

## Planinitiativ

Detaljregulering av gnr. 64, bnr. 152 og 155, Karrestadveien 63, i Halden kommune



02/03/2026



## 1 INNHOLDSFORTEGNELSE

2	Innledning.....	3
3	Formålet med planarbeidet .....	8
4	Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet .....	9
5	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	12
6	Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	13
7	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	17
8	Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser.....	17
9	Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner .....	17
10	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	19
11	Samfunnssikkerhet.....	20
12	kulturminner .....	24
13	Berørte parter som skal varsles om planoppstart.....	25
14	Prosess for samarbeid og medvirkning .....	26
15	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning .....	26



## 2 INNLEDNING

### 1.1 Konsulent og forslagstiller

#### Konsulent:

##### **Fagkyndig**

Org.nr: 988 889 245  
Firma: HRP AS  
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo  
Kontaktperson: Pernille Bjønness Waage E-post: [perwaa@hrpas.no](mailto:perwaa@hrpas.no)  
Telefonnr: 414 03 166  
Kontaktperson: Hanne Tveter Åmdal E-post: [hanamd@hrpas.no](mailto:hanamd@hrpas.no)  
Telefonnr: 993 95 829

#### Forslagsstiller/tiltakshaver:

Kontaktperson: Brynjar Teien, prosjektleder Halden kommune  
Adresse: Halden kommune, PB. 150, 1751 Halden  
Telefonnr: 911 33 408

### 1.2. Lokalisering og planavgrensning

Planområdet omfatter Karrestadveien 63 (gnr./bnr. 64/152 og 64/155). Vi har i dokumentet valgt å omtale disse to eiendommene under ett, altså som «eiendommen», fordi de i praksis henger sammen og oppfattes som én eiendom. Området er totalt 3 403,7 m<sup>2</sup>.

Gnr./bnr.	Adresse	Areal
64/152	(ingen adresse)	253,9 m <sup>2</sup>
64/155	Karrestadveien 63	3 152,8 m <sup>2</sup>

Planavgrensningen følger eiendomsgrensen, men kan utvides dersom adkomst, snuplass, overvannstiltak eller grønnstruktur krever det.

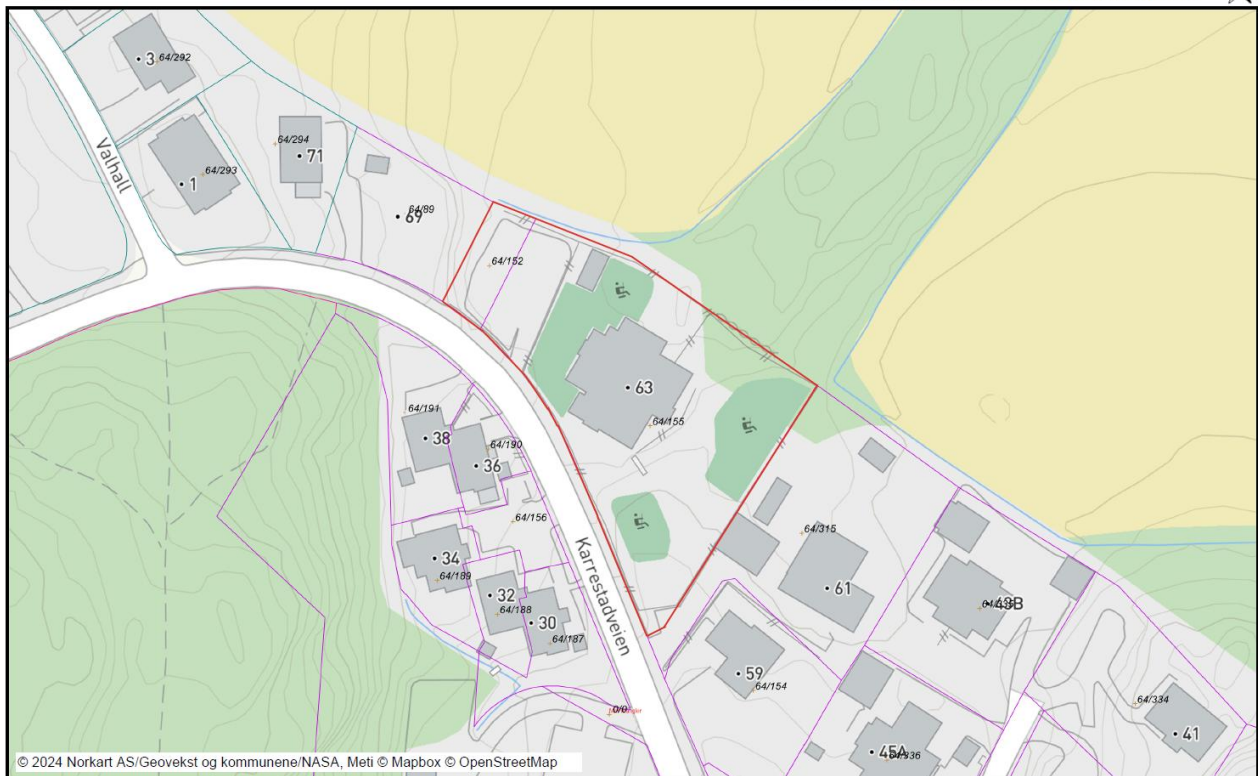


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.09.2024

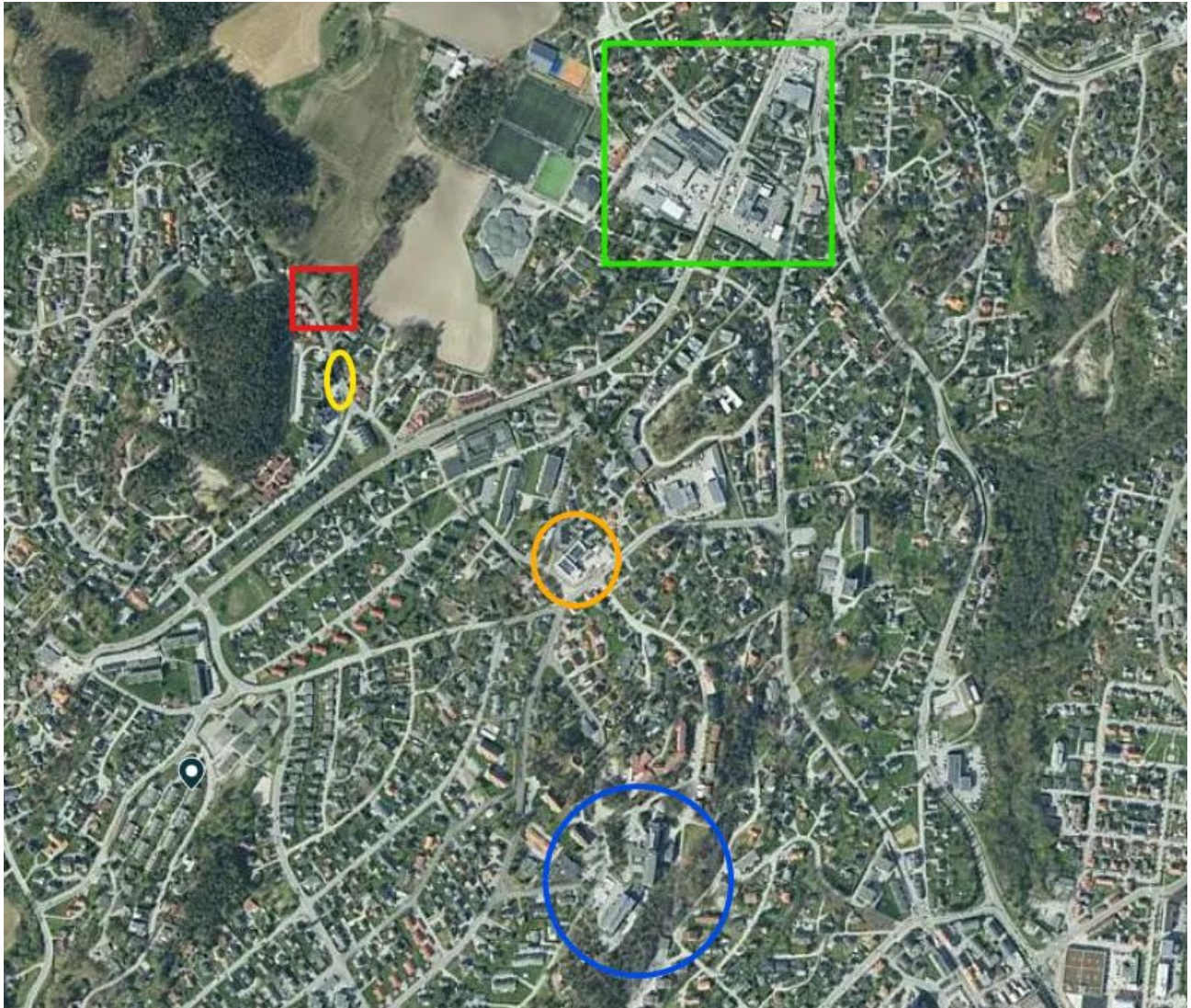
Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

