

Til:
postmottak@halden.kommune.no

23.05.2023

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID: HOVSVEIEN 152C

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid ifølge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen og Tom-Erik Sørensen*.

Det er ønskelig at eventuelle andre aktuelle kommunale enheter også deltar på møtet, for eksempel landbruk og miljø, samt oversiktsplan.
Det har tidligere ikke vært kontakt med kommunen om denne saken fra vår side.

Temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:

- *Planavgrensning*
- *Avkjørsel til Hovsveien*
- *Forholdet til kommuneplanens arealdel*
- *Vurdere behov for konsekvensutredning*
- *Vurdere alternativt område på 29 dekar*

Med hilsen
Siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen
Halden Arkitektkontor AS

Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ

PLANINITIATIV for detaljreguleringssak: Hovsveien 152C

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: 175/9, 175/22 og 175/31

Tiltakshaver: Tom-Erik Sørensen

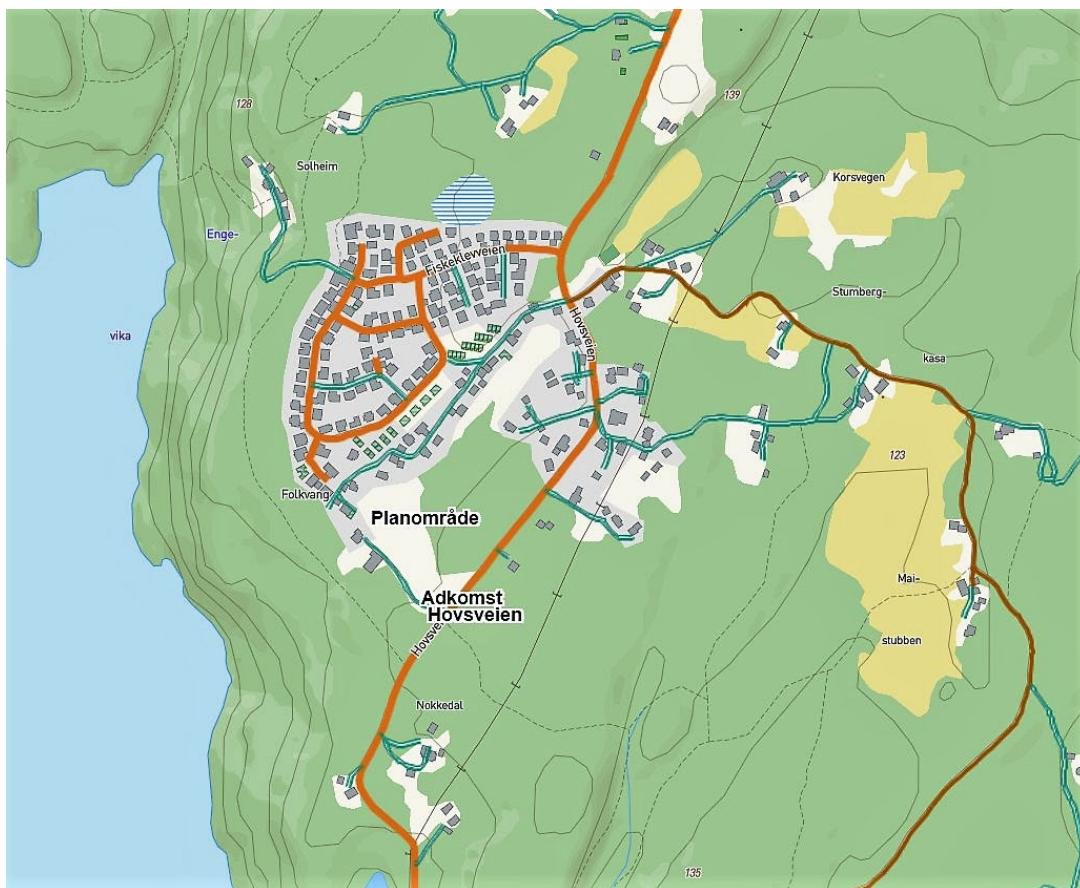
Forslagsstiller: Halden Arkitektkontor AS

Kart – hvor

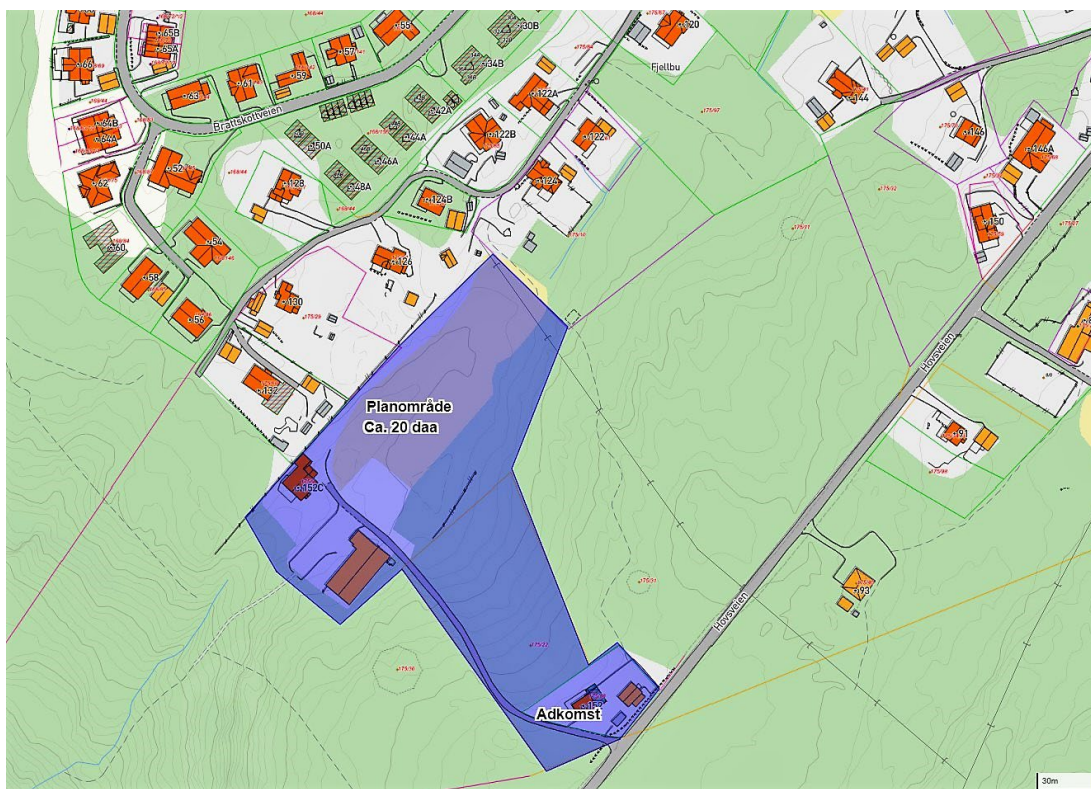


Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):

Området ligger på vestsiden av Hovsveien, syd for Halden sentrum.



Området ligger syd for Fiskeklev/ Brattskott.



Detaljkart som viser planavgrensningen for detaljregulering:
Foreslått reguleringsområde er på ca 20 dekar, med adkomst fra Hovsveien.

Skråfoto eller flyfoto av planområdet



Området sett sydfra mot nord.

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplanens arealdel:

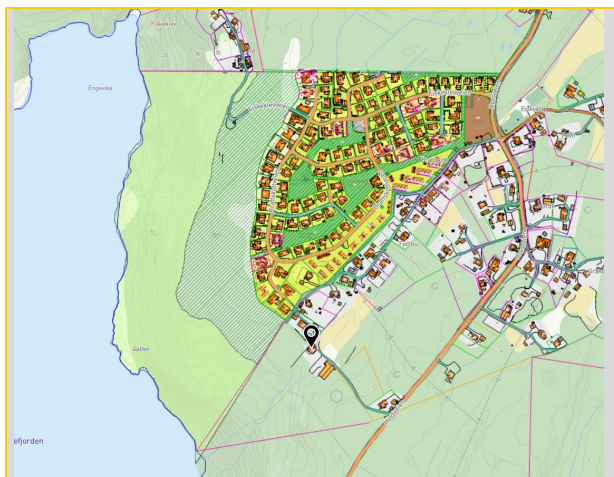


Størstedelen av forslått planområde ligger i område BA32: Nåværende bebyggelse og anlegg. Et område hvor adkomstveien ligger er avsatt som Nåværende LNF-område L178.

Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø (KULA-område).

