

Til:  
postmottak@halden.kommune.no

10.08.2023

**ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE  
IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID:  
Kvartalet Violgata - Kristian Augustsgate - Oscarsgate - Nils Ankersgate**

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid ifølge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen og Henrik Rød*.

Det er ønskelig at eventuelle andre aktuelle kommunale enheter også deltar på møtet, for eksempel eiendomsavdelingen, samt oversiktsplan. Eventuelt byggesaksavdelingen. Det har tidligere vært kontakt med kommunens eiendomsavdeling og samfunnsplanavdeling om denne saken fra vår side (avholdt avklaringsmøte og fremdrift).

Temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:

- *Planavgrensning*
- *Forholdet til sentrumsplanen*
- *Øvrige aktuelle forhold eller rammebetingelser*
- *Kommunale normkrav: infrastruktur, avfallsordning etc*

Med hilsen  
Siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen  
Halden Arkitektkontor AS

**Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ**

# PLANINITIATIV

## for detaljregulerings sak:

### Kvartalet Violgata - Kristian Augustsgate - Oscarsgate - Nils Ankersgate

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

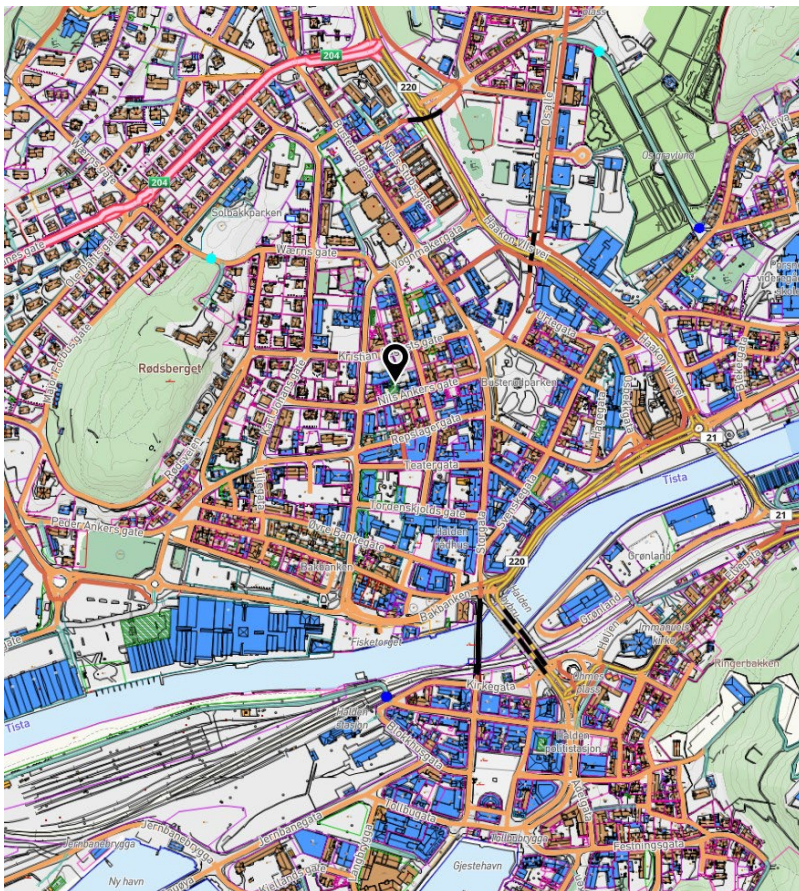
#### Gårds- og bruksnummer/adresse:

Violgata 16 (62/186 – P-plass), Kristian Augusts gate 6 og Oscarsgate 9 (62/184,211 nedlagt bilverksted), Violgata 14 (62/182), 62/183 (23 m<sup>2</sup> trekant), Nils Ankersgate 5 (62/187), Oscarsgate 7 og 7B (62/185 + 4 fester)

