

Halden, 22.09.2023

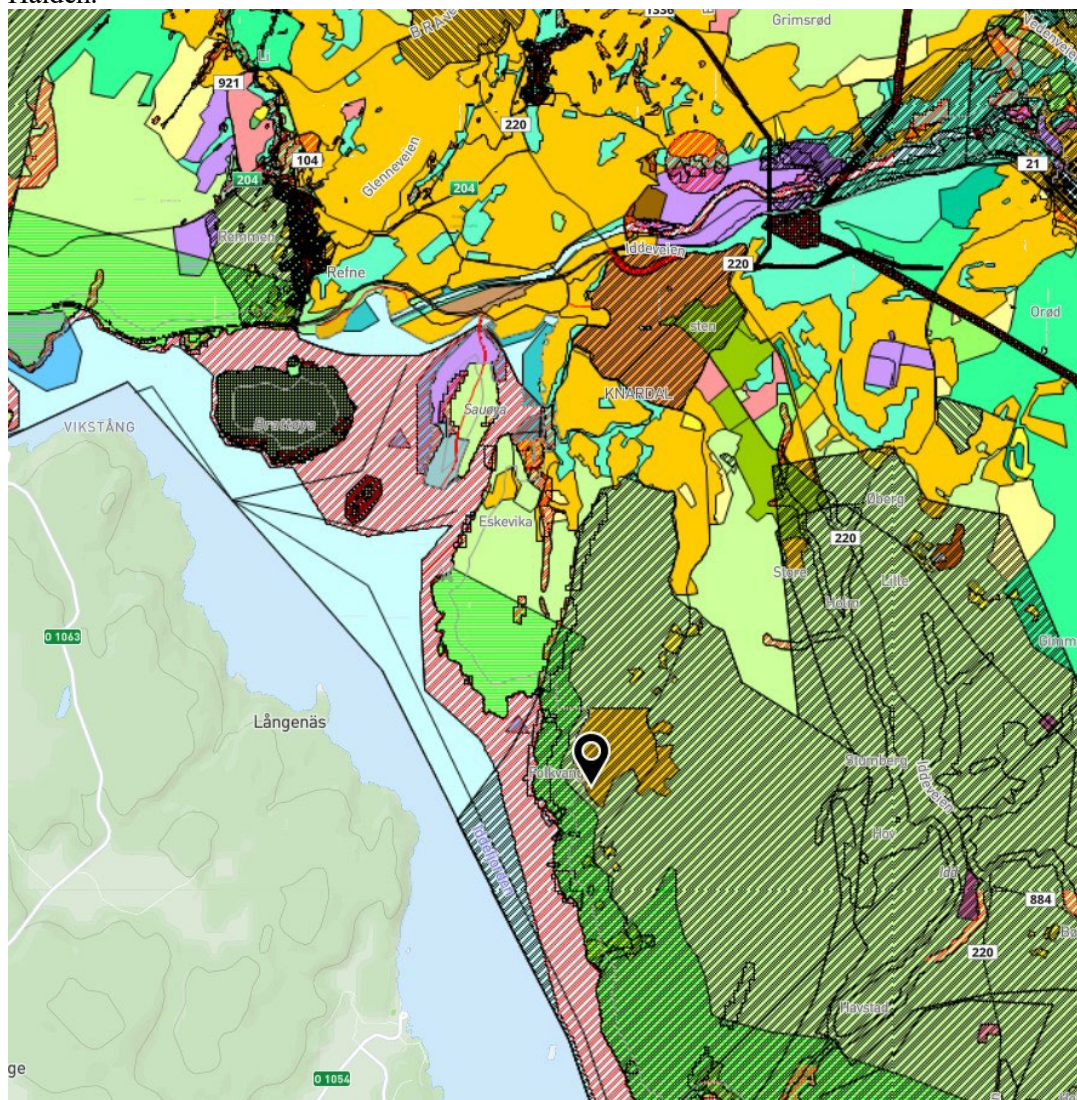
**Nabovarsel
i plansak**

Sendes i henhold til varslingsliste

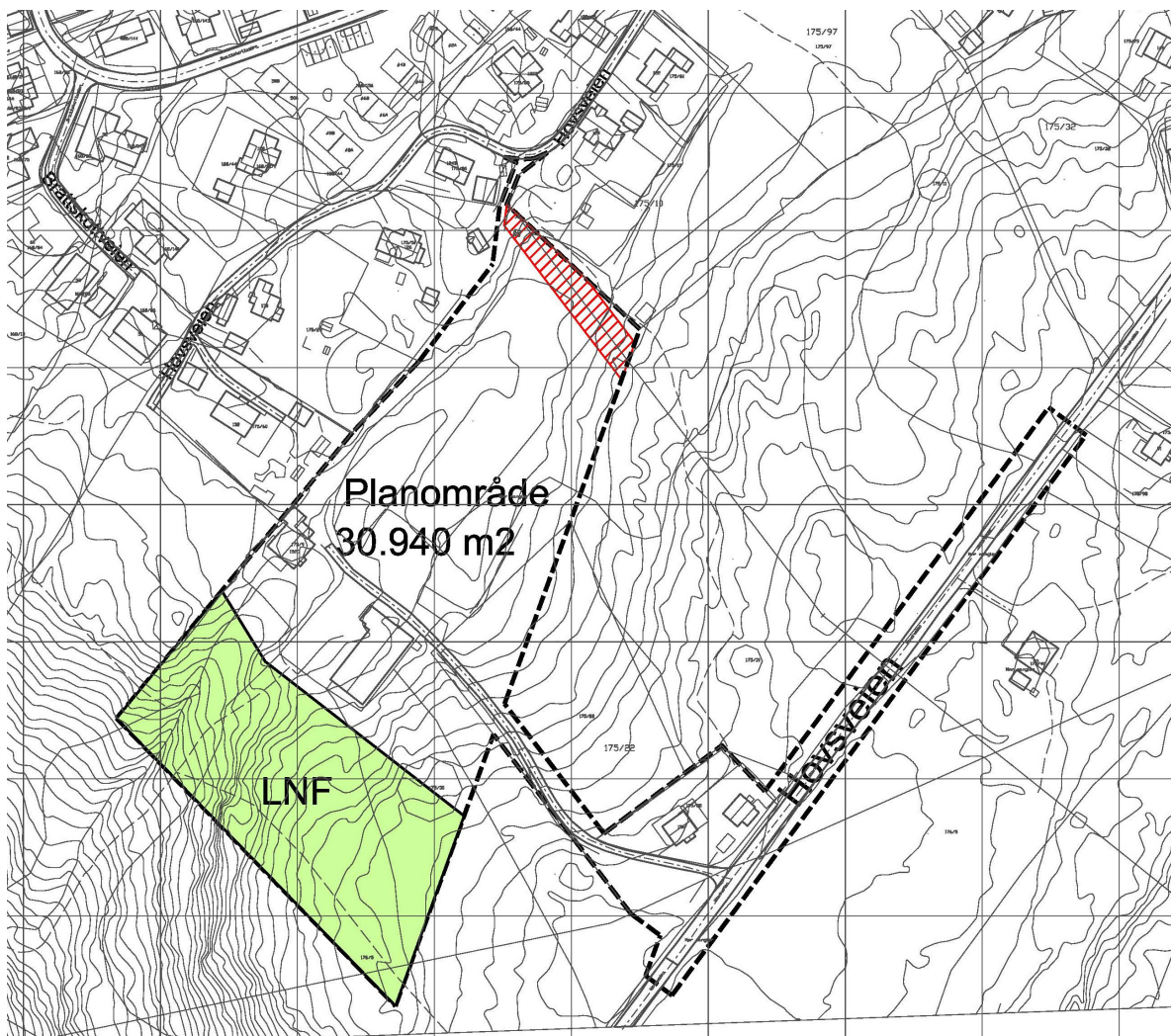
Gjenpart: Tom-Erik Sørensen

**VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID;
Detaljregulering for Fjeldhøi – Hovsveien 152C, Halden kommune**