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

Tilliggende reguleringsplan:



Området er uregulert. G-613 Hovsfjellet ligger nord for området

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	
Forretningsbebyggelse	
Friområder, lekeplasser, ol	x
Dyrka mark	
Annet landbruksareal	

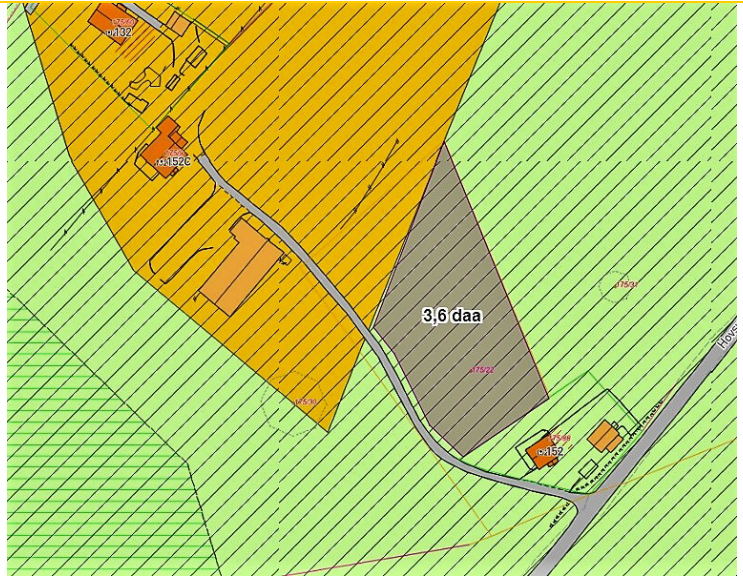
Beskrivelse – hva og hvem

[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	Utbygging med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet vil knytte seg til eksisterende utbygging nord for området. Området er av begrenset størrelse, og ligger i en nord-vestvendt helling fra Hovsveien. Det foreslåtte området er naturlig avgrenset av høyspentlinje i nordøst, Hovsveien, eksisterende adkomstvei og boligbebyggelsen i nord.
c) planlagt bebyggelse, anlegg	Boliger, adkomstvei og lekeplass (150 m ²).

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

og andre tiltak	
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	35% BYA, 2 etasjer. Møne- og gesimshøyde henholdsvis 9 og 8m (jf. kommuneplanens arealdel § 9.1.1 a og b).
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Terrengtilpasning og estetisk gode løsninger vil bli vektlagt. Bokvalitet skal vektlegges. Det vil følge illustrasjoner av planlagt bebyggelse i planbeskrivelsen.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Med henvisning til et relativt sett beskjedent utbyggingsareal, byggehøyder og miljømessige kvaliteter, vil virkningen på landskap ikke bli vesentlige. Dette vil fremstå som en utvidelse av et bebyggt område, og ikke et inngrep i urørt terreng.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Vesentlig del av planområdet (eksisterende byggeområde) er i tråd med arealdelen. Arealet nærmest Hovsveien, langs adkomstveien er LNF-område. Området er uregulert.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Områdeanalyse vil bli gjennomført. Avklares nærmere i oppstartsmøtet.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Ivaretas gjennom utarbeidelse av ROS-analyse.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Naboer og de vanlige regionale hørings-instansene. Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, NVE og Statens vegvesen.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Vanlig planprosess som følger av plan- og bygningsloven legges til grunn.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig. Forskriftens §6b): Detaljreguleringen er i tråd med formålet i overordnet plan (kommuneplanens arealdel), for primærområdet, men det er avvik nærmest Hovsveien (LNF-område). Hvorvidt dette vil utløse behov for konsekvensutredning, vurderes nærmere i oppstartsmøtet. Departementet legger i sin veileder til grunn at KU-kravet kun gjelder for områder over 15 daa, med mindre viktige natur- eller samfunnsområder blir negativt påvirket. Det viste totale arealet er på 20 daa, mens LNF-avviket gjelder 3,6 daa.