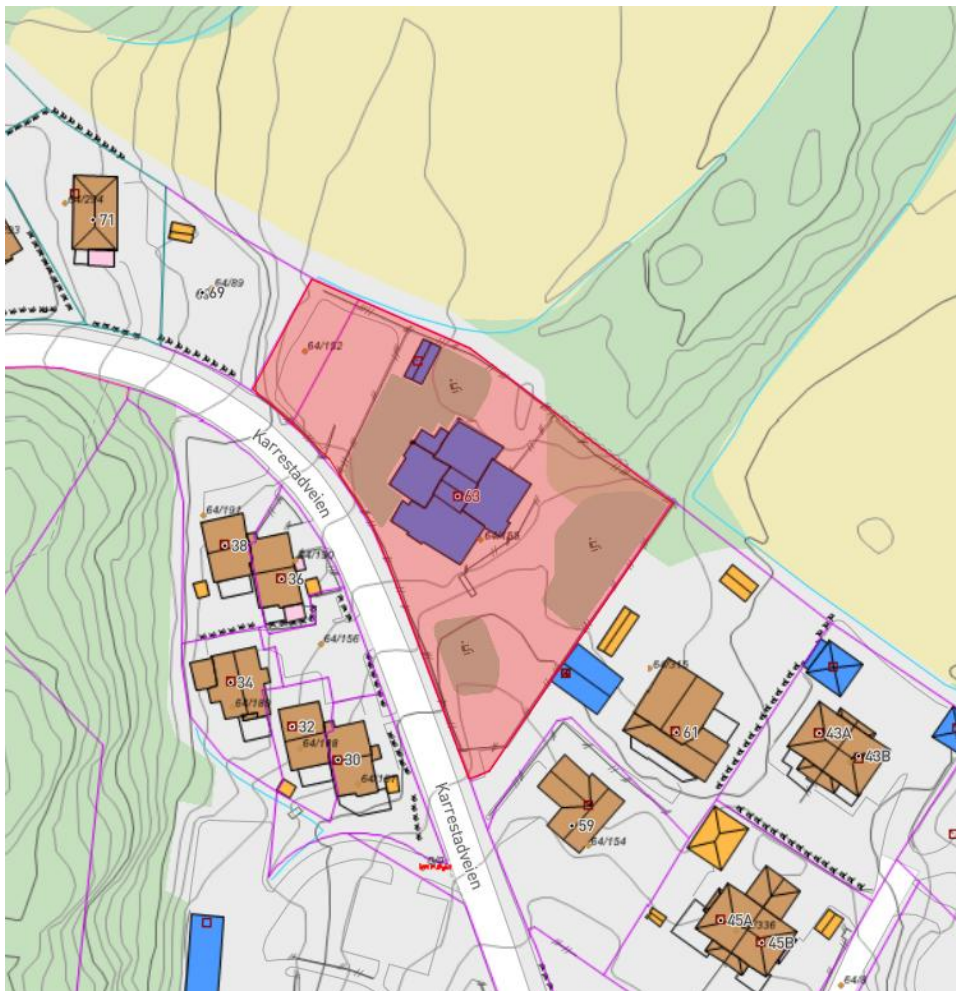
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

FIGUR 1 KART MED PLANAVGRENSNING I RØDT, LIGGER VEDLAGT PLANINITIATIVET

Eiendommen ligger i et boligområde, hvor det finnes eneboliger, rekkehus og blokker. Det er ca. 130 meter til bussholdeplassen Bjørklund i Karrestadveien, ca. 550 meter til Båstadlund arbeids- og aktivitetssenter og ca. 1,4 kilometer til Halden Helsehus. Eiendommen ligger ca. 3 kilometer fra Halden stasjon, og 1 km fra Brødløs og handelsområdet ved bydelscenteret. Det ligger flere skoler i nærheten, og eiendommen er også tilknyttet naturområder.



FIGUR 2 KART OVER FASILITETENE I OMRÅDET. PLANOMRÅDET ER MARKERT MED RØD FIRKANT, BUSSHOLDEPlass I KARRESTADVEIEN ER MARKERT MED GUL ELLIPSE, BÅSTADLUND ARBEIDS- OG AKTIVITETSSENTER ER MARKERT MED ORANSJE SIRKEL, HANDELSOMRÅDER I BRØDLØS ER MARKERT MED GRØNN FIRKANT OG HALDEN HELSEHUS MED BLÅ SIRKEL. KILDE: GULESIDER.NO MED PÅTEGNINGER



FIGUR 3 KART OVER EIENDOMMEN KILDE: KOMMUNEKART.COM



FIGUR 4 BILDE AV EIENDOMMEN, KILDE: GOOGLE MAPS JUNI 2024



FIGUR 5 BILDE AV KARRESTADVEIEN, KILDE: GOOGLE MAPS JUNI 2024

Det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs Karrestadveien og langs B R A-veien.

### 1.3 Eiendomsopplysninger:

Eiendomsliste med gnr./bnr. og eieropplysninger

Gnr./bnr.:	Adresse:	Hjemmelshaver:
64/152	(ingen adresse)	Halden kommune
64/155	Karrestadveien 63	Halden kommune

## 3 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av om lag 10 omsorgsboliger med tilhørende personalbase på eiendommen Karrestadveien 63. Eksisterende bygg, som tidligere har vært benyttet til barnehage, skal rives og erstattes av omsorgsboliger. Dagens reguleringsplan fra 1981 er utdatert og ikke tilpasset ønsket bruk, og en ny reguleringsplan er derfor nødvendig for å etablere hensiktsmessige og tydelige rammer for videre utvikling. Planarbeidet skal sikre at tomten får en oppdatert arealdisponering som gjør det mulig å realisere et funksjonelt og godt samlokalisert botilbud.

I planarbeidet bygger vi videre på erfaringer fra Aspeveien, hvor det allerede foreligger kunnskap om hvordan denne typen boliger fungerer i praksis – både når det gjelder struktur, arealbruk, tekniske løsninger og forholdet mellom boligene, personalbase og utearealer. Erfaringene gir et godt grunnlag for å forstå hvilke løsninger som har fungert over tid, og hvilke forhold som bør justeres eller forbedres i videre prosjekter. Dette gir oss en trygghet i å utvikle et planforslag som tar høyde for de behov slike boliger har, samtidig som løsningen tilpasses denne tomtens særskilte forutsetninger.

Halden kommunes overordnede planer vektlegger behovet for egnede og tilpassede boliger for personer som ikke selv kan skaffe eller opprettholde en hensiktsmessig bosituasjon. Kommunens veileder for omsorgsbygg fremhever også betydningen av tilrettelagte boformer med gode fellesarealer og nærhet til tjenester for brukergrupper som har behov for tett og koordinert oppfølging.

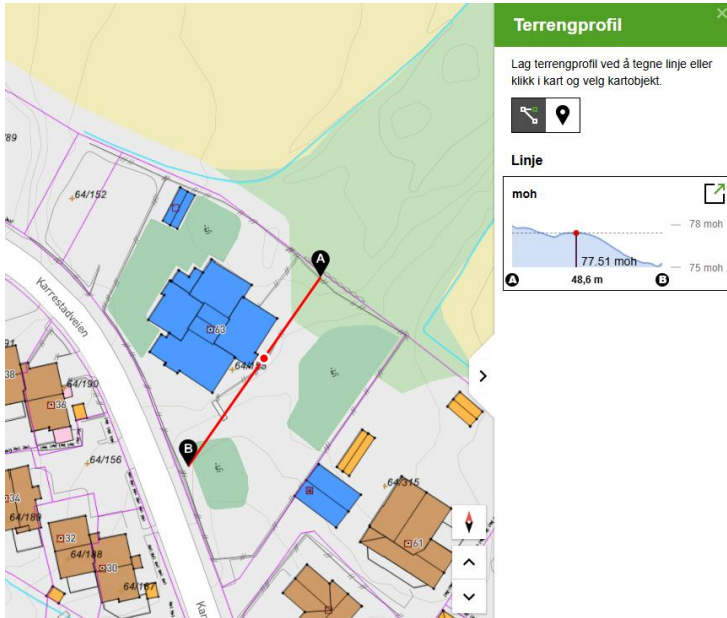
Planarbeidet skal fastsette de overordnede rammene for bebyggelsen, tomtedisponeringen, landskapstilpasningen og de viktigste strukturelle løsningene. Videre skal planprosessen belyse tema som terreng, støy, adkomst, utearealer, overvann og geoteknikk på et overordnet nivå, slik at reguleringsplanen gir et godt og forutsigbart grunnlag for den videre prosjekteringen.

