



Halden kommune

Plan

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Att. Jon Rongen

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Referent: Dato:
2018/1909-6 L12 Øivind Juel Kristiansen, 27.04.2018

Møtereferat

Referat fra møte i: Oppstartmøte – detaljregulering for Fjordveien 7
Dato: 26.04.2018.
Tid: Kl. 1400-1500
Sted: Møterom 1, Storgata 7
Til stede: Eivind Karlsen Dwteknikk Eiendom AS
Markus Linge SG Arkitekter AS
Jon Rongen SG Arkitekter AS
Morten Høvik Halden kommune
Espen Waleur Halden kommune
Øivind Juel Kristiansen Halden kommune

Bakgrunn

Tiltakshaver/konsulent redegjorde for prosjektet: Dwteknikk Eiendom AS har ervervet denne eiendommen med tanke på utvikling til boligformål. Det står et kondemnabelt hus på eiendommen som forutsettes revet, et gammelt verksted som stod på brygga tidligere er allerede revet. Det er i utg. pkt. skissert 4 bygningskropper med totalt 7 boenheter, tilpasset strøkskarakteren i området når det gjelder størrelse form og materialvalg. Skissert antall boenheter ble opplyst å være en forutsetning for realisering av prosjektet. Arealet mellom sjøen og Fjordveien tenkes opparbeidet som et uteoppholdsareal, det er også tenkt parkering for de nye boenhetene på deler av dette arealet. Det er planer om å etablere et nytt bryggeanlegg slik at de nye boenhetene kan tilbys med båtplass. Det kan også være aktuelt å samle andre eksisterende båtplasser i nytt anlegg.

Område og prosessavklaring

Planstatus

Eiendommen er uregulert og ligger innenfor et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg med hensynssone bevaringsverdig kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Plantype

Det skal utarbeides en detaljregulering jfr. pbl. § 12-3. Planarbeidet vurderes i utgangspunktet ikke å være omfattet av *Forskrift om konsekvensutredninger* (av 01.07.2017). Konsulent gjør en ytterligere vurdering i fht. punkter nevnt i møtet før varsling.

Det skal reguleres for et konkret prosjekt og det forventes at det utarbeides en reguleringsplan med høyt detaljeringsnivå. Det skal utarbeides en ROS-analyse sammen med planen.

Planavgrensning

Planavgrensningen ble gjennomgått i møtet med utg. pkt. i det forslaget som fulgte planinitiativet. Muligheten for å inkludere arealer mellom sjøen og Fjordveien videre mot nordøst ble drøftet i møtet. Hensikten vil bl.a. være å gjøre arealer langs sjøen mer tilgjengelige for allmennheten gjennom at eksisterende brygger kan flyttes til nytt fellesanlegg. Tiltakshaver/konsulent gjør sonderinger i fht. aktuelle grunneiere. Planavgrensning sendes inn sammen med øvrige varslingsdokumenter før formell varslings av oppstart av planarbeidet.

Nasjonal plan-ID og navn på planen

Nasjonal plan-ID: G-719. Navn på planen: «Detaljregulering for Fjordveien 7».

Prosess

Kommunens saksbehandler er Øivind Juel Kristiansen oivind.juel.kristiansen@halden.kommune.no tlf: 40036565. Christian Rustadbakken christian.rustadbakken@halden.kommune.no på kommunens GEODATA-avdeling kan kontaktes når det gjelder nabolister, evt. kartgrunnlag. Varslingsdokumenter oversendes kommunens saksbehandler for en gjennomgang før dette sendes ut/kunngjøring rykkes inn i lokalavisen (HA). Kommunen setter inn varsel om oppstart med tilhørende dokumenter på sin hjemmeside.

Medvirkning

Naboer, berørte regionale etater, organisasjoner mv. varsles i hht. naboliste og utdelt varslingsliste. Det anbefales at den lokale velforeningen kontaktes spesielt for evt. informasjonsmøte.

Andre virksomheters tilbakemelding

Planinitiativet er sendt på en intern høringsrunde i kommunen i forkant av oppstartmøtet. Det foreligger uttalelse fra samfunnsutviklingsavdelingen og miljøavdelingen. Disse ble overlevert plankonsulent i møtet.

Tilbakemelding fra planavdelingen

Prosjektet er i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel der det åpnes for noe fortetting i Sponvika, fortrinnsvis i de sentrale delene av tettstedet. Prosjektet vil medføre en opprusting og forskjønning av eiendommen. Følgende punkter må ha et spesielt fokus:

- Tilpassing av ny bebyggelse til den eksisterende bebyggelsen i Sponvika når det gjelder størrelse, form og materialvalg.
- Adkomstløsning – Både Fjordveien og særlig Gata er svært trange og tåler i liten grad økning i trafikk. Det bør vurderes om all bilbasert adkomst bør være via Fjordveien.
- Det vil være en stor fordel om arealet mellom Fjordveien og sjøen er helt fritt for parkering slik at dette i sin helhet kan opparbeides som et attraktivt oppholdsområde ved sjøen som er tilgjengelig for alle. Planavdelingen mener dette må vurderes særskilt, evt. ved at en boenhet om nødvendig tas ut av prosjektet for å gjøre plass til alt. parkering.
- Det er viktig at det sikres en gangadkomst gjennom området (fra Gata til Fjordveien) som er åpen for allmennheten.
- Utsikten til sjøen er en betydelig kvalitet for de eksisterende boligene og det er viktig at ny bebyggelse legges slik at disse kvalitetene ikke forringes.
- Evt. nytt bryggeanlegg må vurderes særskilt i fht. nyttetraffic til og fra naboeiendommen (slepebåter mm.). Både i fht. tilgjengelighet/manøvreringsmuligheter og sikkerhet. Tilflottsretten til naboeiendommene må ivaretas.

Annet

Kystverket og Fiskeridirektoratet varsles i dette arbeidet. Mattilsynet har bedt om å få tilsendt alle varslinger av planarbeider. Adresser finnes på varslingsliste som ble utdelt i møtet. Den gamle boligen på eiendommen er SEFRAK-registrert – temaet avklares særskilt med fylkeskonservator.

Framdrift

Planavdelingen har som et utgangspunkt at en detaljreguleringsprosess tar ca. 1 år. Tidsbruken kan imidlertid variere mye avhengig av kompleksiteten i planprosessen. Planforslaget skal ligge ute til høring og offentlig ettersyn i min. 6 uker.

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra enhet Plan & miljø v/planavdelingen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt planinitiativet var til behandling.