

2012/91

14 FEB 2017

Halden kommune

v/ Prosjektkoordinator Espen Sørås

Her

Uttalelse og merknader til ny sentrumsplan for Halden kommune, datert 27.10.2016.

Mine merknader til deler av ny sentrumsplan med bestemmelser for Halden.

Planen er så omfattende og tar opp så mange spørsmål i sentrum, dog uten å gi svar på gode løsninger for vårt boområde – sentrum vest. Bestemmelser med anbefalinger/løsninger er på mange måter vanskelig å forstå for meg. Ny sentrumsplan gir heller ikke administrasjonen mulighet til å finne gode og konkrete svar og løsninger, som alltid vil kunne oppfattes som fornuftige og rettferdige for beboere og eiendomsbesittere i Halden sentrum i forbindelse med vanlig saksbehandling. Sentrumsplanen er dessverre blitt ett dokument som gir administrasjonen og politikere mulighet til å løse spørsmål og finne for dem gode løsninger etter forgodtbefinnende. Ny sentrumsplan som ikke gir konkrete løsninger skal gjelde fram for eksisterende detaljerte reguleringsplaner. Planer som tidligere ble oppfattet som gode løsninger. Politikerne kan nå langt på vei gjøre sine egne valg da svært lite er konkretisert i bestemmelsene i sentrumsplanen, som i form kan oppfattes som et arbeidsdokument. Prioritering og tidsangivelse av tiltak/nye løsninger er ikke konkretisert i planen. Noe vil bli satt i verk, mens andre og kanskje nødvendige nåtiltak vil bli utsatt og ikke gjennomført pga. økonomi og/eller politisk krangel.

Så til konkrete problemstillinger:

Sentrumsplanen side 35 sier noe om kryssing av stadionbakken. Ny vei etter initiativ av Svein Olausen ble godkjent og opparbeidet fra Marcus Thranes gt. til Høvleritomta som tilførselsvei til ny vei til Mølen og Halden havn. En fornuftig løsning for byen da en ønsket minst mulig trafikk over Wiels plass. Nå har løsningen dessverre blitt motsatt. Trafikken på miljøgata Walkersgate har økt og er antakelig en av byens mest belastede trafikkåre i dag.

Vi som bor i byen og er glade i å gå tur, sykle, trille barnevogn, lufte hunder, møter ett gjerde når vi skal til Rødsparken - vår grønne oase, fra Nordsiden. Gatene rundt Rødsfjellet er blitt bilfrie og godt er det for gående/syklende, men vi ønsker oss fri ferdsel til Rødsparken. Skal gående og syklende ikke prioriteres i ny sentrumsplan? Siden kommunen valgte den enkleste løsning – et gjerde, da veien ble bygd, må det gå an å lage en åpning i gjerdet slik at vi slipper å klatre over gjerdet hver gang vi er på tur? Sier dere det er farlig å krysse veien? Det er ikke farligere enn mange andre steder i byen. Sett hastigheten ned til 30km/t på toppen av bakken så skal vi fint kunne krysse veien, for bilene tar jo hensyn til gående – det er ikke tillatt å kjøre på mennesker selv i en bilvei !!! Sykkelvei fra vest og til sentrum kan legges til denne trase Rød herregård, Rødsveien over Stadionbakken og videre til sentrum rundt Rødsfjellet – da slipper vi trafikken og støyen fra Marcus Thranesgate slik ny sentrumsplan foreslår, en heller dårlig løsning for syklistene synes jeg. Skal vi vente nye 20 år før brukbar løsning kommer, er vi for lengst døde – gjør noe nå med en gang så også dagens befolkning kan ferdes der vi selv ønsker.

Flere områder i sentrum er anvist som boligområder (gule). Innen disse områder er det i dag bedrifter/butikker/kontorer etc. Hvilken konsekvens har dette for næringslivet? Er det ikke tillatt med dagens bedrifter i gule områder? Hvis ikke ønsker vi at dette endres, slik at bedrifter fortsatt kan eksistere i slike områder.

Ganske mange av dagens bygninger i sentrum er merket bevaringverdige. Skal gårdeiere ta spesielt godt vare på disse bygninger, og er vi juridisk/økonomisk bundet av planens bestemmelser? Er framtidige ombygninger/nybygg pliktig til å følge kommunens krav/anvisninger i slik saker? Kan og bør gårdeiere protestere på disse bestemmelser i ny sentrumsplan? Støtter kommunen eiere økonomisk ved for eksempel å yte gratis veiledning i forbindelse med omgjøring? Sikrer sentrumsplanens bestemmelser naboenes interesser i forhold til tiltakshaver?

Sentrumsplanen side 27-32 tar opp ny trafikk-løsninger. På side 29 snakkes det om enveiskjøring i Oscarsgate fra Fiskebrygga bl.a. for å slippe å bygge rundkjøring? Har dere tenkt på konsekvenser?