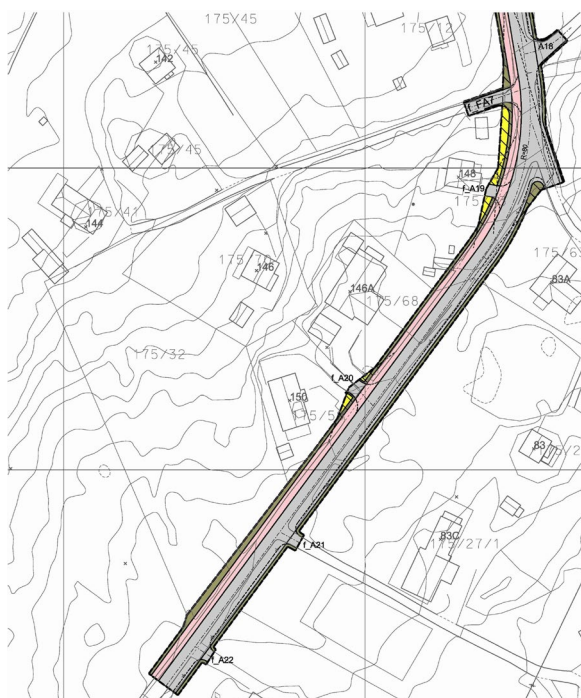
I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres oppstart av detaljreguleringsarbeid i Halden kommune: Fjeldhøi – Hovsveien 152C, planID: 3001_G-750, med formål om å tilrettelegge for utbygging med konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger. Tiltakshaver er Tom-Erik Sørensen i Halden.