**Tiltakshaver:** Exenter AS

**Forslagsstiller:** Halden Arkitektkontor AS

## Kart – hvor



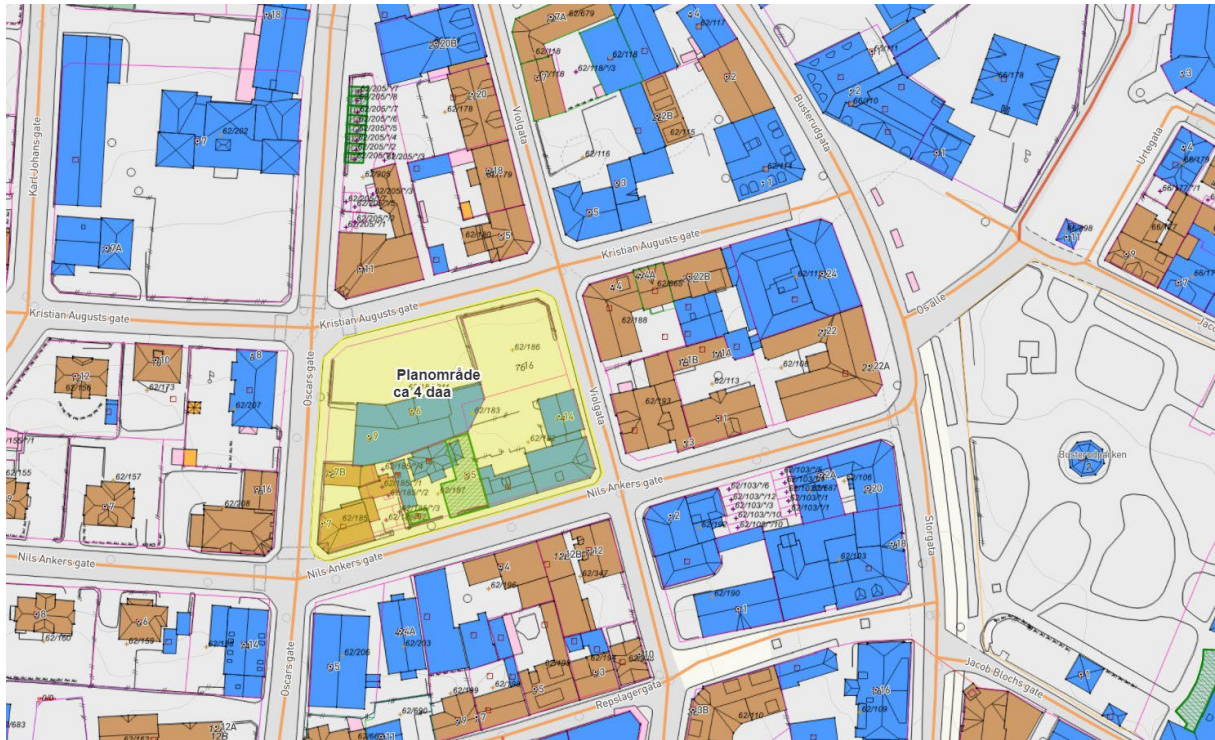
#### Oversiktskart

Området ligger på vestsiden av Nordsiden i Halden sentrum.



## Detaljkart som viser planavgrensningen for detaljregulering:

Foreslått reguleringsområde er på ca 4 dekar, og er et kvartal inklusive fortau i Halden sentrum.



## Skråfoto eller flyfoto av planområdet

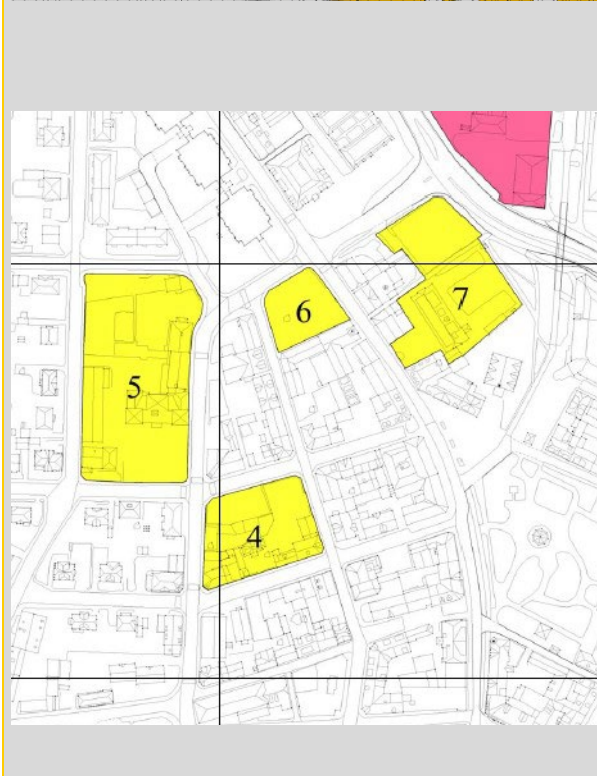
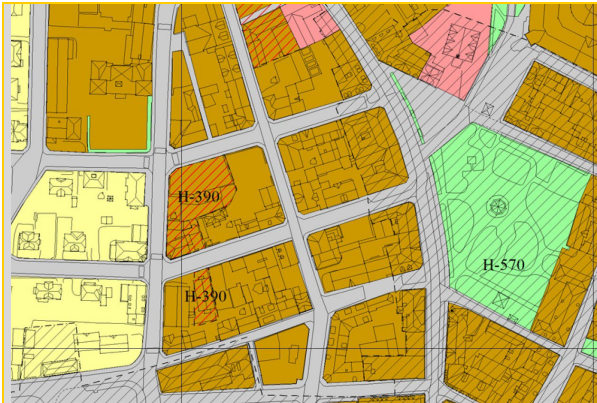


Området sett sydfra mot nord.



# Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g<sup>1</sup>)

## Kommunedelplan Sentrum – vedtatt 09.03.2017:



Kvartalet er avsatt som nåværende sentrumsformål.  
Hensynssone H390 mulig forurensning (tidligere bensinstasjon).

Området har ikke raster for bevaring kulturmiljø (H-570).

NIKU Oppdragsrapport 142/2016, s.40-42 – bilag til sentrumsplanen:

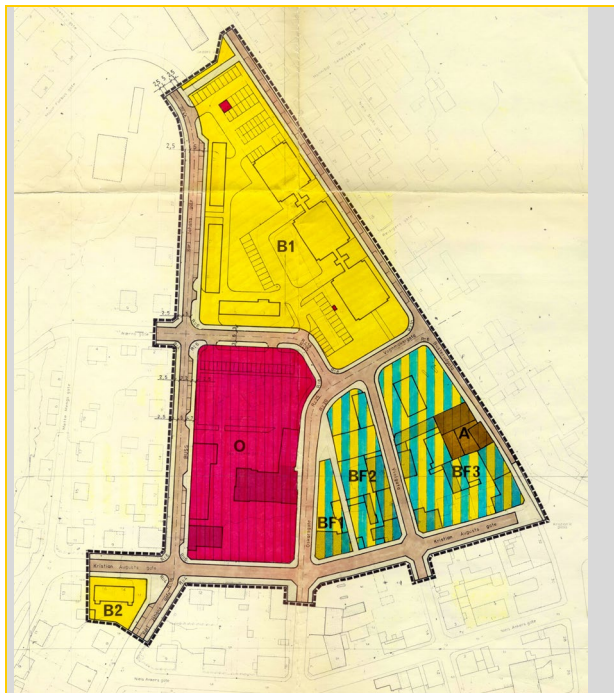
Anbefaling (4.6.3): Kvartalet og området rundt framstår som homogent hva etasjehøyder angår: To etasjer pluss loft og ev. sokkeletasje. Kan være argument for å holde det lavt. På den andre side er det ingen monumentalbygg som reduseres dersom ny bebyggelse heves til tre etasjer. Det er viktig å være oppmerksom på smitteeffekt og press på nabobebyggelse når høyere bebyggelse tillates. Dette er et sentrumsnært kvartal, midt i historisk bystruktur. Det blir markant dersom bygninger avviker fra bystrukturen rundt, også sett fra festningen.

Kvartalet inngår som område nr. 4 i sentrumsplanens temakart over utbyggingsområder i sentrum.

For mer utfyllende gjennomgang av forholdet til sentrumsplanen vises det til vedlegg: **NOTAT 1 sentrumsplan**

<sup>1</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

## Tilliggende reguleringsplan:



Kvartalet er uregulert.