#### 4 PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter Karrestadveien 63 (gnr./bnr. 64/152 og 64/155) i et etablert boligområde på Karrestad. Store deler av eiendommen er relativt flat, men skråner ned mot det sydlige punktet. Karrestadveien har jevn stigning, og området mot veien i nord ligger en del lavere enn veien.

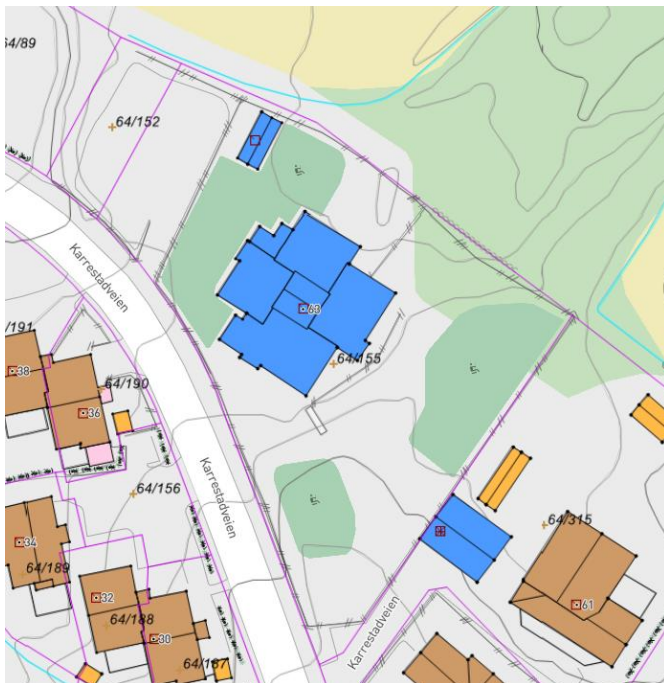


FIGUR 6 BILDE SOM VISER TERRENGPROFIL PÅ EIENDOMMEN, KILDE: KOMMUNEKART



FIGUR 7 BILDE SOM VISER TERRENGPROFIL PÅ EIENDOMMEN, KILDE: KOMMUNEKART

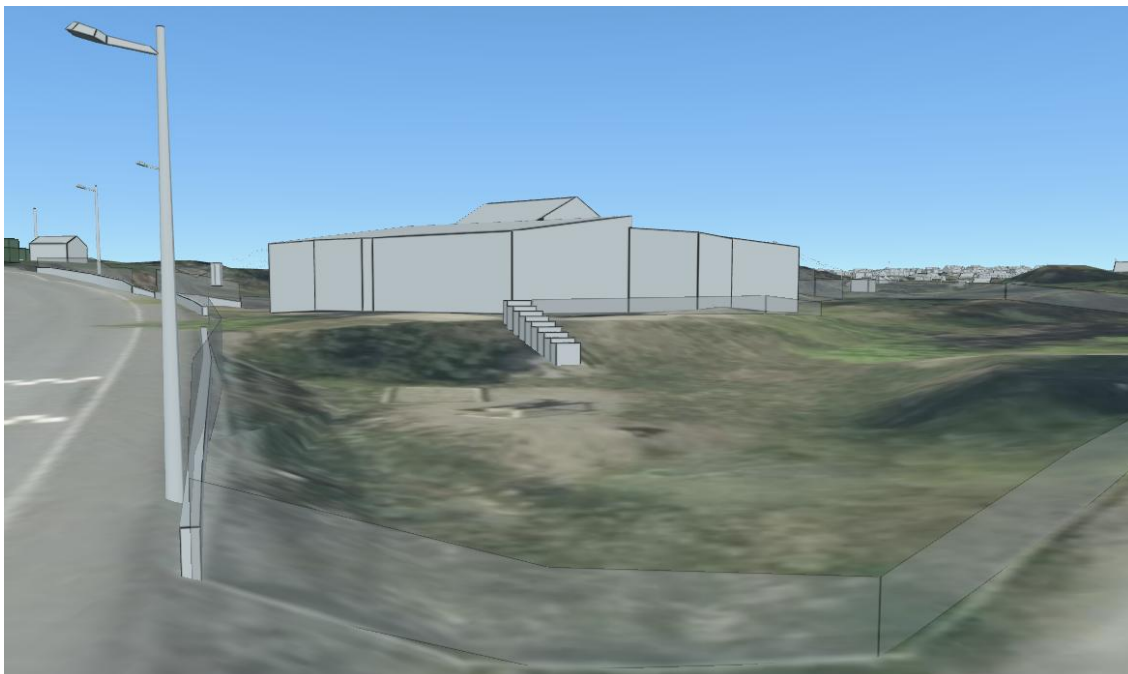
Eiendommen har en høydeforskjell på 79,31 m.o.h. på høyeste punkt og 73,09 m.o.h. på det laveste punktet.



FIGUR 8 KART OVER EIENDOMMEN MED HØYDEKURVER KILDE: KOMMUNEKART.COM



FIGUR 9 3D KART SOM VISER DAGENS BEBYGGELSE OG HØYDER. KILDE: KOMMUNEKART



FIGUR 10 3D KART SOM VISER DAGENS BEBYGGELSE OG TERRENGFORSKJELLENE. KILDE: KOMMUNEKART

Tiltaket vurderes i hovedsak å ha begrenset påvirkning utenfor egen tomt. Likevel er det enkelte forhold som må vurderes nærmere i planprosessen for å sikre god tilpasning til nærområdet og en helhetlig løsning.

Det antas noe støy fra Karrestadveien og busstrafikk i området, og dette vil vurderes i planprosessen for å sikre gode utearealer og hensiktsmessig orientering av bebyggelsen. Trafikkøkningen som følge av tiltaket forventes å være beskjeden, men løsning for adkomst, interne kjørearealer og parkering skal vurderes slik at trafikkavviklingen blir trygg og oversiktlig. Den etablerte gang- og sykkelveien langs Karrestadveien gir gode forutsetninger for myke trafikanter.

En eksisterende sti krysser jordet nedenfor tomten. Kommunen har uttrykt tydelig ønske om at denne stiforbindelsen videreføres, og at det vurderes en bedre og mer direkte kobling mot fortauet i Karrestadveien. Dette vil inngå som et eget vurderingstema i planprosessen.

Når det gjelder teknisk infrastruktur, ligger VA-ledninger i veien utenfor eiendommen og det skal være kapasitet i hovednettet. Overordnet håndtering av overvann vil bli vurdert i tråd med kommunens prinsipper for naturbaserte løsninger og tretrinnsstrategien.

Det er ikke identifisert forhold som tilsier betydelige negative virkninger for omgivelsene. Planprosessen vil likevel belyse tema som støy, overvann, terrengtilpasning og geotekniske forhold på et overordnet nivå for å sikre at reguleringsplanen gir et godt og forutsigbart grunnlag for videre arbeid.

For at Halden kommune skal bidra til å nå FNs bærekraftsmål, er det nødvendig med et målrettet samarbeid mellom innbyggere, næringsliv og offentlig sektor. Utviklingen av nye omsorgsboliger i Karrestadveien 63 inngår i dette arbeidet ved at planleggingen søker å fremme god helse og livskvalitet (mål 3), bidra til mindre ulikhet gjennom tilgjengelige og inkluderende bomiljøer (mål 10) og støtte bærekraftige byer og lokalsamfunn (mål 11). Planprosessen forutsetter også et tett samarbeid mellom aktører for å nå felles mål (mål 17), slik at resultatet blir et helhetlig og framtidsrettet prosjekt tilpasset lokale forutsetninger.

## 5 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Tiltakshaver har som utgangspunkt et ønske om å samle mest mulig på ett plan, både av hensyn til økonomi, tilgjengelighet og de praktiske behovene for brukerne. Når arkitektarbeidet nå starter, ser man likevel at alt på ett plan kan bli krevende innenfor tomtens rammer, særlig med tanke på utnyttelse, terreng og behovet for gode og funksjonelle utearealer.

