

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:

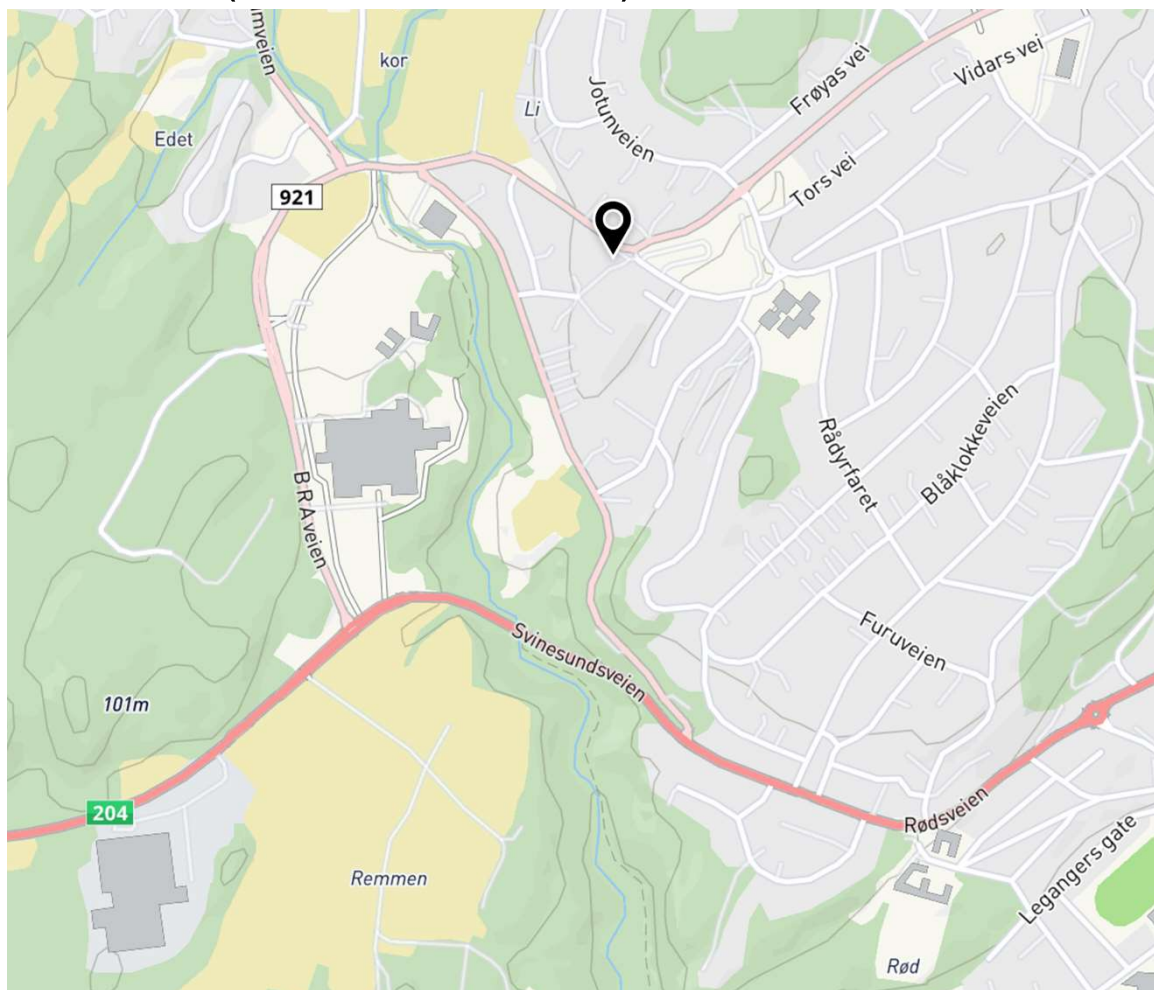
Tiltakshaver: COOP Øst SA

Plankonsulent: BAS Arkitekter AS

Kart – hvor

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

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



Detaljkart som viser planavgrensningen:



Figur 1 Forslag til plangrense vist med rød strek

Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplanens arealdel:



Kommuneplan for Halden 2011-2023,
22.6.2011

Formål: bebyggelse og anlegg
nåværende

Kommuneplanens arealdel er under
rullering og har vært på høring.
Formålet videreføres som bebyggelse
og anlegg nåværende, uten
underformål

Eventuell kommunedelplan:

(Kartutsnitt)

(Skriv inn tekst)

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Eiendommen er ikke regulert.

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

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
Veiareal	
Parkeringsareal	x
Forretningsbebyggelse	x

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	Hensikten med planen er å legge til rette for å videreutvikle eksisterende dagligvareforretning med mulighet for å bygge et nytt bygg på eiendom 63/69
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet har i dag en eksisterende dagligvareforretning med tilhørende parkeringsareal. Eiendommene(e) ligger som del av et eksisterende boligområde.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er planlagt etablert en utvidet dagligvarebutikk med tilhørende parkeringsplass.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det planlegges for ett volum på ca 1300 kvm med byggehøyde ca 7,5 meter
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Tiltaket vil bli en forbedring fra dagens situasjon med en ny moderne dagligvarebutikk og en opprydding i adkomst- og parkeringssituasjon.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Tiltaket medfører ingen endring på landskap og omgivelser da eksisterende dagligvareforretning erstattes av en ny.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Kommuneplanens arealdel har formål bebyggelse og anlegg nåværende for planområdet. Kommuneplanens arealdel (gjeldende) har en bestemmelse om handel som sier følgende: <i>Næringsbebyggelse skal som hovedregel etableres i områder med god kollektivbetjening. Lettere næringsvirksomhet, herunder forretning og kontor, samt handelsvirksomhet, skal lokaliseres innenfor formål avsatt til sentrumsformål samt i tettstedsområdene (formål avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål).</i>

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

	Tiltaket vil være i strid med denne bestemmelsen da tiltaket ikke ligger innenfor sentrumsformål. Det vurderes allikevel at dette bør kunne tillates da det er en videreføring av eksisterende funksjon.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Tiltaket er en videreføring av eksisterende situasjon, men med et nytt moderne bygg som erstatter eksisterende dagligvarebutikk. Det er ingen vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	I planprosessen utarbeides det en risiko- og sårbarhetsanalyse som vil avdekke eventuell risiko og avklare hvordan avvik lukkes.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Naboer og direkte berørte vil bli varslet i henhold til naboliste og offentlige instanser, grupper og foreninger vil bli varslet i henhold til kommunens varslingsliste.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det planlegges for medvirkning i henhold til lovpålagt prosess med varsel om oppstart og høring av planforslag.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Det er utført vurdering av krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8. Vurderingen er vedlagt planinitiativet i sin helhet.
Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Det vurderes at det tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning.