



HALDEN
KOMMUNE

Kunngjøring

Innhenting av idéer og innspill til transformasjon av «kulturkvartalet»

et ledd i «områdeløft nord»



Begrepet «**transformasjon**» handler i denne sammenheng om å gjenbruke bygninger og bebygde områder og gi plass til nye funksjoner der de opprinnelige funksjonene er blitt borte.

Innhold

Bakgrunn	3
Invitasjon	3
Typer innspill.....	4
Kriterier.....	4
Området.....	5
Bygningsmasse og uteareal	6
Aktuelle transformasjonsområder i «påvirkningsområdet».....	12
Prosess.....	13
Befaring	14
Dialog frem mot innspillsfristen	14
Innspill	14
Lenker	15

Bakgrunn

Kommunedirektøren er gitt i oppdrag å øke byliv på Nordsiden. I første del av arbeidet ble det fattet politisk vedtak om å bygge ny skole og idrettshaller på Os. Busterudparken er oppgradert med blant annet skøytebane, ny belysning, rehabilitering av grøntområde og nytt aktivitetsområde med fontener og bowlsbaner.

Det skal etableres museum i Fayegården, det er etablert ny sti med brygger og utendørs treningsområde langs Tista, og nordsiden er oppgradert med fortau og gater som skal innby til folkeferdsel. Ombygging av Halden storsenter til et nytt generasjonskulturhus er godt i gang, og er planlagt ferdig i slutten av 2021. I bygget skal kino, bibliotek, edderkoppen gavemakeri, familiens hus og frivilligsentralen flytte inn sammen med et nyetablert spiseri. Flere av disse virksomhetene flytter ut av eiendommer som trenger nytt innhold.

Nå settes fase to i områdeløft nord i gang. Oppdraget er gitt av kommunedirektøren til avdeling for samfunn og samskaping, som har etablert en arbeidsgruppe. Arbeidet er forankret i verbaldelen i budsjett for 2021.

«Kommunale eiendommer, som blir ledig, må vurderes om de kan reguleres og tilrettelegges for boliger, i tillegg til å vurderes i et byutviklingsperspektiv med sikte på å finne fellesskapsløsninger i samarbeid med private gårdeiere.»

«Halden kommune har et rikt og variert kulturliv. Kommunen skal gjennomgå plassering og innhold i ulike kulturarenaer og legge til rette for medvirkning av både profesjonelle og amatører.»

Invitasjon

I forbindelse med flytting av bibliotek og kino til Os allé blir den gamle kinoen og biblioteksbygningen ledig. «Samfundet» og Brannstasjonen har allerede stått helt eller delvis ubrukt i en periode. Halden kommune ønsker at bygningenes innhold og bruk ses på i sammenheng med byutvikling for området de ligger i.

Kommunen er interessert i å komme i kontakt med enkeltpersoner, interessegrupper, virksomheter og andre aktører som ønsker å skape virksomhet som bygger opp under ønsket effekt for utviklingsarbeidet. Det kan være aktuelt for kommunen både å selge, makeskifte eller leie ut arealer.

Typer innspill

Kommunen ønsker alle innspill velkomne. Eksempler på innspill kan være:

- Forslag til hvordan gater og torg utformes og brukes i det daglige
- Forslag til hva bygninger kan benyttes til, uten at du/dere har ønske om å drive virksomhet der
- Forslag til bruk av én eller flere bygninger i området som du/dere har et ønske om å drive virksomhet i
- Idéer om hvordan eksisterende eller planlagt virksomhet i området kan bidra til synergier
- Idéer knyttet til hvordan prosessen (som er beskrevet i dette dokumentet) er tenkt gjennomført
- Gårdeiere i området med ønske om å delta i et utviklingsprosjekt
- Dersom du har bekymringer for utviklingen av området så kan du også melde inn dette

Dette er eksempler. Alle innspill er velkomne, uansett art.

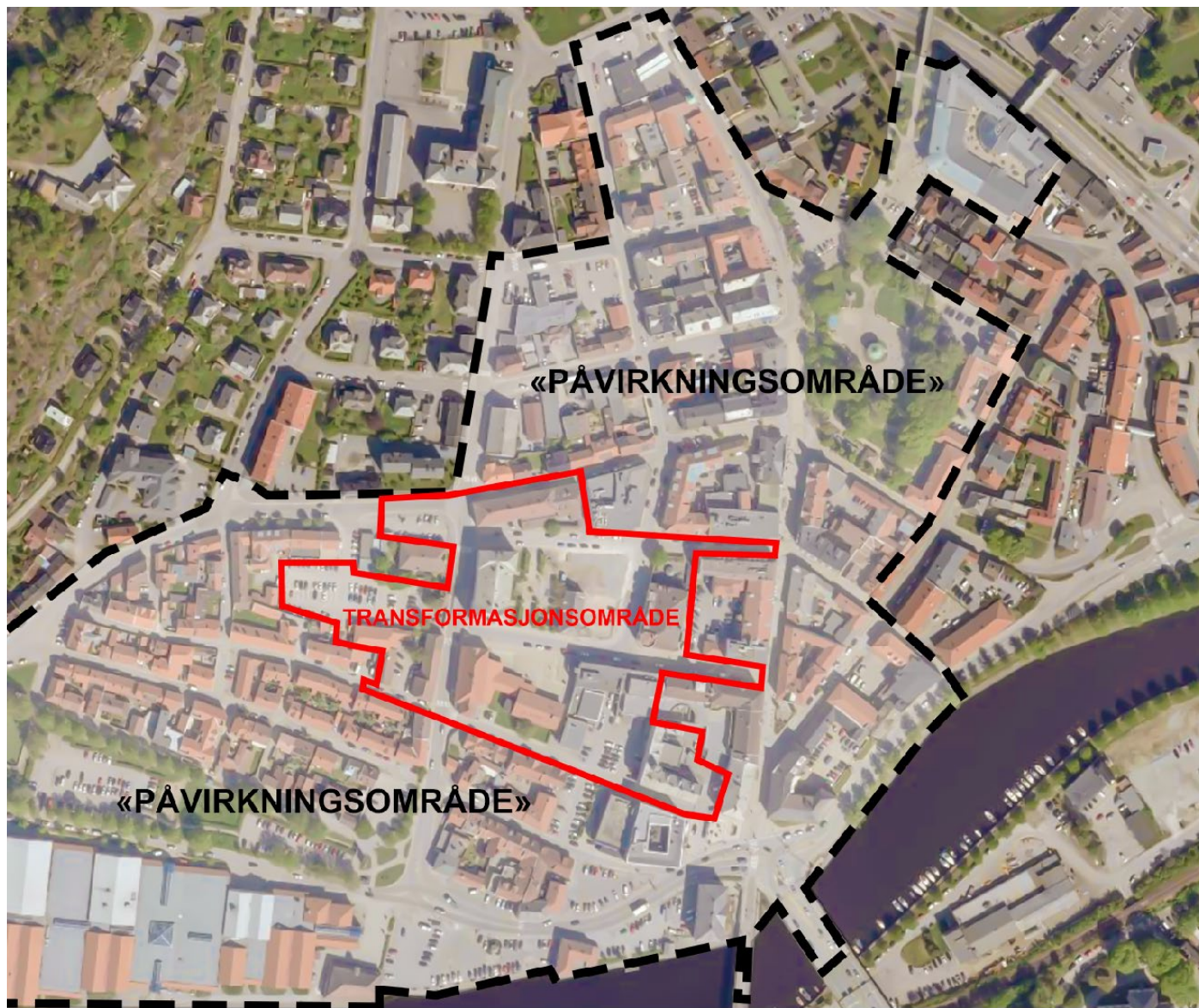
Kriterier

Kommunen vil foreta en prioritering av innspillene. Prioriteringen vil baseres på følgende kriterier:

- Potensiale til å stimulere til økt byliv (økt aktivitet og besøksfrekvens), herunder:
 - Ekstrovert virksomhet
 - Publikumsfrekvens
 - Bidrar til aktivitet i store deler av året/døgnet
 - Tilrettelegger for møter mellom mennesker
 - Tiltrekker folk (attraktivitet)
 - Har lav terskel for deltagelse og appellerer bredt
 - Styrker/supplerer tjeneste- og aktivitetstilbudet i byen
- Økonomisk bærekraft, herunder
 - Belaster ikke/i liten grad kommunens økonomi
 - Stimulerer til knoppskyting av næringsvirksomheter/generere ny næringsvirksomhet
 - Stimulerer eksisterende næringsvirksomhet i området
 - Antatt stort markedspotensiale
- Gjennomførbarhet
 - Lav kompleksitet/terskel for gjennomførbarhet, eller;
 - Høy kompleksitet/terskel for gjennomførbarhet, men presentert med troverdig gjennomføringsplan

Området

Kommunen har definert et «**transformasjonsområde**», innrammet med rød strek i kartet nedenfor. Transformasjonsområdet er det området man ser for seg vil omfattes av tiltak og bruksendring. I tillegg benytter vi begrepet «**påvirkningsområde**» på et større, tilstøtende areal som vi antar vil påvirke - og blir påvirket av - transformasjonen. Innspill bør knytte seg til transformasjonsområdet, men kan med fordel peke på synergier eller sammenhenger utenfor grensen. Innspill kan omfatte hele transformasjonsområdet, eller et mindre areal / enkeltbygg. **Kartet må ikke leses som en absolutt grense, og kan justeres.**



Arbeidet gjennomføres i tråd med vedtatt sentrumsplan. Det vil derfor ikke være nødvendig med omregulering hvis ikke noen av innspillene som vurderes som aktuelle utfordrer denne.

Bygningsmasse og uteareal

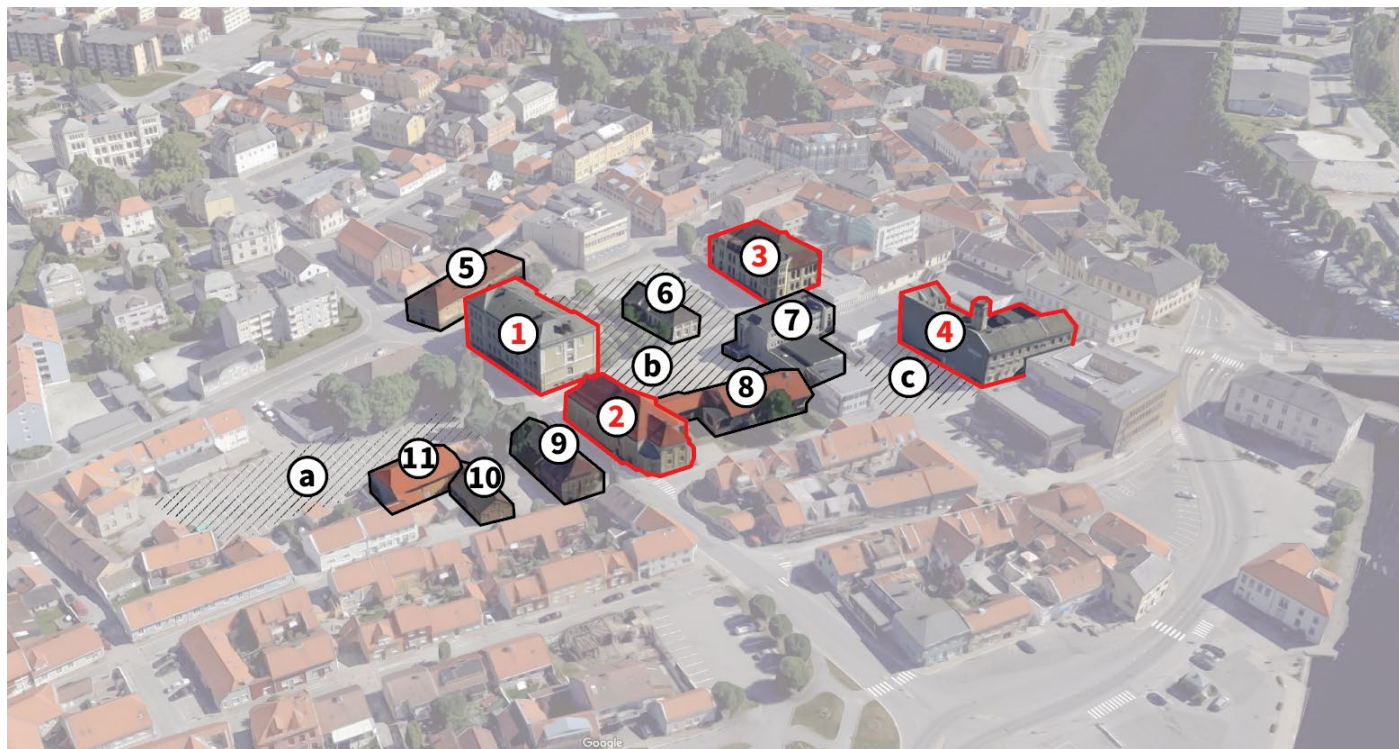
Transformasjonsområdet inneholder flere kommunale bygg som vil bli ledige etter at virksomhetene flytter inn i det ombygde Storsenteret i Os allé. I tillegg inngår bygninger som er eid av andre aktører, og som også står tomme uten konkrete planer for fremtidig innhold. Bygningsmassen har historisk verdi. Byggene har vært bygd som formålsbygg. Ombygging til boligformål er mulig, men vil for noen av byggene være krevende. Området inneholder også åpne plasser og torg, branntomter og P-areal som er interessant å se i sammenheng med bygningsmassen. Det kan være aktuelt å bebygge ledig areal, fortrinnsvis som komplettering av kvartalsstrukturen.

Nedenfor er det gitt en oversikt over bygg og uteareal som er tilgjengelig (markert med rødt). Det er også gitt en oversikt over bygg som ikke er tilgjengelige for transformasjon (markert med sort), men som bør sees i sammenheng med nye funksjoner.

- 1. Halden Bibliotek
- 2. Aladdin kino
- 3. Samfundet
- 4. Halden brannstasjon
- 5. Fredrikshalds teater

- 6. Athletic Sound studio
- 7. Folkets hus
- 8. Kulturskolen
- 9-10. Konservativen
- 11. Black box

- a. Larsenhagen
- b. Teatergata/Tordenskj. gt.
- c. Øvre Bankegate



Påfølgende sider gir en overordnet oversikt over bygningsmassen og uterommene.



1. Halden Bibliotek

Eier: Halden kommune

Areal: ca. 3000m²

Innhold: Sentralkorridor m/8 tilstøtende rom pr/etg.

Byggeår: 1882

Arkitekt: Stadsingeniør Gustav Blom Kielland

Vernevrdering i Sentrumsplan for Halden:

Høy verdi som enkeltobjekt

Tilgjengelig for transformasjon



2. Aladdin kino

Eier: Halden Kommune

Areal: 800m²

Innhold: Kinosal (275 seter & podium) + foyer

Byggeår 1921.

Arkitekt: Stadsingeniør Nielsen

Vernevrdering i Sentrumsplan for Halden:

Meget høy verdi som del av miljø

Tilgjengelig for transformasjon



3. Samfundet

Eier: Vestengveien Eiendom AS

Areal: ca. 2700m²

Innhold: Kjellerlokale med bar, cafe/bar i 1. etasje, storsal i 2. etasje samt kontorer og lag- og foreningsrom i 3. etasje. Tre scener og en uteservering.

Byggeår: 1891

Arkitekt: Wilhelm Christian Suhrke

Vernevrdering i Sentrumsplan for Halden:

Høy verdi som enkeltobjekt

Tilgjengelig for transformasjon



4. Halden Brannstasjon

Eier: Halden kommunale pensjonskasse

Areal: ca.3100m²

Innhold: Leiligheter, verksteder, slangetårn, butikklokale, vognhall, bakgård.

Byggeår: 1911

Vernevrdering i Sentrumsplan for Halden:

Høy verdi som del av et miljø

Tilgjengelig for transformasjon



bilde: Visit Østfold

5. Fredrikshalds Teater

Eier: Halden Historiske samlinger

Dette er landets eneste bevarte barokkteater med skrått scenegulv og mange gamle kulisser.

Det er bygget i 1838 av «Det dramatiske selskap i Fredrikshald» og ble brukt av byens borgere.

Teateret har 258 seter og en ballsal, og er i bruk.

Bygget skal ikke være gjenstand for transformasjon, men er av betydning for forståelsen av området og bør sees i sammenheng med nye funksjoner.



bilde: KanDuSi

6. Athletic Sound Studio

Eier: Halden kommune

Athletic er et av landets mest betydningsfulle innspillingsstudioer, og har siden etableringen i 1983 spilt inn artister som Sivert Høyem, Madrugada, Motorpsycho, Seigmen, CC Cowboys, a-ha, Big Bang, og mange, mange fler. Athletic har hatt stor betydning for kulturlivet i Halden, og er et kultsted i musikkproduksjonsmiljøet.

Bygget skal ikke være gjenstand for transformasjon, men er av betydning for forståelsen av området og bør sees i sammenheng med nye funksjoner.



10. Konservativen (vestfløy)

Eier: Halden kommune

Ungdomshuset Domino er et av byens fritids- og aktivitetstilbud for ungdom mellom 13 og 18 år.

Bygget skal ikke være gjenstand for transformasjon, men er av betydning for forståelsen av området og bør sees i sammenheng med nye funksjoner.



11. Black Box

Eier: Halden kommune

Black Box - Sparebanksalen, er en sal som kan utformes etter behov. Scenen kan plasseres hvor som helst i rommet. Salen kan for eksempel ha et standard teater/ kino-oppsett, eller scenen kan stå midt i rommet med publikum rundt. Salen kan leies ut til alle slags kulturaktører, men ikke til private selskap.

Salen er på 200 m², (11 x 18 m, h=5,5m)

Kapasitet sittende: 150 pax

Kapasitet stående: 250 pax

Utearealet tilknyttet inngangspartiet er avsatt som grøntområde i Sentrumsplan for Halden, men dette er pr. i dag ikke opparbeidet.

Bygget skal ikke være gjenstand for transformasjon, men er av betydning for forståelsen av området og bør sees i sammenheng med nye funksjoner.





7. Folkets hus

Eier: Halden kommunale pensjonskasse

Bygget benyttes som kontorlokale og møtesal av Halden kommune, og som øvningslokale av kulturaktører. Bygget er i daglig bruk, men har sannsynligvis potensiale for økt bruksfrekvens.

Bygget skal ikke være gjenstand for transformasjon, men er av betydning for forståelsen av området og bør sees i sammenheng med nye funksjoner.



8. Halden kulturskole

Eier: Halden kommune

Kulturskolen har 250 elever innen musikk, digital musikkproduksjon, dans, teater, visuelle kunsthøgskole, skapende skriving, samt kultursommerskole.

Bygget skal ikke være gjenstand for transformasjon, men er av betydning for forståelsen av området og bør sees i sammenheng med nye funksjoner.



9. Konservativen

Eier: Halden kommune

Konservativen er en historisk bygg fra 1765. Omkring 1770 ble andre etasje påbygd, og der ligger Rosenlundsalen, som er ansett for å være Norges eldste teatersal. Bygningen har navn etter Den konservative Arbeiderforening.



Bygget skal ikke være gjenstand for transformasjon, men er av betydning for forståelsen av området og bør sees i sammenheng med nye funksjoner.

Uterom a: Larsenhagen

Arealet eies av kommunen, og er en av de større offentlige parkeringsarealene i sentrum. Det foreligger ikke konkrete planer for arealet, men parkeringsfunksjonen ansees å være av betydning, sett i sammenheng med at parkeringsareal reduseres i sammenheng med andre sentrumsprosjekter. Arealet lengst vest i området, mot Oscars gate (v/inngang til Black Box), er avsatt til grøntstruktur (park) i sentrumsplanen, men dette er ikke opparbeidet pr. i dag. Arealet er ikke avsatt til bebyggelse i sentrumsplan, som betyr at eventuell bebyggelse må reguleres.



Uterom b: Teatergata/Tordenskjoldsgate

Arealene er sammensatt av gateløp, plasser og branntomter, og er derfor ikke ensartet. Eierstruktur er sammensatt. Halden kommune eier brorparten av arealene. Det kan være aktuelt å bebygge deler av arealene, da primært gjennom komplettering av kvartalsstrukturen. Gateløp og historisk viktige plasser skal opprettholdes, men kan inngå som uterom tilknyttet nye funksjoner i området.



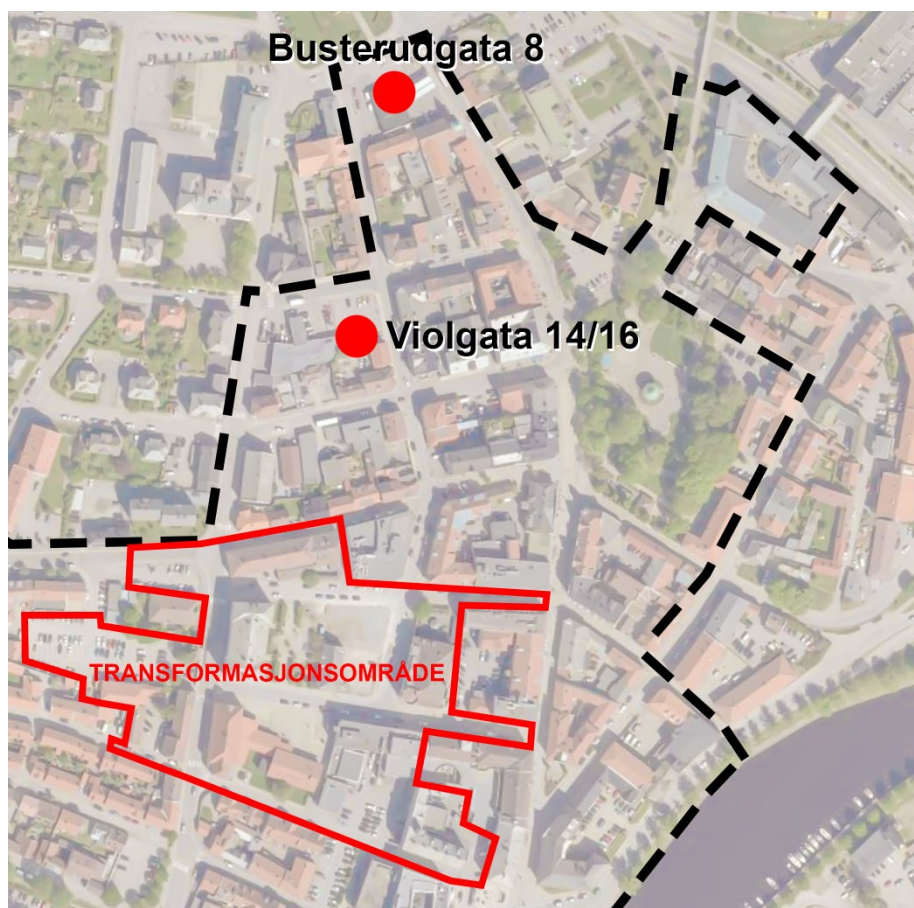
Uterom c: Øvre Bankegate

Arealet ligger inntil Øvre Bankegate, mellom gamle Halden Brannstasjon og Folkets hus. Arealet eies av Halden kommunale pensjonskasse, og benyttes til parkering. Det foreligger ikke konkrete planer for arealet, og det kan være aktuelt å se på ny/utvidet bruk i forbindelse med arbeidet med transformasjon av «kulturkvartalet».



Aktuelle transformasjonsområder i «påvirkningsområdet»

Det kan være aktuelt å vurdere makebytte eller salg av kommunal eiendom utenfor transformasjonsområdet, og dette vurderes som høyst aktuelt dersom det har en utløsende effekt for transformasjon av «kulturkvartalet». I den sammenheng pekes det på to særlig aktuelle arealer:



Busterudgata 8

Areal: 1287 m²

S-plan: Sentrumsformål (bebyggelse)

Dagens arealbruk: Ingen

Violgata 14/16

Areal: 1262 m²

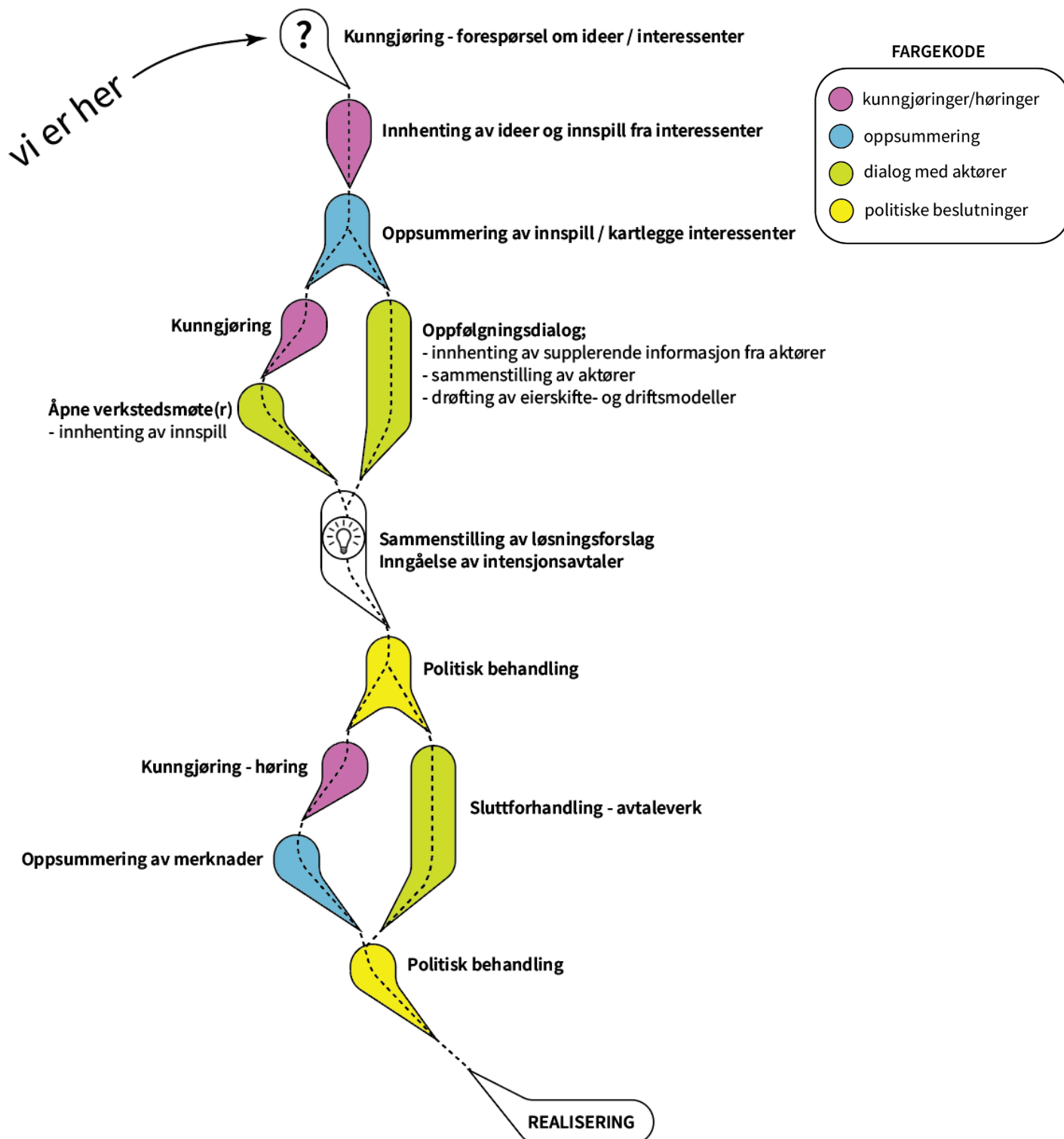
S-plan: Sentrumsformål (bebyggelse)

Dagens arealbruk:

Parkering/frivilligsentral (flytter ut)
Delvis bebygd, deler av bebyggelsen vurdert som av «høy verneverdi som del av et miljø» i sentrumsplan. Eventuelle forslag for arealene kan med fordel omfatte hele kvartalet, men dette forutsetter dialog og interesse fra private grunneiere. Slik dialog kan eventuelt initieres av kommunen som neste ledd i arbeidet, dersom det viser seg aktuelt.

Prosess

Prosessplanen nedenfor viser hvordan kommunen planlegger å gå frem. Planen er tentativ, og kan bli gjenstand for endringer. Kommunen forbeholder seg retten til å benytte innspillene fritt. Dette kan blant annet innebære å sette sammen flere innspill, gå i dialog med én eller flere aktører, og oppfordre til samarbeid mellom aktører.



Kommunen ser at det kan være mange veier å gå for å få ønskene oppfylt. Et av punktene kan være å omdisponere arealer og bygninger. Eierskifte og makeskifte som har innvirkning på området er derfor av interesse i arbeidet. **Halden kommune kommer i denne prosessen også til å gjøre en vurdering på om det er behov for lokaler for kommunale virksomheter i området.**

Befaring

Med forbehold om smittesituasjonen vil det bli arrangert en befaring i området den 10. mai fra kl. 14.00- 17.00.

For å delta på denne må man melde seg på i forkant, slik at kommunen kan følge opp med detaljer rundt gjennomføringen. Det vil bli sendt ut informasjon om forsvarlig gjennomføring (eller eventuell avlysning) i forkant av befaringen. Kommunen ber om at kun interessenter som selv ønsker å gå inn som driver/utvikler i området melder seg på. Dette for å redusere antallet deltakere på befaringen, av smittevernhensyn.

Trykk [her](#) for å melde deg på befaring

Frist for påmelding er 03.05.2021 klokken 16.00

Dialog frem mot innspillsfristen

Det gis anledning til å stille spørsmål til kommunen i innspillsfasen. Spørsmål vil bli oppsummert og besvart samlet, i etterkant av spørsmålsfristen. Alle spørsmål og svar vil sendes til samtlige som har registrert seg som mottaker. Prosessen er anonymisert. Intensjonen med spørsmål/svar-runden er å tilrettelegge for at aktører som har til hensikt å sende et konkret innspill får et best mulig underlag. Aktører som ønsker å motta oppdatert informasjon og eventuelt tilleggsmateriale bør registrere seg selv om de ikke har spørsmål.

For å stille spørsmål i innspillsfasen og/eller for å registrere deg som mottaker av spørsmål/svar og eventuell tilleggsinformasjon, trykk [her](#).

Frist for å sende spørsmål vil være 03.05.2021, dersom svarene er ønsket innen befaringsstidspunkt. Det vil åpnes for en ny spørsmål/svar-runde i etterkant av befaring, for aktører som har registrert seg her.

Innspill

Det stilles ikke krav til format eller form på innspill. ***Forslag fra aktører som selv ønsker å drive virksomhet kan med fordel ha en beskrivelse av driftsmodell, forslag til kostnadsfordeling eller forretningsplan vedlagt.***

Innspillene vil bli oppsummert og offentliggjort i den form kommunen finner hensiktsmessig.

Sendes til:

postmottak@halden.kommune.no

og merkes med:

innspill til områdeløft nord, sak «2021/2544»

Frist for innspill: 15.06.2021

Lenker

Nedenfor er det gitt lenker til kommunekart, relevant planverk og noen av de pågående prosjektene som forventes å ha betydning for sentrumsutviklingen i Halden.

[Kommunekart med eiendomsinfo, planverk, m.m.](#)

[Sentrumsplan for Halden 2017-2029](#)

[Ombygging av Os allé 3 – som samler flere av funksjonene som flytter ut av «kulturkvartalet»](#)

[Detaljregulering for Os skole og idrettsanlegg – ny sentrumsskole](#)

Kontaktperson i kommunen:

Erik Vitanza

Arkitekt

Plan og Miljø

Halden kommune

Tlf.: (+47) 909 45 638

www.halden.kommune.no

facebook.com/halden.kommune