

Halden, 28.11.2023

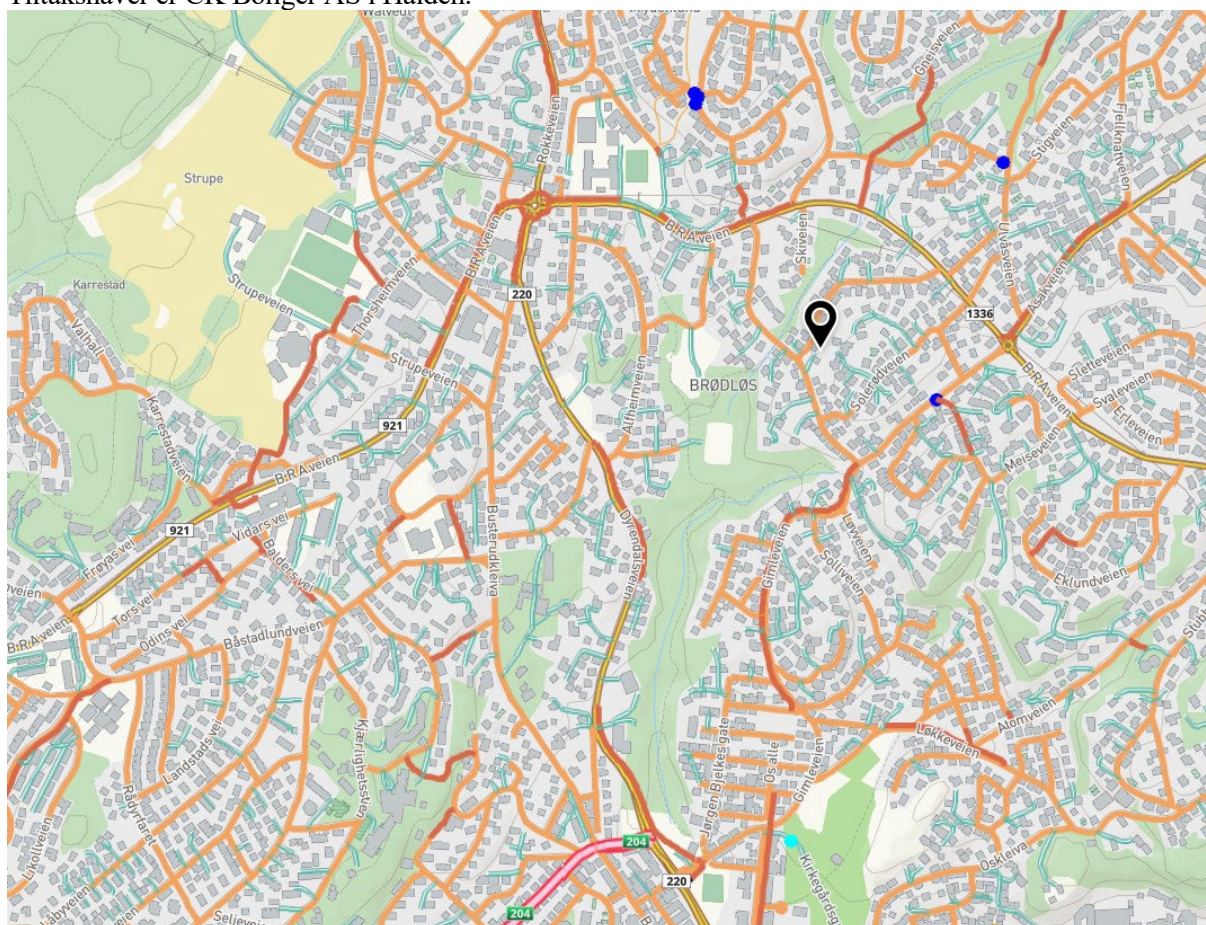
Nabovarsel i plansak

Sendes i henhold til varslingsliste

Gjenpart: CK Boliger AS

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID; Detaljregulering for Hjortsbergveien 9, Halden kommune

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres oppstart av detaljreguleringsarbeid i Halden kommune: Hjortsbergveien 9, planID: 3001_G-756, med formål om å tilrettelegge for utbygging med konsentrert småhusbebyggelse, i form av tomannsboliger og firemannsbolig. Tiltakshaver er CK Boliger AS i Halden.



Oversiktskart: Eiendommen (vist med sort pil) ligger syd for BRA veien og på nordsiden av Hjortsbergveien på Hjortsberg/ Brødløs, nord for Halden sentrum. Dette er en boligeiendom, som også inneholder en mellomstor uthusbygning. Eiendommen er uregulert, og det blir dermed nylig vedtatt kommuneplans arealdel med tilhørende planbestemmelser som blir førende for planarbeidet.

Planstatus for eiendommen er nåværende bebyggelse og anlegg (BA30). Ingen hensynssoner. Siden det planlegges for mer enn 4 nye boenheter utløses krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Adkomst er tenkt fra Hjortsbergveien, men i planprosessen kan også vurderes delt adkomst fra Bekkenestenveien, under forutsetning av at det ikke blir gjennomkjøringsmulighet. Bekkenestenveien er regulert til gangvei i Reguleringsplan for Bekkensten, vedtatt 04.03.1986 (G-258).

Det ble avholdt oppstartsmøte i plansak 24.10.2023. Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig:

Planmyndigheten støtter forslagsstillers konklusjon. Tiltaket vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Tiltaket er vurdert etter forskriftens §6.b, men omfatter ikke tiltak som alltid skal konsekvensutredes, jf. vedlegg 1. Tiltaket er også vurdert etter §8.a. og faller heller ikke inn under tiltak opplistet i vedlegg 2. Planforslaget omfatter et svært begrenset utbyggingsområde til boligformål og er i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Aktuelle problemstillinger og utredninger vil inngå som del av planbeskrivelsen.

Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er en plan for utvikling av et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes, hva som kan bygges der, og hvilke kvaliteter som skal sikres videreført.

Planen består av et plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser, samt en planbeskrivelse, med risiko- og sårbarhetsanalyse.

Reguleringsplanen tar utgangspunkt i retningslinjer i overordnede planer, som for eksempel og i dette tilfellet; kommuneplanens arealdel.

Vi er nå i startfasen av planprosessen, og ber med dette om innspill eller forhold du mener det bør tas hensyn til når planforslaget skal utarbeides.

Etter at planforslag foreligger, sendes dette til kommunen for behandling i det faste planutvalget. Det er et politisk utvalg, som bestemmer om forslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Dette betyr at dere som naboer da får anledning til å si deres mening om dette konkrete planforslaget. Deretter skal kommunens administrasjon og så det samme utvalget behandle innkomne høringsuttalelser, og vurdere om det er behov for justeringer, før planforslaget sendes videre til kommunestyret for sluttbehandling og vedtak.

Dersom det eventuelt skulle foreligge innsigelser fra statlig eller regional myndighet, må disse avklares for at kommunestyret skal kunne egengodkjenne planen.

Utarbeidelse og behandling av en reguleringsplan kan forventes å ta ca et år fra varsel om oppstart.

Varslingsdokumenter (inklusive planinitiativ og referat fra oppstartsmøte) er tilgjengelige på kommunens nettside: www.halden.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger/, samt vår nettside:

www.haldenarkitektkontor.no.

Eventuelle innspill til det igangsatte planarbeidet sendes til Halden Arkitektkontor AS, Pb. 374, 1753 Halden innen 5. januar 2024. Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede, på telefon 93096985 eller epost erlend@haldenarkitektkontor.no

Vennlig hilsen

HALDEN ARKITEKTKONTOR AS



Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL