

Til berørte myndigheter og naboer

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DETALJREGULERINGSPLAN:

Furuveien 7 Halden kommune (PLANID 3001_G-751)

Datert: 30.01.2024

Varsling

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for Furuveien 7 detaljreguleringsplan. Forslagsstiller er Furuveien 7 AS. HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse, med tilhørende anlegg innenfor planområdet. Området er allerede regulert til boligbebyggelse i gjeldende reguleringsplan for Låby.

Beliggenhet

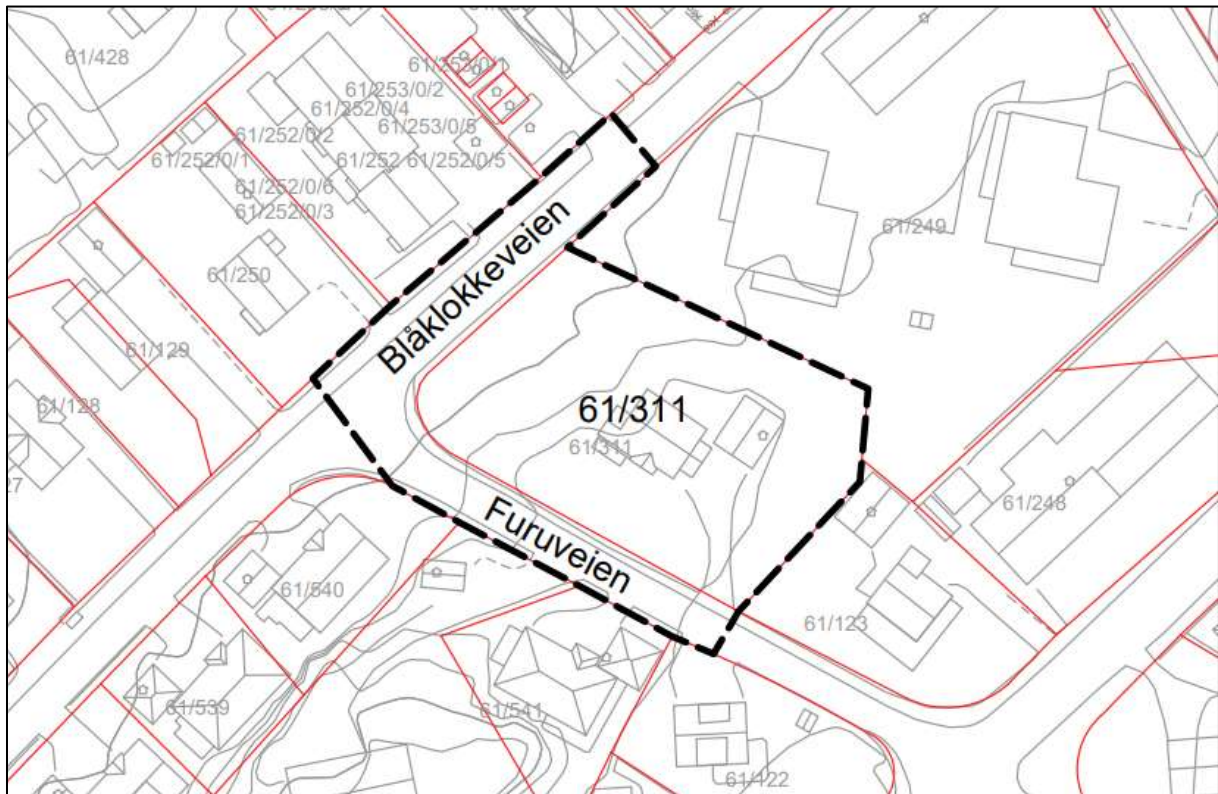
Planområdets beliggenhet ved Glenne, vest for Halden sentrum.



Figur 1: Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet i Halden, fremhevet med rød sirkel.

I figur 2 vises plangrensen. Dette omfatter selve eiendommen der nye boliger planlegges, i tillegg er tilstøtende veiareal tatt med. Nye boliger planlegges innenfor eiendommen gnr/bnr 61/311, som

eies av forslagsstiller. Tilstøtende veiareal eies av Halden kommune (uten registrert gårds- og bruksnummer).



Figur 2: Kartillustrasjon som viser plangrensen, fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet er cirka 3,5 daa.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning (KU)

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning (KU), iht Forskrift om konsekvensutredninger (2017-07-01). Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU, dette er vurdert i et eget notat som ligger vedlagt varslingsbrevet.

Dagens arealbruk

Det aktuelle området som planlegges utviklet er en romslig tomt med en enebolig og garasje. Eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes revet. Det er enkelte terrengvariasjoner og høydeforskjeller innenfor planområdet, ny bebyggelse og anlegg vil tilpasses dette. Planområdets omgivelser består i stor grad av blokker, flermannsboliger og eneboliger på egne tomter.

Avstanden til Låby barneskole er cirka 0,5 km. Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Prix Lie, er cirka 1 km fra planområdet. Gangavstanden til nærmeste kollektivholdeplass «Glenneveien 16» er cirka 200 meter fra planområdet. Adkomsten til holdeplassen er godt tilrettelagt for gående med sammenhengende fortau.

Planlagt arealbruk

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor planområdet. Det ønskes lagt til rette for ny bebyggelse i form av blokkbebyggelse. Som en del av prosjektet vil det legges til rette for ny lekeplass og renovasjonsanlegg innenfor planområdet. Det planlegges ikke nye tiltak på eksisterende veiarealer.

Plansituasjon

Kommuneplan

Arealet innenfor planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan. Planområdet er ikke underlagt noen hensynssoner. Kommuneplanen har også supplerende bestemmelser om bl.a. uteoppholdsareal, lekeplass og parkering. Dette vil følges opp i reguleringsplanen.



Figur 3: Utdrag av kommuneplanens arealdel sammen med plangrensen.

Reguleringsplan Låby (1959)

Planområdet inngår i reguleringsplan for Låby. Låby er en gammel reguleringsplan fra 1959, og eiendommen er anvist med boligformål. Planlagte tiltak er sammenfallende med hovedintensjonene i gjeldende reguleringsplan (boligbebyggelse), selv om det vil tilrettelegges for en høyere tetthet enn i reguleringsplanen fra 1959.

Prosess og medvirkning

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil på et senere stadium i planprosessen få tilsendt det komplette planforslaget ved høring/offentlig ettersyn, med en merknadsfrist på minimum 6 uker. Hvem som skal varsles er avklart i samråd med Halden kommune, både naboer og offentlige instanser og organisasjoner.

Etter offentlig ettersyn, vil reguleringsplanen tas videre til sluttbehandling i *Hovedutvalg for plan – teknisk – landbruk – klima og miljø* og deretter *Kommunestyret* for sluttbehandling. Etter sluttbehandling/endelig vedtak vil det være anledning til å påklage vedtaket, med tre ukers frist.

Man kan også innhente aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet ved å kontakte undertegnede eller gå inn på <https://www.halden.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger/>. Her finnes også planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet.

Merknader

Vi er nå helt i oppstarten av planarbeidet og hensikten med denne varslingen er først og fremst å kartlegge interesser og hensyn som berøres av planforslaget og gi mulighet for å komme med innspill og kommentarer til forslag til tiltak.

HS arealplan

Beboere og myndigheter bes ta kontakt ved eventuelle spørsmål til planarbeidet. Spørsmål kan rettes til undertegnende, se kontaktinfo nedenfor.

Eventuelle merknader til planarbeidet kan innen **03.03.2024** rettes til:

HS Arealplan AS:

- hs@hsarealplan.no (foretrukket)
- Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy
- Tlf. 41676496

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

Tlf. 41676496

Daglig leder/arealplanlegger