

Til: postmottak@halden.kommune.no

23.06.2022

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE – Brattskott B14 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 *Ludvig Moksness, Brattskott 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 Øivind Juel Kristiansen.

<Dersom det er spesielle temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet oppgis disse her>.

Med hilsen

Jon Rongen, SG & Co 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: 168/154 m tilstøtende arealer.

Tiltakshaver: Brattskott AS

Forslagsstiller:

Kart – hvor

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

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):

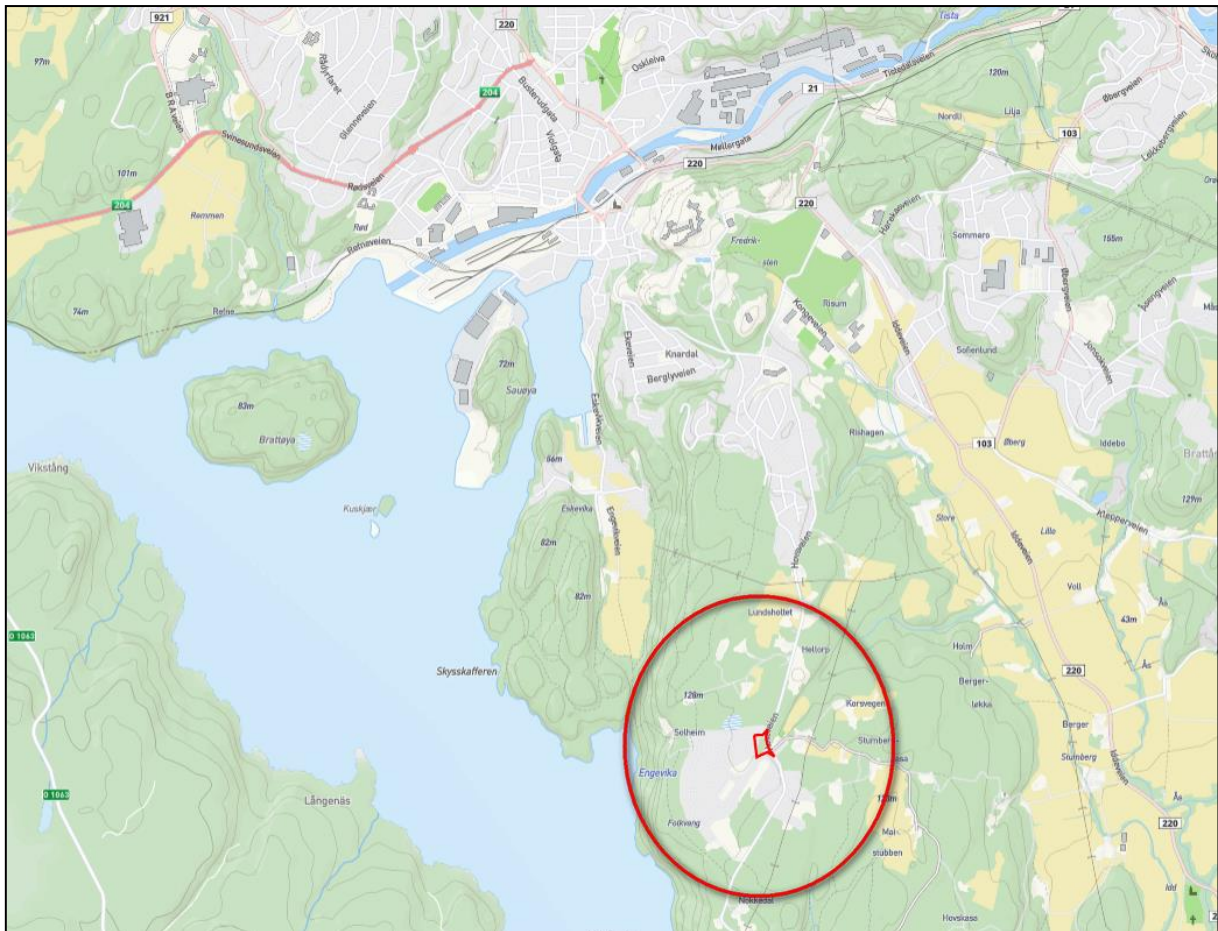


Fig. 1. Lokalisering av planområdet innenfor den røde sirkelen. Selve planområdet, i senter av sirkelen, er vist med rød avgrensning.