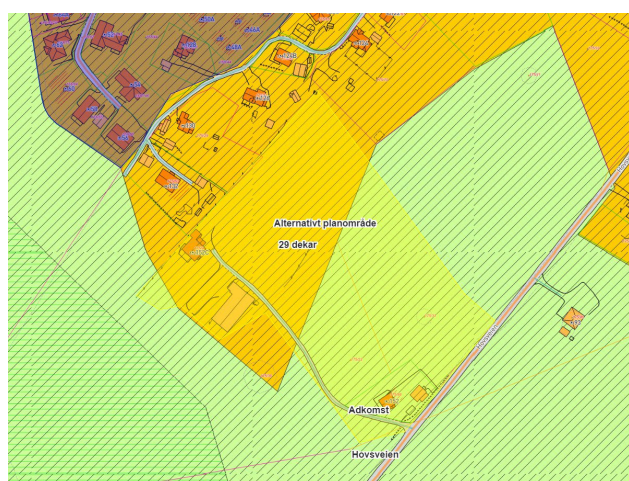
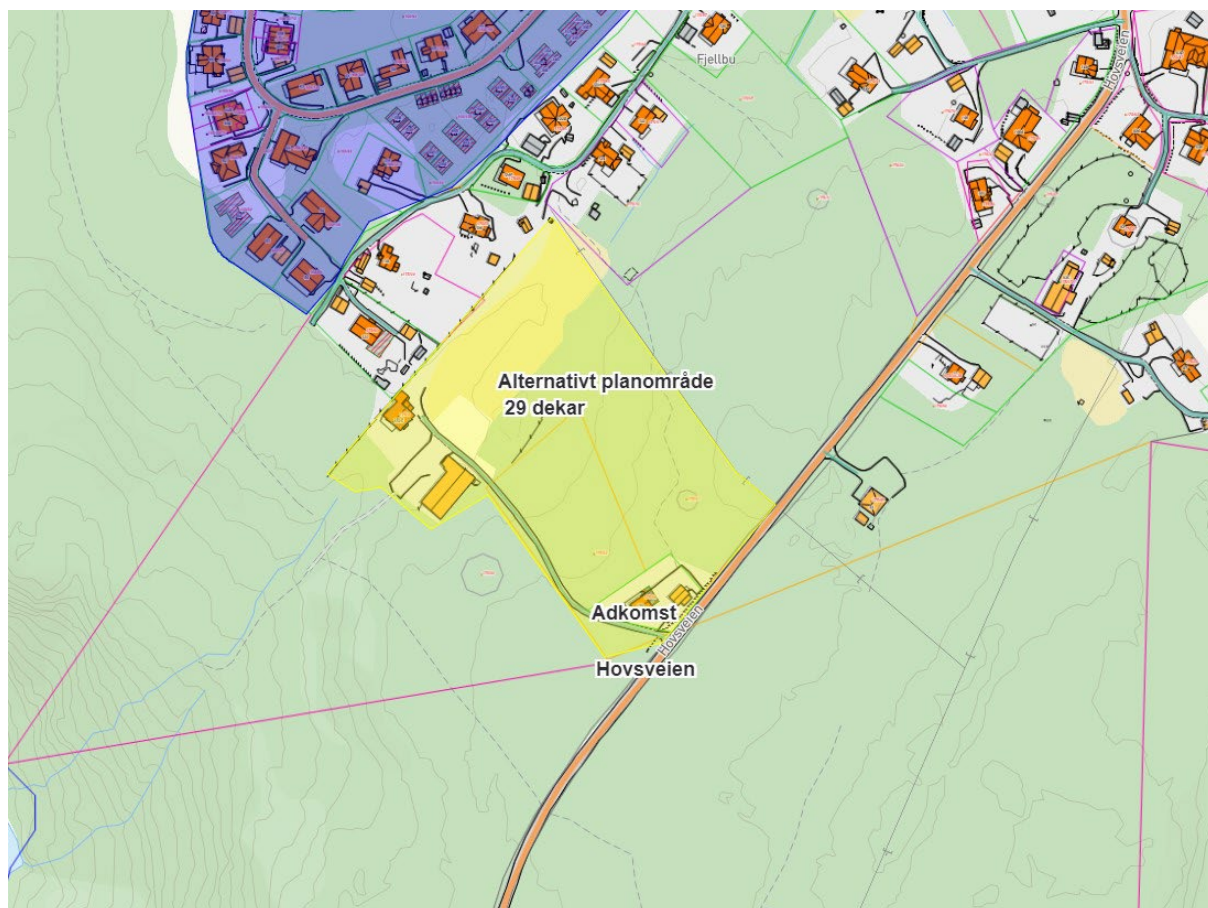


Jf vedlegg I, pkt.25: Boliger er i samsvar med overordnet plan, men ikke omdisponering av et mindre LNF-område. Forskriftens § 8 – Et lite felt med supplerende småhusbebyggelse i et eksisterende lite tettsted/ boligområde oppfanges ikke av vedlegg II. Reguleringen vil ikke tilsidesette eller utgjøre en fare eller mulig trussel for miljø og samfunn. Utarbeidelse av ROS-analyse vil være dekkende for de aktuelle vurderinger i planprosessen, og sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

Alternativt planområde for detaljregulering:

Nedenstående viser en mer naturlig avgrensning for supplerende boligbebyggelse langs Hovsveien; Avgrenset av eksisterende boligbebyggelse, høyspentlinje og Hovsveien.

Ankepunktet her er at dette vil berøre en noe større andel av LNF-området i kommuneplanens arealdel.





Skråfoto sett mot øst