Oversiktskart ny arealdel til kommuneplanen: Området (sort pil) ligger syd for Halden sentrum på Idde-siden, i område avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (BA32). Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø (KULA-område). Området er uregulert. Planforslaget vil være i tråd med arealdelen.



Planområdet (stiplet linje) ligger ved Hovsveien, og er på ca 30 dekar. Planen vil omfatte deler av 175/9, 22, 30, 31 og 88, samt offentlig trafikkareal.



Vesentlige deler av planområdet vil ikke kunne avsettes til boligformål.

I nord inngår et fareområde under høyspentlinje (rødskravert). I syd er et areal avsatt til LNF-formål i kommuneplanen tatt med. Fjernvirkning skal vurderes i planprosessen og det kan f.eks. være behov for å legge inn krav mht. å bevare vegetasjon i denne sonen.

Videre har kommunen ønsket å innregulere en forlengelse av eksisterende fortau langs Hovsveien mot syd.

(Utsnitt av tilliggende gjeldende reguleringsplan i nord til venstre.)

Eksisterende avkjørsel til Hovsveien vil benyttes videre, men kan bli noe lagt om.

I løpet av planprosessen kan planområdet eventuelt reduseres noe.

Det ble avholdt oppstartsmøte i plansak 27.06.2023. Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig:

Initiativet er vurdert til ikke å falle inn under forskriftens §6 b, pkt. 25: «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I, Pkt. 25 - Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Planinitiativet omfatter et begrenset område til boligbebyggelse i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Adkomst vil skje ved en opprustning av en eksisterende adkomstvei som går gjennom LNF-formål. I tillegg omfatter planområdet etablering av fortau langs Hovsveien. I veileder til KU-forskriften er det understreket at reguleringsplaner for utbedringstiltak langs eksisterende veier, samt etablering av gang- og sykkelveier langs eksisterende veg, omfattes av § 8 om tiltak som skal nærmere vurderes, og ikke av § 6 i forskriften om tiltak som alltid skal konsekvensutredes.

Planinitiativet er også vurdert etter forskriftens §8 a, jf. vedlegg II. Tiltakene vurderes å ikke kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. De omfatter ikke omdisponering av større områder avsatt til LNF-formål og vurderes ikke å kunne komme i konflikt med særskilte naturinteresser. Med sitt begrensede omfang og sin lokalisering vurderes ikke tiltakene å kunne komme i konflikt med verdifulle landskap, kulturminner og kulturmiljøer, selv om planområdet ligger innenfor et KULA-område. Landskaps-påvirkningen av boligtiltaket vil bli belyst i planbeskrivelsen.

Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er en plan for utvikling av et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes, hva som kan bygges der, og hvilke kvaliteter som skal sikres videreført.

Planen består av et plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser, samt en planbeskrivelse, med risiko- og sårbarhetsanalyse.

Reguleringsplanen tar utgangspunkt i retningslinjer i overordnede planer, som for eksempel og i dette tilfellet; kommuneplanens arealdel.

Vi er nå i startfasen av planprosessen, og ber med dette om innspill eller forhold du mener det bør tas hensyn til når planforslaget skal utarbeides.

Etter at planforslag foreligger, sendes dette til kommunen for behandling i det faste planutvalget. Det er et politisk utvalg, som bestemmer om forslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Dette betyr at dere som naboer da får anledning til å si deres mening om dette konkrete planforslaget. Deretter skal kommunens administrasjon og så det samme utvalget behandle innkomne høringsuttalelser, og vurdere om det er behov for justeringer, før planforslaget sendes videre til kommunestyret for sluttbehandling og vedtak.

Dersom det eventuelt skulle foreligge innsigelser fra statlig eller regional myndighet, må disse avklares for at kommunestyret skal kunne egengodkjenne planen.

Utarbeidelse og behandling av en reguleringsplan kan forventes å ta ca et år fra varsel om oppstart.

Varslingsdokumenter er også tilgjengelig på kommunens nettside:

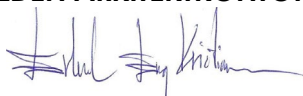
www.halden.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger/, samt vår nettside: www.haldenarkitektkontor.no.

Her ligger også planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

Eventuelle innspill til det igangsatte planarbeidet sendes til Halden Arkitektkontor AS, Pb. 374, 1753 Halden eller til e-post: erlend@haldenarkitektkontor.no innen 22. oktober 2023. Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede, på telefon 93096985 eller epost erlend@haldenarkitektkontor.no

Vennlig hilsen

HALDEN ARKITEKTKONTOR AS



Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL