



Halden kommune

Arkivkode: L12
Arkivsaksnr: 2018/1909-27
Journal dato: 07.05.2019
Saksbehandler: Øivind Juel Kristiansen

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		28.05.2019
Utsendte vedlegg		
1	Planbeskrivelse, datert 10.02.2019	
2	Bestemmelser, datert 10.05.2019	
3	Plankart, datert 10.05.2019	
4	Ilustrasjonsplan, datert 18.01.2019	
5	Innspill - samlet	
6	Forslagsstillers kommentar til innspill	

Forslag til detaljregulering for Fjordveien 7 - 1. gangs behandling

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av denne eiendommen med til sammen inntil 6 boenheter fordelt på 4 bygningskropper. Det legges også til rette for fellesbrygge for de nye boenhetene, parkering, lekeareal og felles uteplass med bod.

Planområdet ligger ved sjøen i Sponvika, og omfatter eiendommen gnr/bnr 21/2 – Fjordveien 7 med tilliggende del av veiene Gata og Fjordveien. Arealet av planområdet er på ca. 2 daa.

Eiendommen er ikke regulert tidligere og det er dermed kommuneplanens arealdel som gir arealbruksformål for området. Arealene på land er avsatt til arealbruksformålet bebyggelse og anlegg med hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø, mens berørte områder i sjø er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Planforslaget er utarbeidet av SG-arkitekter AS for hjemmelshaver DWTeknikk Eiendom AS.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Fjordveien 7» (nasjonal plan-ID: G-719) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 10.02.2019, og bestemmelser og plankart datert 10.05.2019.

Saksutredning:

Bakgrunn og vurdering

Oppstart av dette planarbeidet ble varslet i brev datert 15.06.2018 til berørte parter og offentlige høringsinstanser. Varsel om oppstart ble også kunngjort i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Frist for å komme med uttalelser var 20.08.2018. Det kom inn 14 innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Innspillene følger også vedlagt saken i sin helhet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av eiendommen med til sammen inntil 6 boenheter fordelt på 4 bygningskropper. Det legges også til rette for en fellesbrygge for de nye boenhetene, og felles lekeareal og uteoppholdsareal med tilhørende bod. Areal av planområdet er ca. 2 daa.

Hovedgrepet i planforslaget er å rive dagens bebyggelse på eiendommen og legge til rette for boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse. Dagens bebyggelse består av et kondemnabelt hus med tilhørende uthus. Ny bebyggelsen tenkes oppført i to etasjer med saltak. Maksimal mønehøyde er satt til 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden er max. 45% BYA. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at siktlinjer mot sjøen for bakenforliggende bebyggelse søkes opprettholdt. Bygningenes plassering, utforming og hovedmøneretning er derfor bundet opp i planen. Det tillates mindre justeringer av plassering og utforming i samråd med bygningsmyndigheten. Bygningskroppene vil tilpasses strøkskarakteren i området når det gjelder størrelse, form og materialvalg. Byggene trekkes tilbake fra sjøkanten og legges mellom Fjordveien og Gata. Området langs sjøkanten skal være åpent og allment tilgjengelig, og vil ikke bebygges med annet enn et felles naust/badehus/bod i tilknytning til boligens båtplasser. Her skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsarealer/lekeareal. Den nye bryggen skal utformes som pelebrygge. Det skal etableres en vei/gangvei mellom Fjordveien og Gata for å bedre tilgjengeligheten mot sjøkanten for gående i området. Denne er også internadkomst til boligene. Det er forutsatt at de nye boligene skal ha adkomst fra Fjordveien. For ytterligere detaljer vises det til de vedlagte plandokumentene.

Planområdet er ikke regulert tidligere. Arealbruksformål i kommuneplanens arealdel er eksisterende bebyggelse og anlegg med hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø. Arealet i sjø er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Planarbeidet er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Det er konkludert med at planforslaget ikke faller inn under forskriften, og at det dermed ikke skal utarbeides en egen konsekvensutredning. Relevante tema som omhandler miljø og samfunn er likevel vurdert i planarbeidet og beskrevet i planbeskrivelsen.

Tiltaket er vurdert i forhold til lov om naturmangfold § 8-12, jfr. § 7. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor det endelige planområdet (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det er heller ikke framkommet opplysninger som tilsier at det kan finnes andre arter eller naturtyper innenfor planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen

Morten Høvik