Detaljkart som viser planavgrensningen:

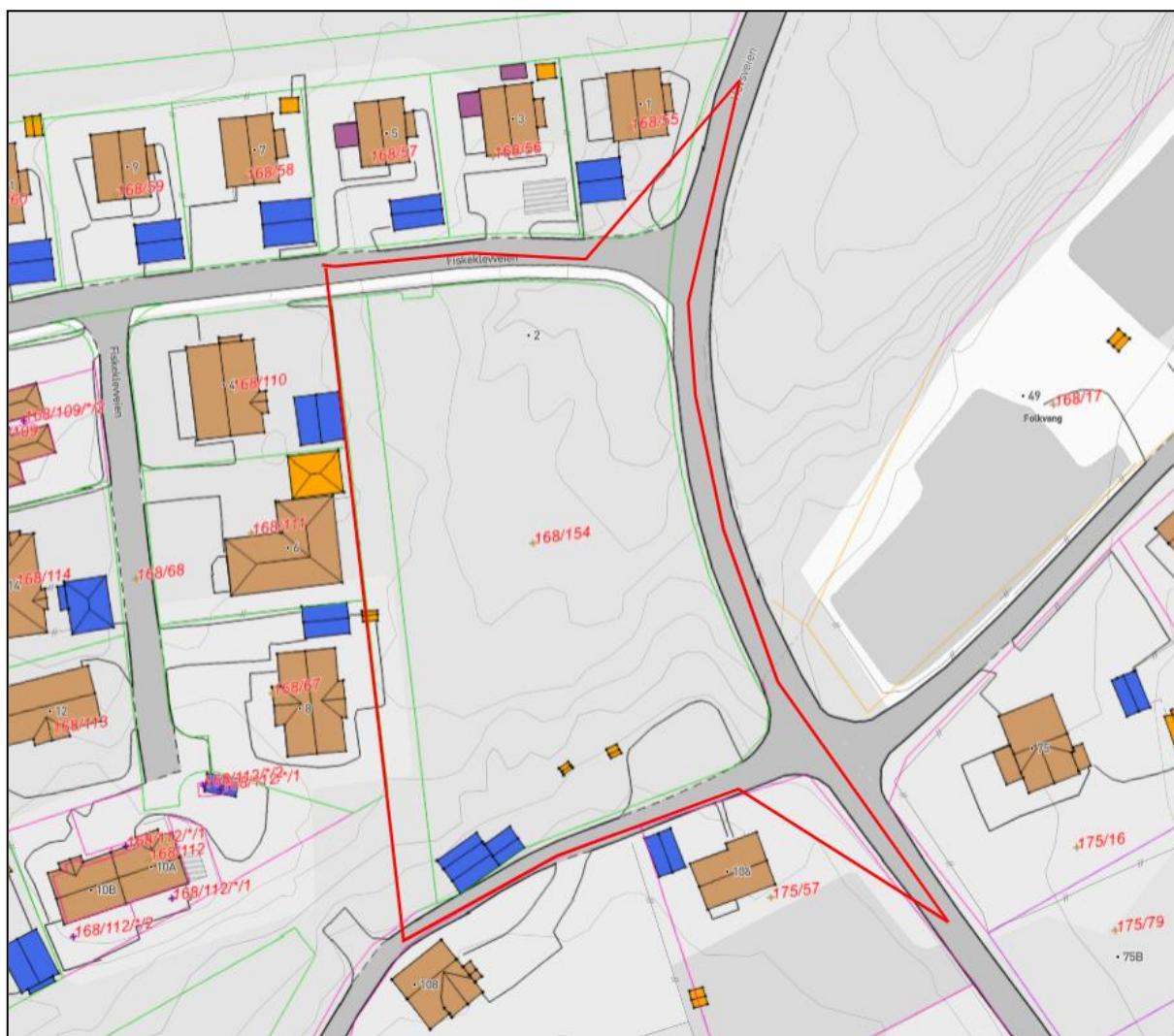


Fig. 2. Kartet viser omtrentlig avgrensning av planområdet. Det aktuelle byggeområdet omfatter eiendommen gnr, 168, bnr 154. Tilstøtende veger, inkludert friskt, er tatt med. Plangrensen vil kunne innsnevres gjennom planprosessen.

Kommuneplanens arealdel:

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Fig. 5. Området ligger innenfor reguleringsplan for Hovsfjellet (G-613), vedtatt 29.09.2005. Det aktuelle arealet er her regulert til «barnehage». Reguleringsplanen er i all hovedsak realisert, men det har aldri vært grunnlag for å etablere en barnehage i området. Det er derfor ønskelig å endre planformålet fra barnehage til boligformål. Plangrensen vist med rød linje.

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
Boligareal	X
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Forretningsbebyggelse	
Friområder, lekeplasser, ol	X
Dyrka mark	
Annet landbruksareal	

