

Til berørte instanser ihht adresseliste.

Deres ref	Vår ref.	Dato
	20043	02.03.2021

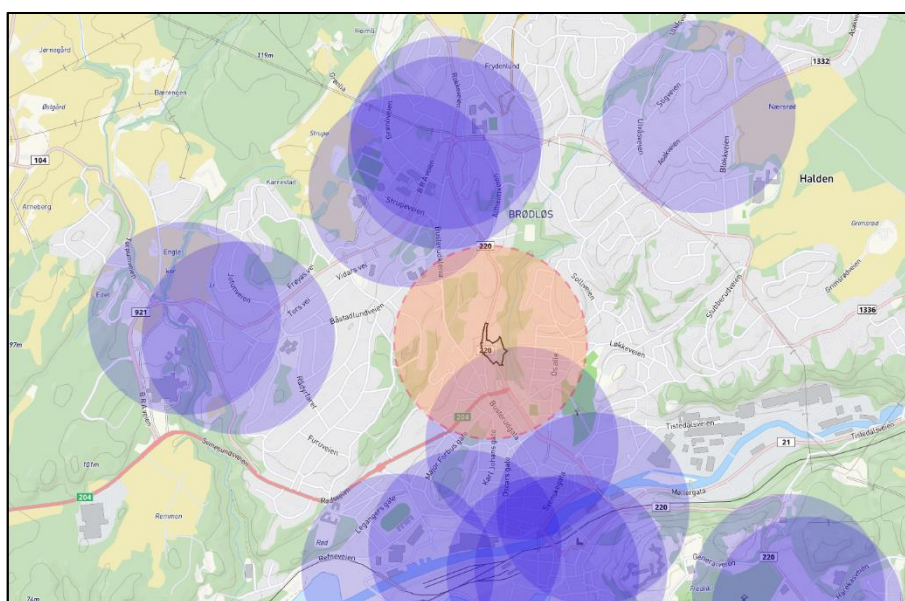
Varsel om oppstart av planarbeid. Detaljregulering for Dyrendalsveien 13, Halden kommune.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-1 og 12-8 varsles oppstart av arbeid med detaljregulering av Dyrendalsveien 13 i Halden kommune. Forslagstillere er Dyrendalsveien 13 AS. Nasjonal planID vil bli 3001 G-731

Planområdet ligger langs østsiden av Dyrendalsveien, nord i bykjernen av Halden sentrum. Det varslede planområdet dekker totalt 24 daa, og omfatter i hovedsak eiendommen gnr. 141/bnr. 473. I tillegg er deler av 141/131, 680 og 683, øst for Dyrendalsveien, tatt inn i varslingsområdet for å regulere stiforbindelse til Schulzedalen og eventuelle endringer av eksisterende busslomme langs Dyrendalsveien. En del boligeiendommer vest og nord for Dyrendalsveien er også tatt inn i varslingsområdet, men her skal det ikke gjøres noen tiltak. Disse områdene tas inn fordi de allerede inngår i gjeldende reguleringsplan for området. Plangrensen vil kunne snevres inn gjennom planprosessen.

Hensikten med planarbeidet er å Legge til rette for detaljvarehandel/matbutikk i Dyrendalsveien 13. Eksisterende virksomhet (bilverksted/utsalg) vil opprettholdes på mindre arealer. Det finnes en del matforretninger i Halden. Disse er stort sett lokalisert langs

Figur 1. Kartet viser lokaliseringer av matforretninger i Halden, med nærområder innenfor radius på 500 m fra butikkene. Illustrasjonen viser at det er stor overlapping i nedslagsfeltet rundt butikkene. Dyrendalsveien vil dekke store boligområder som i dag ikke har noen nærbutikk.



hovedveiene og ligger i nærheten av hverandre. Selv om det er godt utvalg av butikker, er gangavstanden unødvendig lang. Dyrendalsveien 13 ligger langs en av innfartsårene til Halden, og er lett tilgjengelig fra både busslomme og gangveg ned mot sentrum. Området vil også være lett tilgjengelig fra boligområdene rundt via stier og småveger.

Den nye virksomheten vil i all hovedsak benytte eksisterende bygningsmasse, med det vil kunne være aktuelt med et tilbygg i østlig retning. En viktig del av planarbeidet vil være å legge til rette for gode gangforbindelser gjennom planområdet.

Aktuelle planformål kan være veiareal, parkeringsareal, forretning/kontor/tjenesteyting og grønnstruktur. Den foreslåtte planavgrensningen følger i all hovedsak eiendomsgrenser eller grensene til eksisterende reguleringsplaner i området.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

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). «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*», 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.

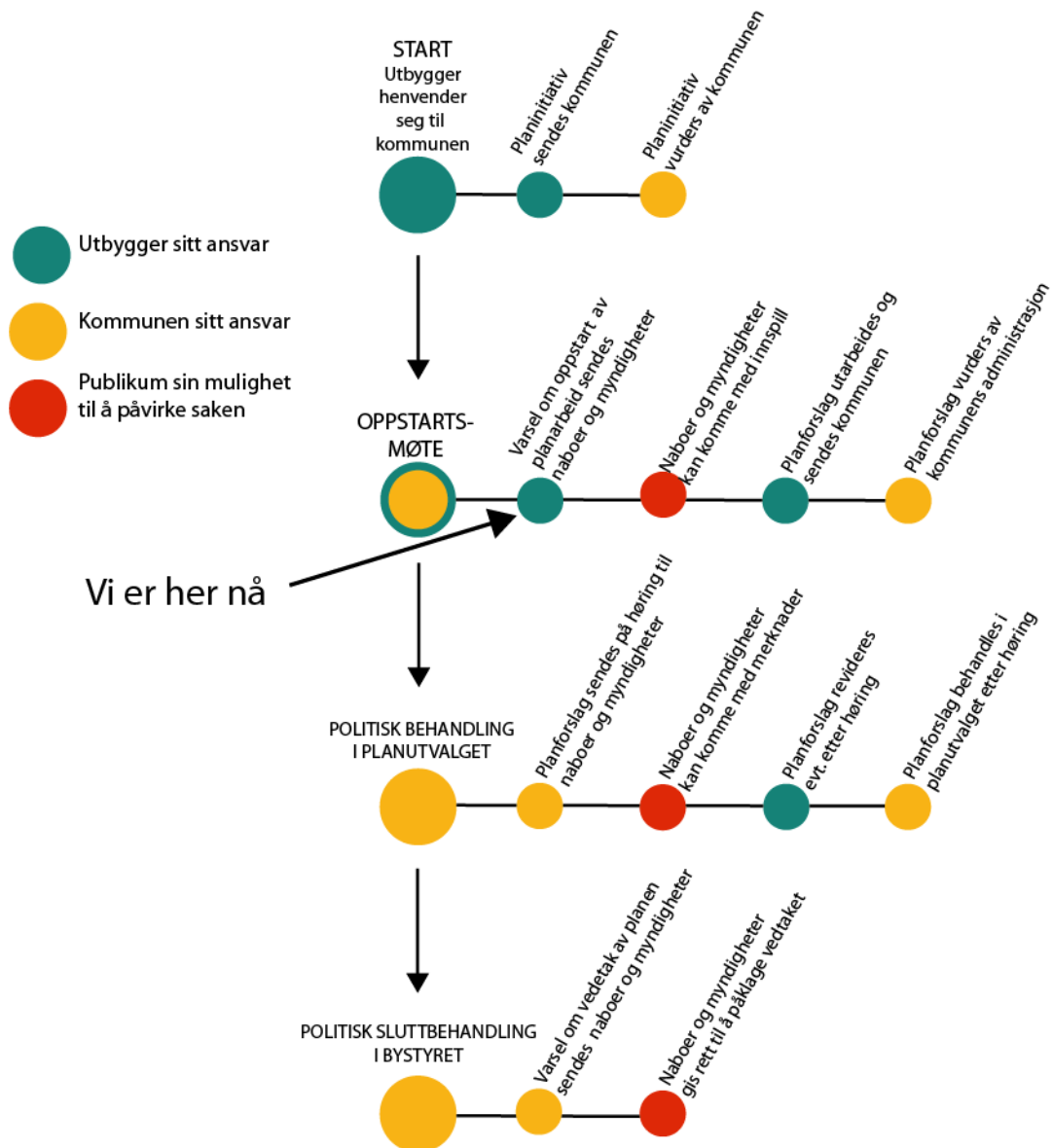
Planinitiativet vil derfor hverken utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Konklusjon: Tiltaket vil ikke kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskriftens § 10. Planen må derfor ikke konsekvensutredes.

Planmyndigheten ser ikke behov for å utarbeide et planprogram/konsekvensutredning av tiltaket. Relevante tema som omhandler miljø og samfunn vil allikevel utdypes gjennom planarbeidet.

Planprosessen

Planprosessen består av flere faser der utbygger eller kommunen sitter med hovedansvaret. Prosessen er organisert slik at berørte naboer og myndigheter skal ha mulighet til å komme med innspill, merknader eller klager til planarbeidet.



Figur 2. Figuren viser de forskjellige fasene i planprosessen. Etter sluttbehandling og vedtak av planen, kan utbygging starte etter endt byggesaksbehandling.

Innspill til ny plan for området

For å kartlegge interesser og hensyn som berøres av planforslaget, ønskes innspill og ideer til planarbeidet. Har du noen spørsmål om hva dette dreier seg om er det også bare å ta kontakt.

Innspill til planarbeidet rettes skriftlig til jon.rongen@sgarkitekter.no eller Stenseth Grimsrud arkitekter AS, Postboks 91, 1751 Halden **innen 16.04.2021**.

Referat fra oppstartsmøte i plansak, planinitiativ og notat vedr. vurdering av konsekvensutredning er tilgjengelig på kommunens nettside.

Varslet er også tilgjengelig på kommunen sine nettsider:
<https://www.halden.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger/>
Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen, Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Kart som viser hvilket areal som inngår i planområdet.
2. Referat fra oppstartsmøte med Halden kommune
3. Planinitiativ oversendt Halden kommune
4. Vurdering av behovet for konsekvensutredning