjennom utarbeidelse av ROS-analyse. Det bør foretas en vurdering av området i forhold til marin leire. Det skal tas inn reguleringsbestemmelse om radon-sikring av ny bebyggelse.
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 og Statens vegvesen.
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): Detaljreguleringen er i tråd med formålet i overordnet plan (kommuneplanens arealdel), også høringsforslaget. Jf vedlegg I, pkt.25: Boliger er i samsvar med overordnet plan. Forskriftens § 7b) og 8 – Fortetting med småhusbebyggelse i et eksisterende lite tettsted/ boligområde oppfanges ikke av vedlegg II. Reguleringen vil ikke tilsidesette eller utgjøre en fare eller mulig trussel for miljø og samfunn. Utarbeidelse av ROS-analyse vil være dekkende for de aktuelle vurderinger i planprosessen, og sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.