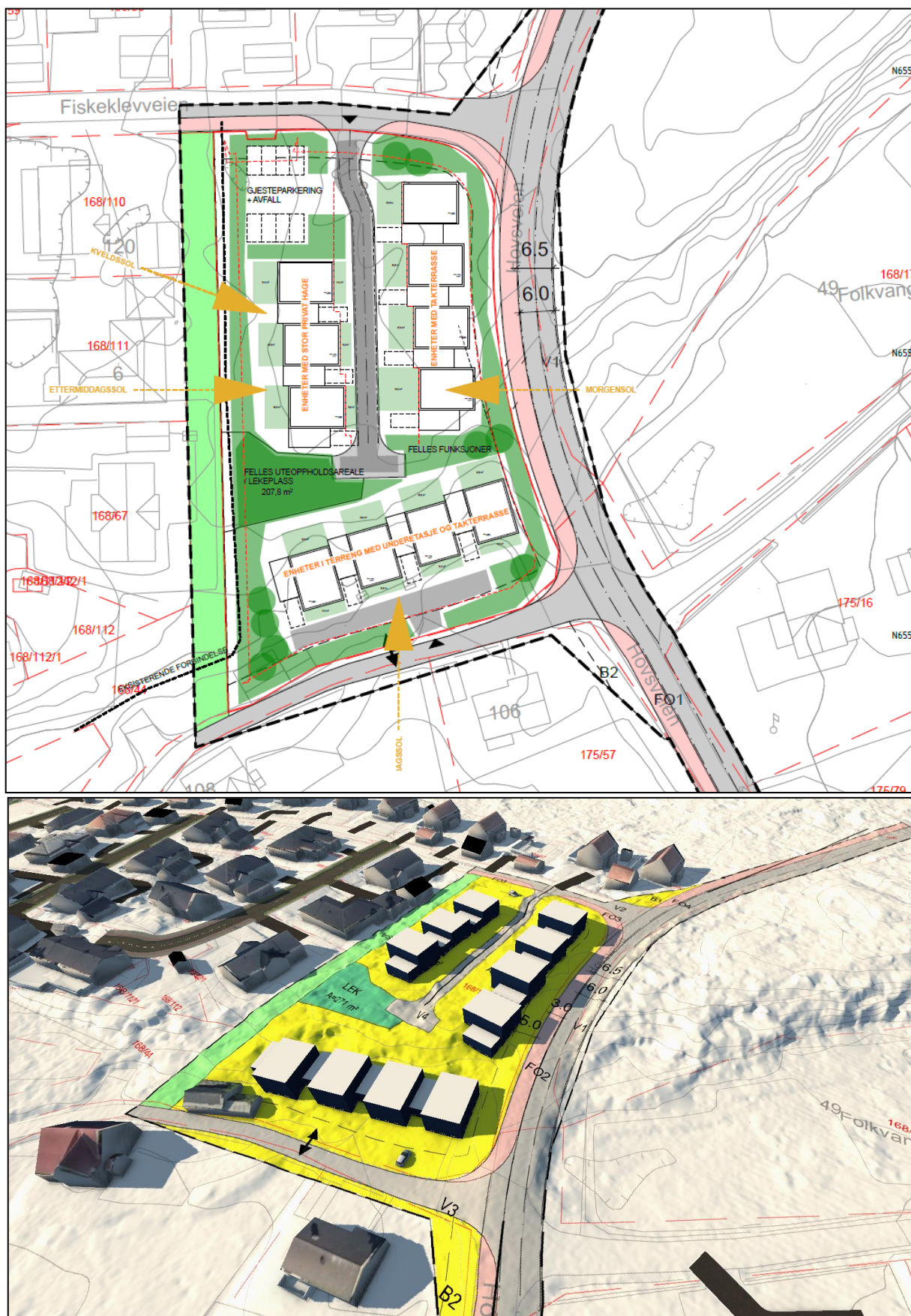


Fig. 6. Skisser som viser mulig arealutnyttelse med 11 boenheter i rekke. Løsningen sikrer støyfrie og trafiksikre uteoppholdsarealer med gode solforhold mellom boligrekkene.

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 planarbeidet er å omregulere et ubebyggt fra «barnehage» til «boligformål».
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planinitiativet innebærer at det nå ubebygde området bygges ned. Dette vil til en viss grad innebære en miljøforandring for omkringliggende bebyggelse. Flere boliger vil medføre en moderat økning i trafikkmengden, men sammenlignet med den regulerte situasjonen (barnehage) innebærer denne virkningen i praksis en reduksjon av trafikkmengden. Flere boliger vil legge et større press på skolekapasiteten i denne delen av kommunen.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det vil legges til rette for en utvidelse av boligområdet med konsentrert småhusbebyggelse.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	De nye boligene i området vil bygges i maks. to etasjer, eventuelt over en sokkeletasje/p-kjeller. Det kan være aktuelt med tomannsboliger eller boliger i rekke.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Den bestående vegetasjonen vil i all hovedsak fjernes, og det må påregnes en del sprengningsarbeider.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Området er i dag dekket av spredt eldre furuskog som vil måtte fjernes. Skogen har ingen særskilt stor verdi, men ved at skogen fjernes påvirkes også landskapet og fjernvirkningen.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Det skisserte tiltaket er ikke i konflikt med gjeldende arealdel, men vil være i konflikt med gjeldende reguleringsplan. Det er dette avviket som er bakgrunnen for å reguleringsbehovet.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Nei
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det er ingen kjent risiko knyttet til tiltaket en reguleringsendring vil åpne for.
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	Varsling i tråd med kravene i PBL. Det vil gjøres befaringer og møter med tilstøtende grunneiere etter

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

fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	behov.
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.	Tiltaket faller ikke inn under kriteriene i forskriftens §§ 6 og 8 som utløser krav om konsekvensutredning. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes. Se vedlegg 1