G-224 Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt, ligger nord for området (vedtatt 18.06.1984).

Her inngår gategrunnen til Kristian Augusts gate.

## Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

| Arealtype                                    | Sett kryss |
|--|------------|
| Boligareal, med mulighet for næring i 1.etg. | x          |
| Veiareal                                     |            |
| Parkeringsareal                              | x          |
| Forretningsbebyggelse                        |            |
| Friområder, lekeplasser, ol                  | x          |
| Dyrka mark                                   |            |
| Annet landbruksareal                         |            |

## Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)<sup>2</sup> § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

|  |  |
|--|--|
| a) formålet med planen   | Utbygging med konsentrert sentrumsbebyggelse for flere byboliger i Halden sentrum. Ønske om flere mennesker/beboere i sentrumsområdet. Mulighet for næring i 1.etg.  |
| b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet  | Planområdet vil knytte seg til og respektere det eksisterende byområdet.<br>Resultatet vil bli en ønsket og overmoden byreparasjon.<br>Resultatet vil bli flere byboliger, som er et av sentrumsplanens overordnede mål, herunder også vil oppfylle et sentralt mål i samfunnsdelen til kommuneplanen.   |
| c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak   | Boliger, parkering og uteopphold.<br>Mulighet for næring i 1.etg.  |
| d) utbyggingsvolum og byggehøyder  | Jf Sentrumsplanen som er førende for reguleringsarbeidet: 100% BYA. Gesimshøyde 7m.  |
| e) funksjonell og miljømessig kvalitet   | Sentrumsplanens strategi er at alle kan delta på en likeverdig måte. Dette forutsetter at tiltak skal tilstrebe tilgjengelighet for alle.<br>Krav om universell utforming: jfr. gjeldende plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift som skal ivaretas.<br><u>Sentrumsplanen:</u><br>Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes.<br>Historiske gateløp jfr. temakart.<br>Verneverdige bygninger/områder, skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak.<br>Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis.<br>Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast.<br>Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter.<br>I de områder der brutt hjørne benyttes skal brutt hjørne framheves sterkere enn bygningens fasade.<br>Takvinkel og takform skal følge områdets karakter.<br>Taktekking skal følge områdets særpreg i materialvalg og farge. |
| f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser  | Med henvisning til sentrumsplanens bestemmelser og retningslinjer vil dette bli ivaretatt.   |
| g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid | Området er uregulert.<br>Sentrumsplanen er førende for reguleringsplanen, og vil bli lagt til grunn.   |

<sup>2</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

|   |  |
|---|--|
| <p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>  | <p>Hele byens befolkning vil bli «berørt» av denne by- og kvartals-reparasjonen.<br/>I praksis vil en gruslagt hjørnetomt som midlertidig benyttes som et avgiftsbelagt parkeringsareal forsvinne. Området vil få flere beboere/ bybrukere.</p>  |
| <p>i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>  | <p>Ivaretas gjennom utarbeidelse av ROS-analyse.</p>   |
| <p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>  | <p>Naboer og de vanlige regionale hørings-instansene. Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, NVE og Statens vegvesen.</p>  |
| <p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>   | <p>Vanlig planprosess som følger av plan- og bygningsloven legges til grunn.</p>   |
| <p>l) vurdering av om planen er omfattet av <a href="#">forskrift om konsekvensutredninger</a>, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p> <p>Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.</p> | <p>Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig.<br/>Det er allerede foretatt en omfattende vurdering og utredning gjennom sentrumsplanen og ved vedtak av denne. Det aktuelle kvartalet er i tillegg gitt en særskilt vurdering i sentrumsplanen, herunder også i en egen vurderingsrapport (NIKU).</p> <p>Forskriftens §6b): Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan (kommunedelplanen for Halden sentrum). Det samme gjelder for forskriftens § 8a). Reguleringen vil ikke tilsidesette eller utgjøre en fare eller mulig trussel for miljø og samfunn.<br/>Utarbeidelse av ROS-analyse vil være dekkende for de aktuelle vurderinger i planprosessen, og sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.</p> |