Av den grunn vurderes også en løsning over to plan. Det er sannsynlig at enkelte funksjoner vil måtte plasseres i en 2. etasje, dersom dette gir bedre helhet, mer fleksibilitet og bedre utearealkvaliteter. Vi er i

tidlig fase av prosjektet og endelig løsning er ikke tegnet opp. Vi ønsker derfor at planarbeidet må åpne for begge alternativer. Det er ønskelig å regulere for et bygg på 1200 m<sup>2</sup> BRA på grunnflaten, ved siden av boder (ca 80-100 m<sup>2</sup> totalt), parkering og uteområder. Videre ønskes det å regulere høydene tilpasset et to-etasjes bygg. Vi vil understreke at det ikke er ønskelig å maksimere utnyttelsen, men å ha vide nok rammer for å kunne prosjektere og bygge et best mulig botilbud. Av både økonomiske hensyn og for å unngå behov for senere planendringer eller dispensasjoner, ønsker vi å regulere for en fleksibel plan som gir rom for detaljprosjektering uten at hensikten er å bygge mer enn nødvendig.

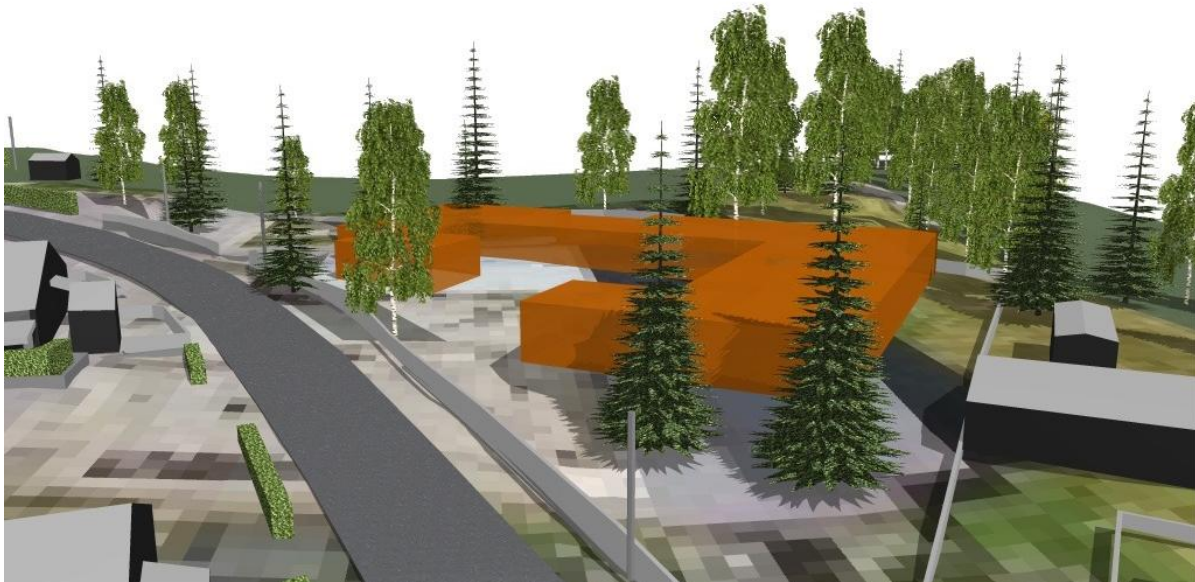
I det videre arbeidet vil prosjektet tegnes og vurderes i dialog med kommunen, brukerne og fagkyndige, og målsettingen er å utvikle en fleksibel reguleringsplan som gir handlingsrom til å velge den løsningen som samlet sett gir de beste kvalitetene for tomten, utearealene og byggets funksjoner.

Bebyggelsen i området rundt er noe varierende, og vi mener visuelt eiendommen tåler et to-etasjes bygg. Det skråner nedover mot sør, og det er ønskelig å benytte denne lavere delen av tomten godt. Arkitekten er helt i startfasen av prosjektet, men har foreløpig sett på flere alternativer. Illustrasjonene ligger nedenfor, under utbyggingsvolum og byggehøyder.

## 6 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Reguleringsplanen skal angi rammer for volum og høyder som åpner for både én og to etasjer, med tilpasning til omkringliggende bebyggelse og terrengfallet mot sør. Byggehøyder foreslås fastsatt som maksimale nivåer (gesims/møne eller kote), mens endelig løsning avklares senere i reguleringsprosessen innenfor disse rammene.

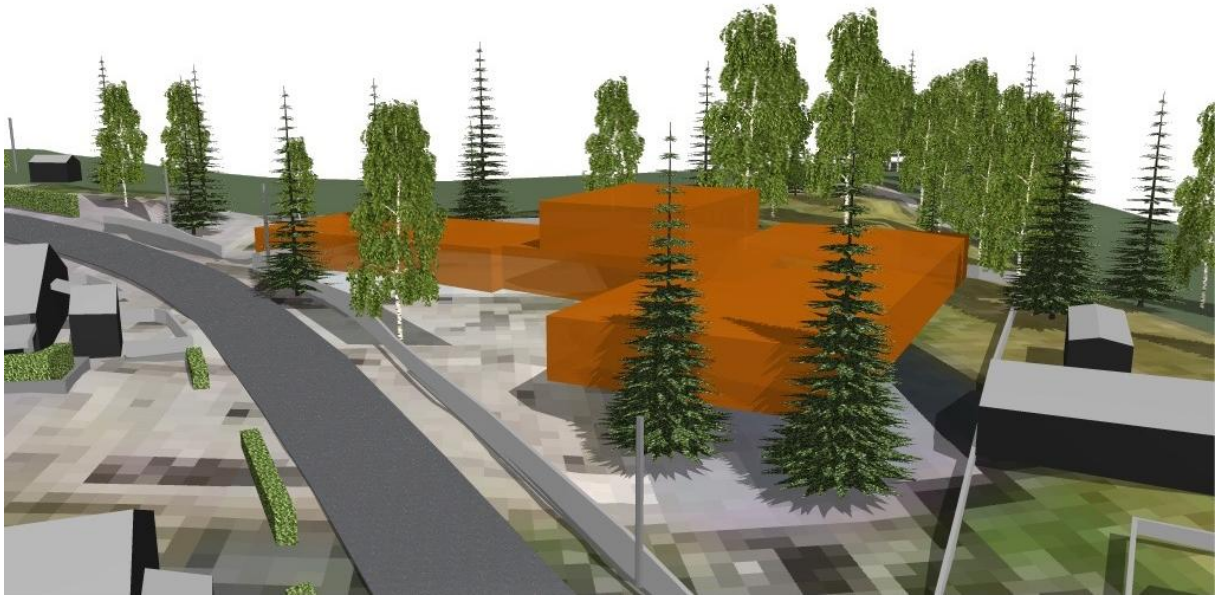
Vurderingen av fotavtrykk og volum ses i sammenheng med krav til uteoppholdsarealer og stiforbindelser, herunder hensyn til sol-/skyggeforhold og innsyn gjennom plassering, støy, orientering og høydebruk. For å synliggjøre mulighetsrommet legges det ved tre alternative 3D-modeller (plassholdere) som illustrerer representative volum- og høydevarianter. Det er også utformet kart tilknyttet disse tre alternativene:



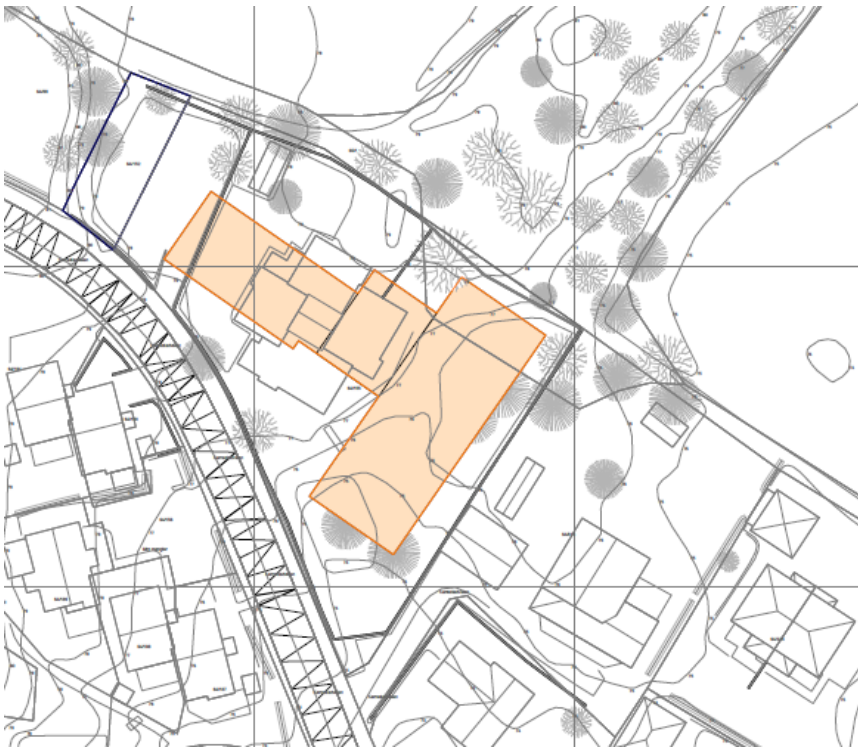
FIGUR 11 VOLUMSILLUSTRASJON, ALTERNATIV 1



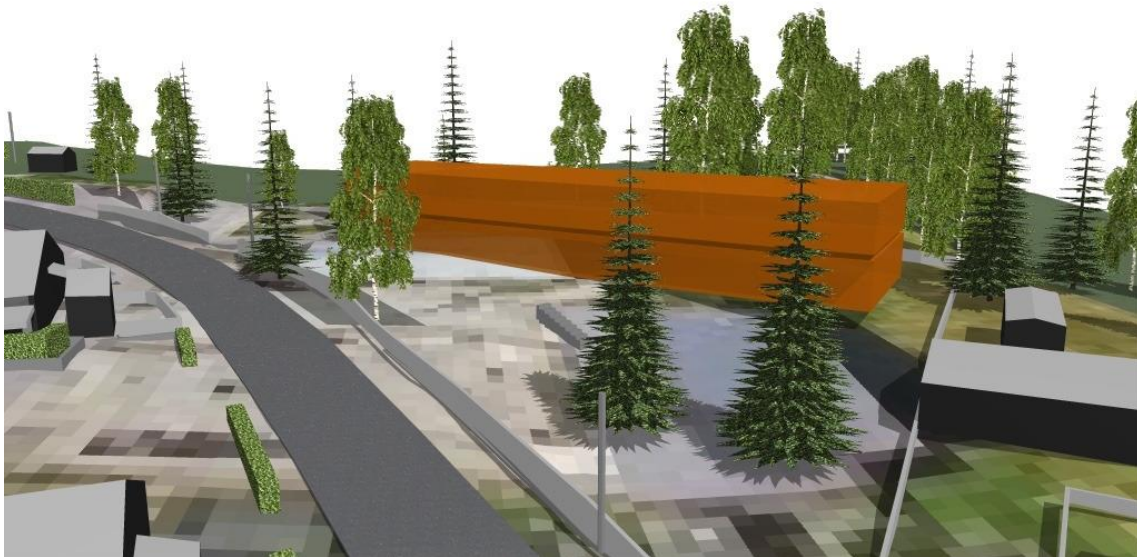
FIGUR 12 KART SOM VISER Plassering AV ALTERNATIV 1



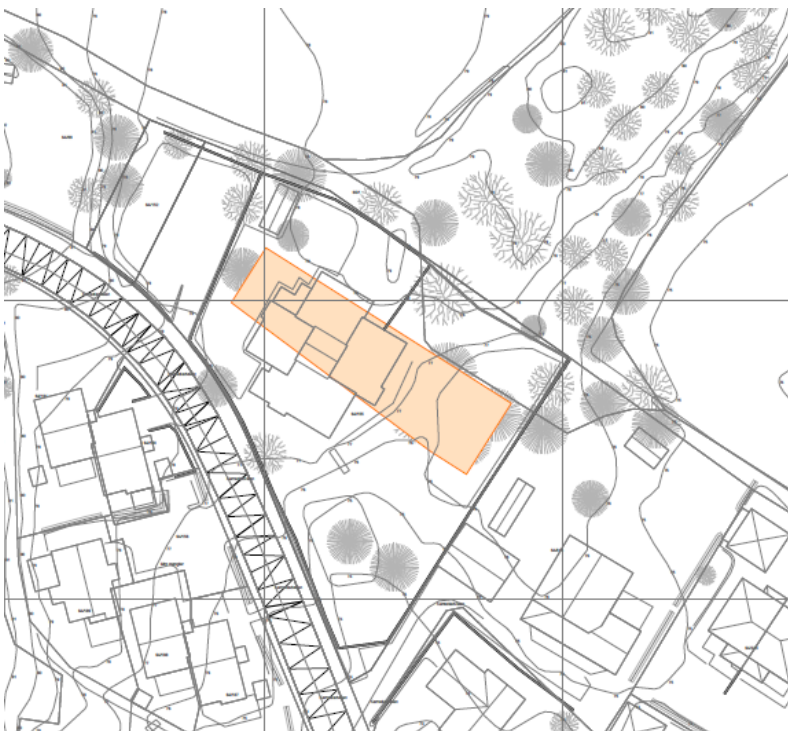
FIGUR 13 VOLUMSILLUSTRASJON, ALTERNATIV 2



FIGUR 14 KART SOM VISER Plassering AV ALTERNATIV 2



FIGUR 15 VOLUMSILLUSTRASJON, ALTERNATIV 3



FIGUR 16 KART SOM VISER Plassering AV ALTERNATIV 3

Vi vil påpeke at dette ikke nødvendigvis er endelig løsning, men ment for å illustrere mulighetene.

Det ønskes at eventuelle tekniske påbygg (f.eks. heis-/sjaktoppbygg) kan tillates utenom ordinære gesims- og mønehøyder, innenfor en nærmere angitt avgrensning i bestemmelsene. Rammeverket skal være fleksibelt, slik at det gir handlingsrom for å finne en god løsning uten å utløse senere behov for planendringer eller dispensasjoner.

## 7 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Prosjektet skal planlegges med vekt på gode, funksjonelle løsninger og en helhetlig kvalitet i både bebyggelse og uteområder. Det innebærer at prinsipper som universell utforming, gode dagslysforhold og oversiktlige forbindelser mellom bygg og utearealer vil være viktige hensyn i det videre arbeidet med prosjekteringen av boligene. Det vil også vurderes hvordan grønnstruktur og naturbaserte løsninger kan bidra positivt, blant annet som del av håndteringen av overvann og for å skape gode og trivelige uterom. Målet er ikke å fastsette detaljer nå, men å sikre at reguleringsplanen legger til rette for fleksibilitet og gode løsninger i den videre prosjekteringen.

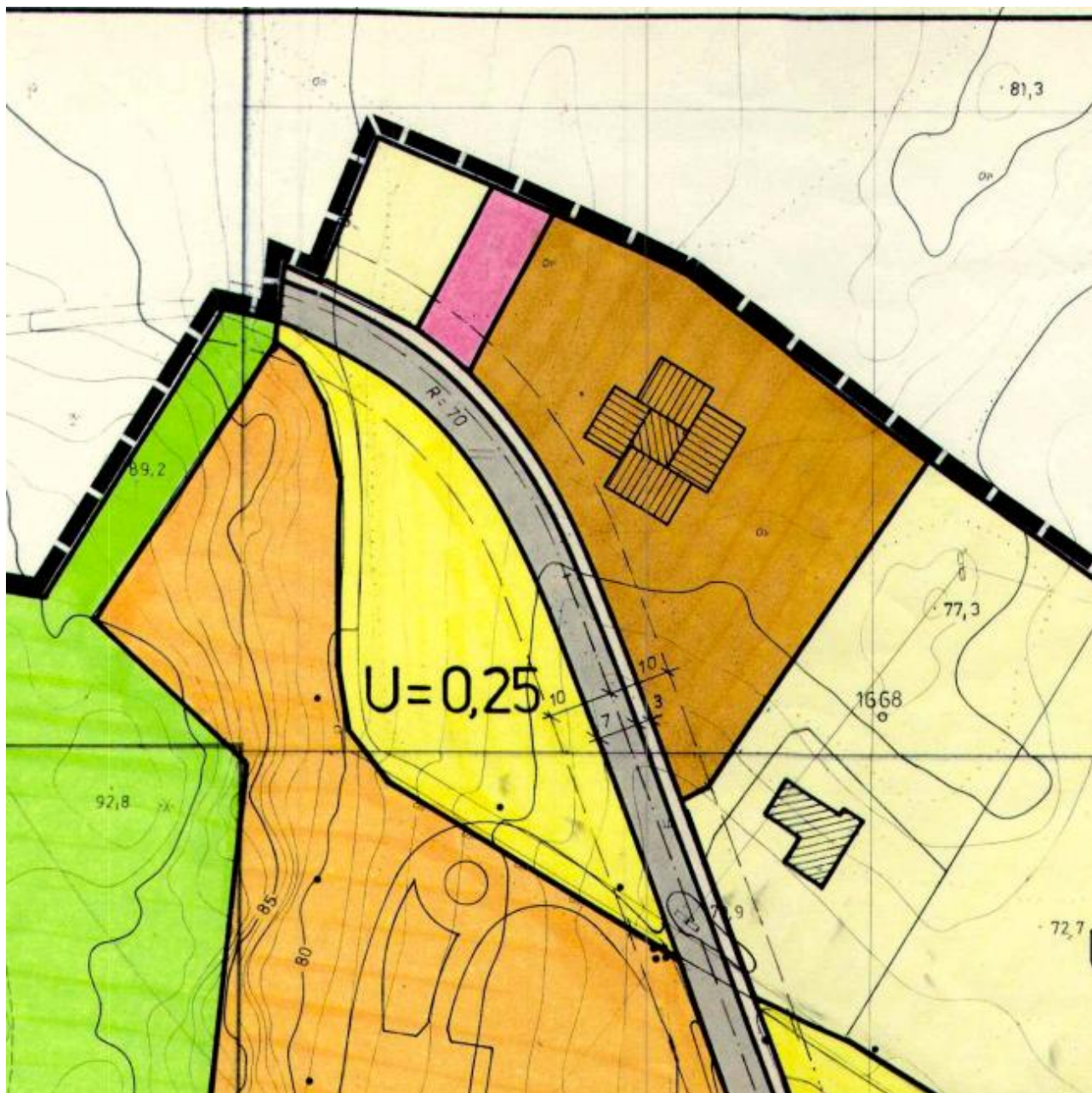
## 8 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen, slik at tiltaket i størst mulig grad tilpasser seg landskapet og omgivelsene. Vi ønsker at bebyggelsen skal utformes slik at det estetisk harmonerer med omkringliggende bygg. Vi ønsker også å ta hensyn til kommunens ønsker for eiendommen og helhetlig utvikling for området.

## 9 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENE REGULERINGSPLANER

### **Reguleringsplan (gjeldende):**

Eiendommen inngår i reguleringsplan «Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia» (planID 3101\_G-197, 1981), der arealet etter bygningsloven av 1965 § 25 er regulert til «offentlig formål, daghjem» og «kommunal teknisk». Planen er av eldre dato, og det er ingen bestemmelser knyttet til arealformålet, og planen gir ikke funksjonelle rammer for videre utvikling av eiendommen i dag.

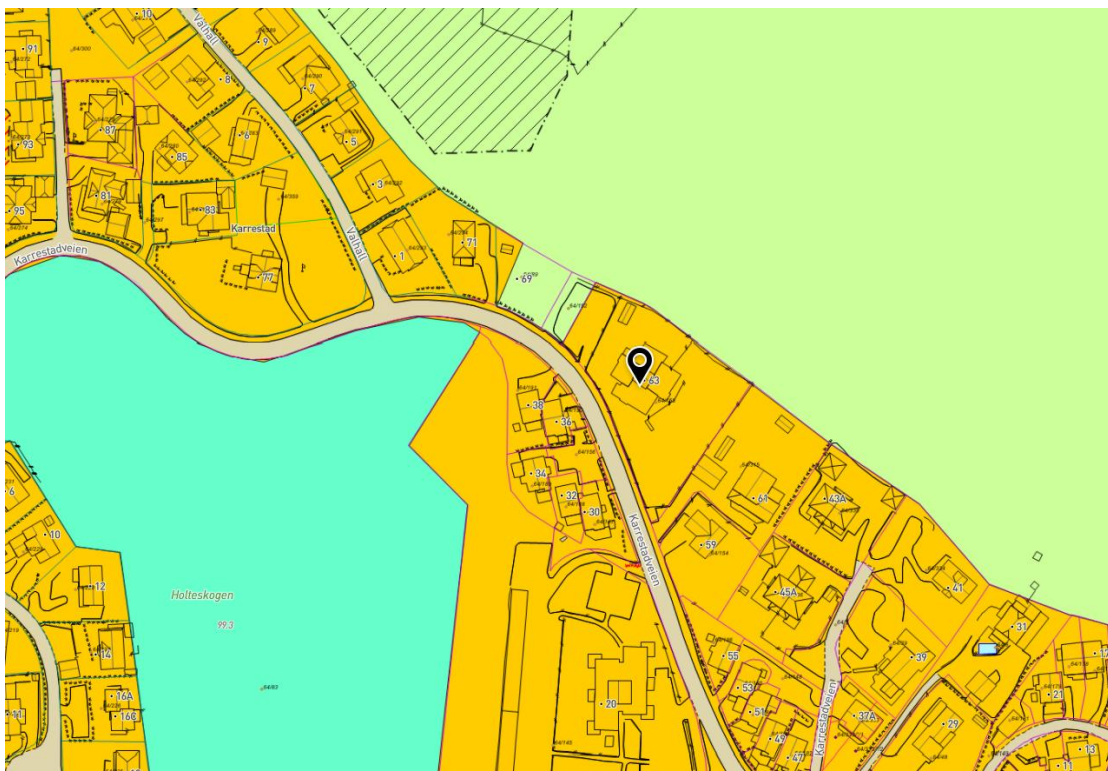


FIGUR 17 UTSNITT AV AREALPLANKARTET TIL REGULERINGSPLANEN «DEL AV KARRESTAD, BJØRKLUND-NORDLIA» FRA 1981. KILDE: AREALPLANER.NO

#### Kommuneplanens arealdel:

I Kommuneplanens arealdel 2023–2050 er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg (BA30) og LNRF. Kommuneplanen har full rettsvirkning og fastsetter overordnede rammer for arealbruk og utvikling. For eldre reguleringsplaner som ikke er listet i vedlegg 1, gjelder at kommuneplanen går foran ved motstrid,

men eventuelle høyere utnyttelser i eldre plan gjelder likevel særskilt. Den aktuelle reguleringsplanen er ikke listet i vedlegg 1, slik at kommuneplanen gjelder ved motstrid. Arealformålet i kommuneplanen er i tråd med bruk av eiendommen til omsorgsboliger, men deler av arealet er regulert til LNRF og er ikke i tråd med foreslått arealbruk.



FIGUR 6 UTSNITT FRA AREALPLANKARTET TIL «KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035». KILDE: KOMMUNEKART.COM

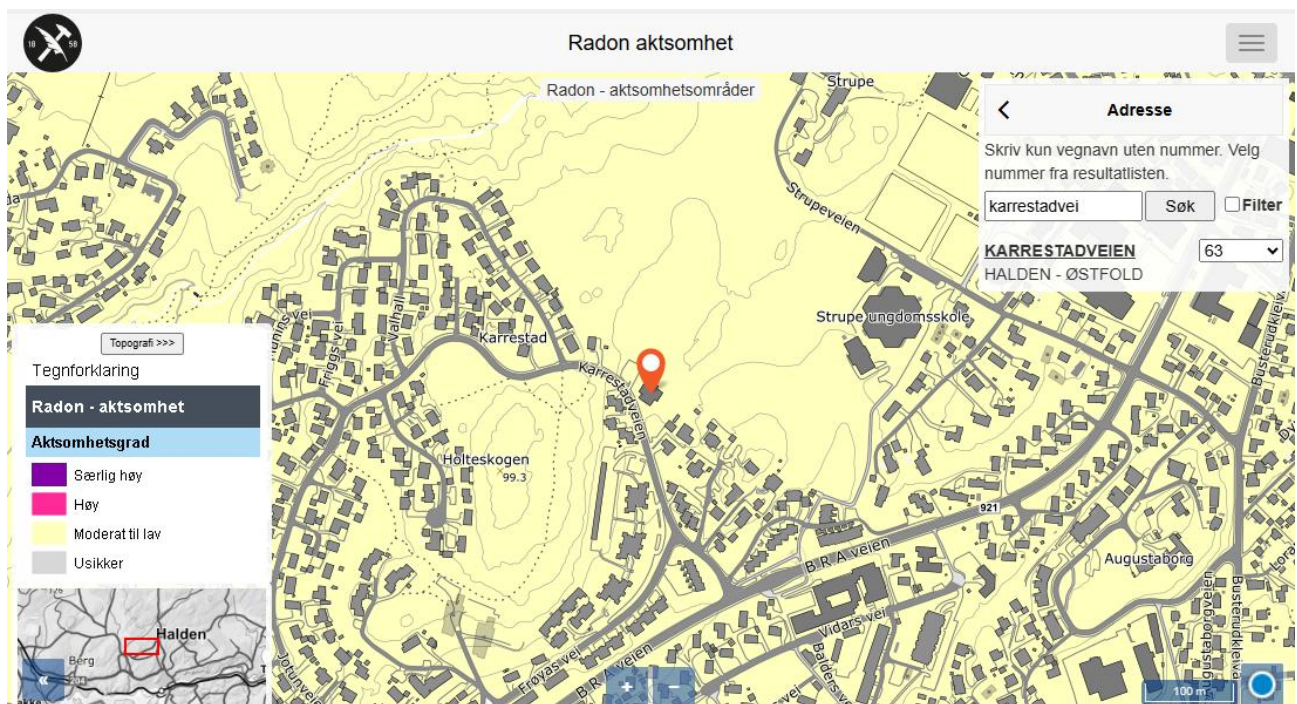
Siden gjeldende reguleringsplan fra 1981 verken gir hensiktsmessige føringer for fremtidig bruk eller inneholder bestemmelser som kan brukes som grunnlag for videre utvikling, må det utarbeides ny detaljregulering. I dette arbeidet må kommuneplanens krav til utredninger følges, herunder vurderinger av terreng- og landskapstilpasning, mulig behov for stedsanalyse, håndtering av overvann og flomveier, områdestabilitet og geoteknikk, risiko- og sårbarhetsforhold, støy, utearealer og MUA, parkering og trafikkforhold, renovasjonsløsning, universell utforming, naturmangfold, kulturmiljø, masseforvaltning, samt overordnede rammer for teknisk infrastruktur og tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivtrafikk. Disse temaene vil bli belyst og vurdert videre i planprosessen i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

## 10 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Planforslaget vurderes ikke å berøre vesentlige interesser utover det som omtales i de øvrige fagtemaene i planinitiativet. Tiltaket gjelder en kommunal tomt innenfor eksisterende byggesone, og de kartlagte forholdene i nærområdet anses ikke å ha direkte konsekvenser for planarbeidet slik planområdet er avgrenset. Eventuelle behov for nærmere vurderinger vil bli avklart i reguleringsprosessen dersom kommunen eller fagmyndigheter vurderer det som nødvendig.

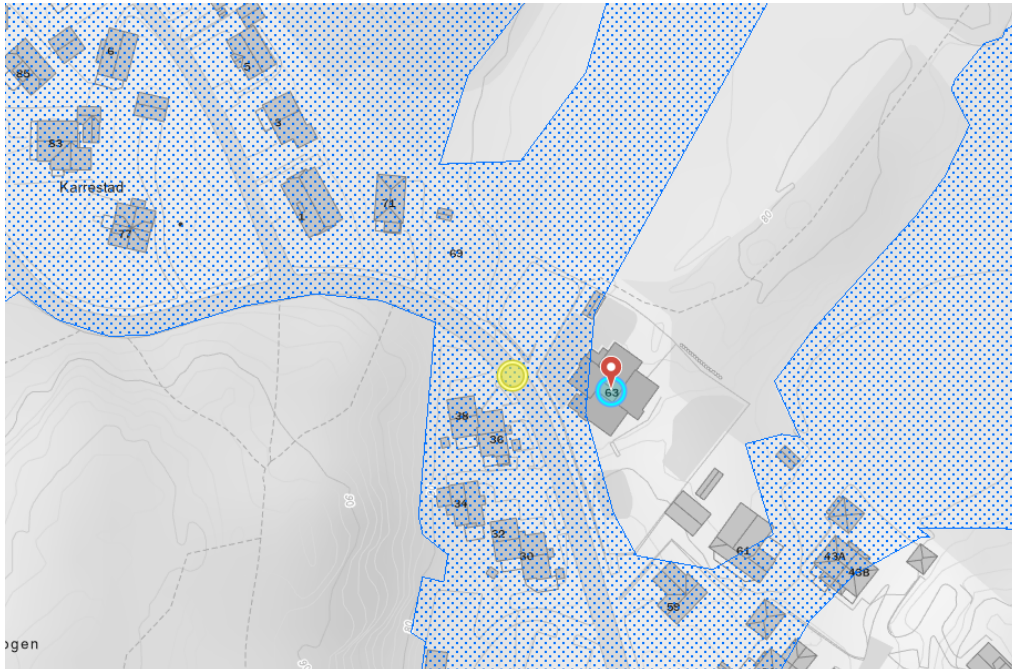
## 11 SAMFUNNSSIKKERHET

Området er registrert med moderat til lav aktsomhet for radon.



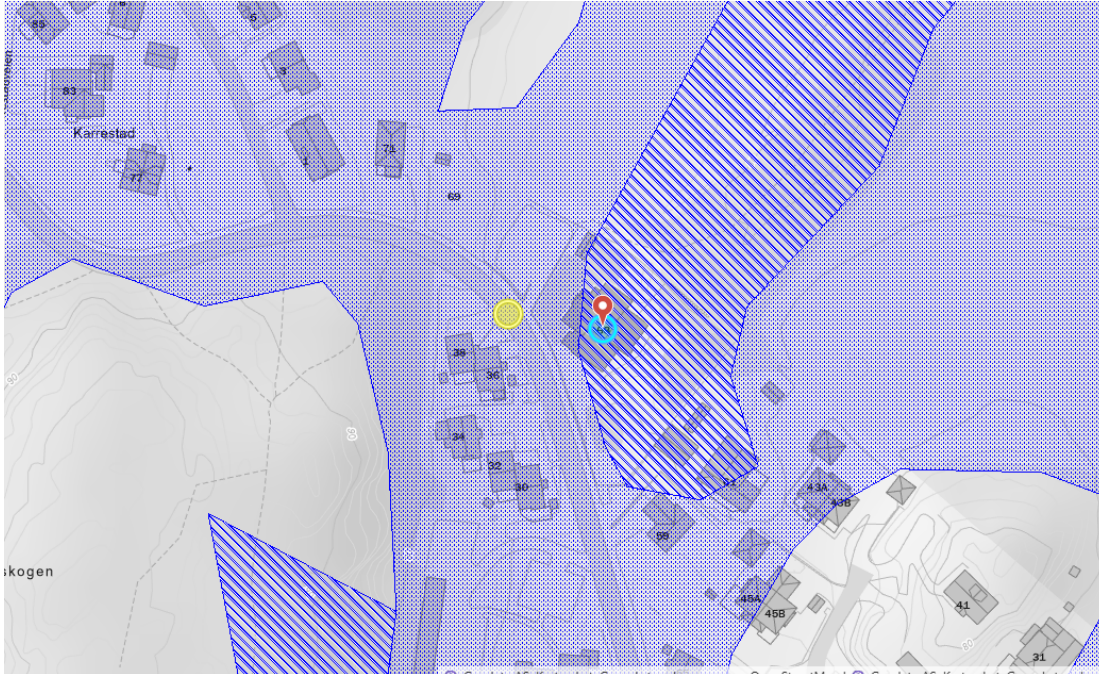
FIGUR 7 RADONREGISTRERING, KILDE: NGU.NO

Deler av eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred.



FIGUR 8 AKTSOMHETSSONE FOR KVIKKLEIRESKRED KILDE: NVE ATLAS.NO

Eiendommen ligger i aktsomhetszone for marin leire med sannsynlighet svært stor og svært stor, men usammenhengende/tynt.



FIGUR 9 AKTSOMHETSONE FOR MARIN LEIRE KILDE: NVE ATLAS.NO

Det er faktorer ved grunnforholdene som krever geologiske rapporter.

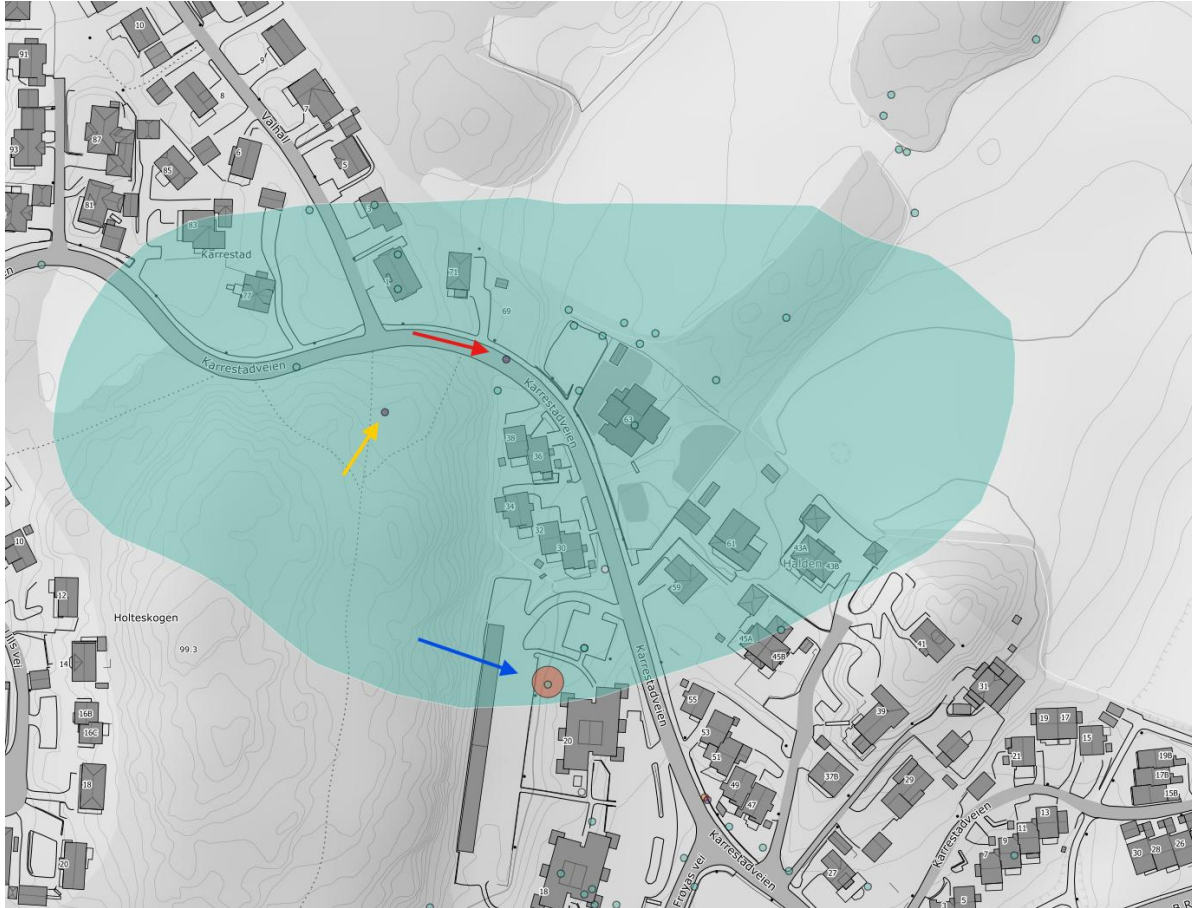
Det er registrert flere arter på og rundt planområdet. De fleste av disse er registrert som levedyktige. Innenfor planområdet er alle artene levedyktige.



Figur 18 FREMMEDE ARTER. INGEN TRUEDE ELLER FREMMEDE ARTER INNENFOR PLANOMRÅDET. KILDE: ARTSDATABANKEN

Det er registrert hagelupin i området rundt eiendommen med status svært høy risiko for spredning. Fra myndighetenes side er det mål om å bekjempe og hindre spredning av hagelupin. Det kan derfor være nødvendig å ta hensyn til dette når det graves, for å unngå frøspredning.

Lengre fra området er det også registrert Kanadagullris som også har svært høy risiko for spredning. Syd for området er det registrert en truet art, Hønsehauk som er registrert som sårbar. Disse artene ligger likevel med relativt stor avstand fra planområdet, og er dermed ikke avgjørende for det videre planarbeidet.



FIGUR 10 FREMMEDE ARTER. RØD PIL MARKERER HAGELUPIN, GUL PIL MARKERER KANADAGULLRIS OG BLÅ PIL MARKERER HØNSEHAUK. KILDE: ARTSDATABANKEN

På planinitiativstadiet legges det til grunn at det i den videre reguleringsprosessen utarbeides en overordnet ROS-vurdering som belyser relevante tema for området. Det vil blant annet omfatte geoteknisk vurdering av områdestabilitet, en prinsipiell løsning for overvann og trygge flomveier, samt en overordnet støyvurdering med vekt på uteoppholdsarealer. Spørsmål om beredskap/adkomst for utrykning og slokkevann omtales på et overordnet nivå. Registrert hagelupin følges opp i anleggsfasen med tiltak mot spredning. Detaljer avklares i reguleringsplanarbeidet og innarbeides i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

## 12 KULTURMINNER

I skogsbeltet like utenfor eiendommen er det registrert to jord- og steinblandede hauger som er vurdert som mulige gravhauger, basert på form, beliggenhet og hvordan de skiller seg ut i terrenget. Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, og de påviste haugene ligger utenfor planområdet og

området som berøres av tiltaket. På denne bakgrunn vurderer vi at det ikke er behov for ytterligere kulturminnefaglige undersøkelser som del av planinitiativet. Dersom Halden kommune eller kulturminnemyndighetene likevel vurderer at registreringene utløser behov for ytterligere avklaringer, vil dette følges opp i den videre planprosessen.



FIGUR 19 KULTURMINNEREGISTRERINGER KILDE: RIKSANTIKVAREN

### 13 BERØRTE PARTER SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

I tillegg til grunneiere mener vi at følgende bør få varsel om oppstart:

Statens vegvesen (region øst)	Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 Lillehammer
Statsforvalteren i Østfold	Postboks 325, 1502 Moss
Østfold fylkeskommune	Postboks 220, 1702 Sarpsborg

## 14 PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Planarbeidet skal følge ordinær prosess etter plan- og bygningsloven kapittel 12. Dette innebærer at det legges til rette for medvirkning gjennom hele planprosessen, særlig i forbindelse med varsel om oppstart og i perioden for offentlig ettersyn. Berørte naboer, offentlige myndigheter og andre relevante interessenter vil få mulighet til å gi innspill i begge faser.

Medvirkning skal være tilpasset sakens kompleksitet og omfang. Dersom Halden kommune vurderer at det er behov for et særskilt informasjonsmøte eller annen form for ekstra dialog, vil dette gjennomføres som del av prosessen. Endelige plandokumenter, herunder planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og eventuelle nødvendige tilleggsrapporter, vil sendes til berørte parter i forbindelse med høringen.

## 15 VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredning

### **Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene om så tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

Det er gjennomført en innledende vurdering av om kravet om konsekvensutredning gjøres gjeldende for forslaget om mindre reguleringsendring for planområdet i Halden kommune. Vi har gjennomført en innledende juridisk vurdering av *Forskrift om konsekvensutredning med tilhørende vedlegg (FOR-2017-06-21-854)*.

#### **Vurderingen av forskriften omfatter følgende:**

Planforslaget gjelder en detaljregulering for etablering av omsorgsboliger på en eiendom som i dag er delvis bebygd og opparbeidet, med eksisterende bygningsmasse, utearealer og parkering knyttet til tidligere barnehagedrift. Vi vurderer at tiltaket ikke omfattes av tiltakene i vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger, og at det heller ikke faller inn under vedlegg II som tiltak som kan være KU-pliktige.

Planarbeidet omfatter også naboeiendommen gnr./bnr. 64/152, som er avsatt til kommunalteknisk formål i gjeldende reguleringsplan og til LNRF i kommuneplanens arealdel. Utfordringen er dermed knyttet til arealformålet i KPA, ikke til faktisk bruk av arealet. Området er svært lite og har i en årrekke vært brukt som parkering, og det foreligger ingen jordbruksfunksjon eller friluftsinnterese utover adkomst til stien langs jordet. Denne adkomsten kan videreføres eller forbedres i planprosessen. Det skjer derfor ingen reell eller fysisk omlegging av arealene selv om formål endres i reguleringsplanen.

Omsorgsboligene medfører heller ingen vesentlig endring i belastning sammenliknet med tidligere barnehagebruk, verken når det gjelder trafikk, avfall eller utslipp. Det er ikke registrert truede eller fremmede arter innenfor planområdet, og kulturminner ligger utenfor, slik at tiltaket ikke berører natur-, miljø- eller kulturverdier. Samlet sett innebærer reguleringsforslaget ingen større omdisponering eller endring av området, og tiltaket vil ikke få store konsekvenser for omgivelsene eller beboere rundt.



På grunnlag av vurderingen slik det fremgår over vil ikke planforslaget utløse krav om konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §12-10, første ledd, jf. § 4.2 med tilhørende forskrift.

Forhold som overvann, geoteknikk, støy, terrengtilpasning og ROS vil uansett belyses som del av reguleringsplanprosessen i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3 og kommuneplanens krav. Vi ber samtidig Halden kommune om å gjøre sin vurdering av KU-plikt i oppstartsmøtet, og vil følge opp eventuelle krav eller merknader fra kommunen eller fagmyndigheter i det videre planarbeidet.

Oslo, den 02.03.2026

**HRP AS**

Pernille Bjønness Waage

Prosjektleder arealutvikling

Mobil: 41403166

E-post: [perwaa@hrpas.no](mailto:perwaa@hrpas.no)

Vedlegg:

Oversiktskart og kart over planområdet