Trafikk som i dag går til/fra Fiskebrygga fra sentrum vest må da kjøre om Høvleriet og tilbake Walkersgate eller til Håkon 7. vei og tilbake mot Wiels plass. Dette gir bl.a. en mindre grønn miljøgate. Samtidig snakkes det om at trafikk fra boligområder til Høvleriet skal ledes gjennom sentrum. Gjennom Vognmakergaten, Oscarsgate og Repslagergata. Traseen skal bli hovedvei til handleområdet på Høvleriet? Si meg er våre politikere helt forrykte? Skal gamle boligområder i sentrum nå brukes som trafikkåre for handlende i bil. Vi som bor i byen går til butikkene. Vi ønsker minst mulig trafikk, støy, forurensing etc. i våre gater, det burde også være et mål for våre folkevalgte. Samtidig snakker en om å stenge gater for biltrafikk. Hva skjer når gater stenges – jo trafikken finner andre veier og trafikken øker selvfølgelig i disse gater. Wærnsgate skal stenges for trafikk - hvor kjører vi da? Gata mellom Busterud gate og Karl Johans gate skal enveiskjøres osv. Det bør kunne forventes at de som lager slike planer og de som skal godkjenne disse i det minste prøver å finne gode løsninger for sentrum. Jeg skal innrømme at det ikke er lett, men lag ikke løsninger som er så dårlige at disse ikke blir bedre enn dagens trafikkbilde.

Løsning for framtiden kan i hovedtrekk løses slik!

Steng for eksempel Walkersgate for gjennomkjøring på midten. Parkering finnes i begge ender på Tista senteret. Biler som skal på sydsiden fra høvleriet kjører over havna slik det har vært planlagt i flere år. Handlende til høvleriet bruker stadionbakken/ny bru. Trafikk til Håkon 7. vei kjører Marcus Tranestgt.. Trafikk fra Sydsiden kjører over eksisterende bru inntil trafikken fra Sydsiden ledes under festningen. Håkon 7. vei utvides til 4 felt på nordsiden. Os enveiskjøres fra sentrum og Busterudgata åpnes for trafikk begge veier med rundkjøring i Marcus Thranes gate. Svenskegata åpnes for trafikk mot Pinsemenigheten Salen og ut i Håkon 7. vei mot Tista. Gågata på nordsiden benyttes som på Sydsiden med enkel lokal trafikk med innkjøring fra Wiels plass der lyskrysset fjernes da trafikken fra Fiskebrygge/Walkersgate er sterkt redusert fra dagens nivå. Violgata blir tilførselsvei fra nord til gågata. Oscarsgate blir toveiskjørt. Lastebiler har ikke tillatelse til å kjøre i sentrale områder på Nord- og Sydsiden uten spesiell tillatelse på dagtid og ikke slik det har vært praktisert siden gågate ble åpnet på 1970 - tallet. Og ikke minst må kommune åpne for gratis timeparkering i gater for å fremme handel i sentrum og ikke kun prioritere Tistasenteret på bekostning av andre sentrumsbutikker. I tillegg opparbeide kommunale p-plasser, der folk ønsker å markere. Med den biltetthet vi har i rushtiden kan jeg vanskelig se at rundkjøringer vil avvike trafikken raskere enn lysregulering så begge deler bør kanskje prioriteres.

Peder Ankersgate og Busterudgata åpnes for trafikk, dette vil fordele biltrafikken i sentrum på en bedre måte enn i dag.

Det bør innføres 30km/t i hele sentrum uten om hovedveier. Dette vil føre til ett tryggere trafikkbilde for biler, syklist og gående.

Kartet med utbygningsområder for Halden må være feil!! Kartet viser at tidlige gartneri på Os skal legges til Os kirkegård? Og at området nord for eksisterende kirkegård skal bebygges med Offentlig tjenesteyting? Ærlig talt!!! Tomta på Os må selvfølgelig benyttes til byggeområde for boliger/kontor da det ligger i sentrum. Kan sosiale leiligheter ikke legges hit i stedet for ved Metodistkirken og heller planlegge en parkeringsplass / grøntområde i enden på gågata som også kan benyttes av Metodistkirken? Da må det være bedre å bruke området nord for kirkegården til kirkegård (jeg trodde dette var bestemt for mange år siden?)

Plan for grønnstruktur anviser grønne områder i sentrum. Å tenke grønnstruktur lang Håkon 7. vei i en bredde på 4m? dette er i lurt! Ved Stangeløkka er det vist grønt område. Området er lite egnet. Framkommelighet er svært vanskelig og neppe interessant for turgåere. Vi har kun 4 grønne områder i dag. Rødsparken, Rødsfjellet, Busterudparken, Schultzedalen. Lag disse tilgjengelig for gående og syklende. Området langs fjorden er fint fra Høvleriet til Remmenbekken / dalen. Imidlertid er det elendig vedlikehold og neppe egnet for folk flest uten å bruke penger på opparbeidelse.

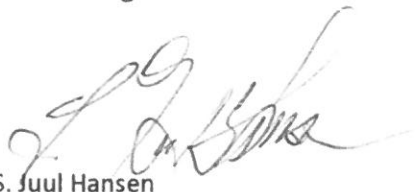
Kartet for utnytting av områder i byen prioriterer bygg og ikke grønn uteområder. 100% betyr at vi tillater at hele områder utnyttes maksimalt med bygg, parkering, veier osv. En by uten grønne lunger for beboere bør ikke planlegges i dagens samfunn. Av erfaring vet vi at regler oppfattes svært konkret hvis slike formuleringer som 100% benyttes, uten at andre bestemmelser legges i regelverket. Jeg mener å husk at når kvartalet for Thon hotell ble godkjent skulle området mot neste kvartal utføres som en grønn lunge. Jeg kan dessverre ikke huske at det finnes noen grønn lunge i område i dag. Dette sier noe om at den som bygger og investerer får det som en ønsker hvis tiltaket er ønsket av kommunen. Små og viktige detaljer som gode boligmiljøer glemmer en fort.

Noe som alltid har vært en viktig bestemmelse for enhver bygningsplan er tanker om bygningshøyder og utseende. Sentrumsplanens bestemmelser er svært vag. Tanker om framtidige byggehøyder bør ikke bare ta utgangspunkt i eksisterende situasjon. Kommunen har alltid hatt tanker om dette. La oss slippe nye runder om at noen får det som de vil fordi deres argumentene blir hørt, mens andre ikke blir hørt i sine saker. Når vi kjøper eiendommer, planlegger utbygging og ombygging er sentrumsplanen alt for vag i sin formulering og ivaretar ikke den enkelte gårdeier. Vær konkrete og lag gode retningslinjer.

Jeg håper at vår politikere stopper opp, ser på dette brevet på en positiv måte nå slik at vi som bor i Halden også vil trives i vår by i generasjoner framover. Det er svært viktig at en velger løsninger som folk forstår og som fungerer for den enkelt. Økonomi er viktig i alt en gjør. Jeg håper at våre politikere nå vil prioriter hverdagen for oss som bor i sentrum. Mangel på gatelys, skilting, fotgjengerfelter, søppel langs fortau og i parker, forfall langs kommunale gater, ustelte grøntanlegg osv. gjør at byen vår framstår som møkkete og forfallen. Gatelykter står skjeve i gågata hvis ikke kun sokkelen stikker opp av brosteinene. Slik har det vært i mange år. Er våre politikere blinde? Dette siste punkt har i utgangspunktet ikke med ny sentrumsplanen å gjøre, eller ??? Det er viktig at en tar vare på det en har før en planlegger nye investeringer!!!

Halden, den 6. februar 2017

Med vennlig hilsen



S. Juul Hansen

sjuul@halden.net

Berg Bondelag
Idd Bondelag

Halden, 8/2/2017

Halden kommune
PB 150
1751 Halden

Høring – Sentrumsplan for Halden 2015 - 2027

Vi viser til Halden kommunes internettsider vedrørende Kommunedelplan – Sentrumsplan for Halden 2015 - 2027

Halden er en by vi bryr oss om. Berg Bondelag og Idd Bondelag er opptatt av at Halden er en levende og attraktiv by. Innbyggernes behov og ønsker skal etterstrebes løst i størst mulig grad.

Etter en muligens noe negativ tendens føler vi nå at Halden sentrum revitaliseres og blir mer pulserende. Det satses og tilrettelegges mer for aktivitet og bolig i sentrum. Dette mener vi er fornuftig kontra det å fordele aktivitet og bolig utenfor sentrum på et stort areal. Dette sporet må videreføres.

Berg Bondelag og Idd Bondelag er klar over at det er mange hensyn som må ivaretas. Sentrale elementer for og lykkes mener vi er:

- Mer effektiv utnyttelse av arealer til ulike formål. I det ligger det også omdisponeringer av avsatt areal/formål
- Økt grad av fortetting
- Vurdere muligheten for å bygge mer i høyden
- Utviklingen av byen må ha et bærekraftig fokus

Hilsen
Berg Bondelag og Idd Bondelag

Odd Gunnar Mosen

Halden Kommune
Postboks 150
1751 Halden

Halden 05.02.2017

Innspill til Sentrumsplan 2017-2029

Kristian Augusts Gate 6 (Sentrum bilservice)

Byggehøyde:

Med den foreslåtte byggehøyden er det ikke økonomisk forsvarlig å rive eksisterende bygningsmasse og bygge nytt med de begrensninger som planen legger opp til. Skal det være av interesse å bygge boliger her, må utnyttelsesgraden bli betydelig høyere og det må da bygges i høyden.

Byggehøyden bør av denne grunn settes til minimum 18,5 meter, tilsvarende som for Rødsberg Ungdomskole.

Grønland

For å kunne utnytte potensielt bedre og oppnå bedre arkitektonisk uttrykk ønskes muligheten til å kunne bygge slik at gjennomsnittshøyden på bygningene blir 19 meter hvor høyeste del er 25 m. Dvs gjennomsnittlig 6 etasjer med tillegg av parkeringskjeller. Høydebegrensning på 15 meter mot Tista er uhensiktsmessig i forhold til utnyttelse og arkitektur så denne begrensningen bør fjernes.

Planens intensjon om at det kan bygges 200 boliger på Grønland er urealistisk i uoverskuelig fremtid. Bare Coop eiendommen har en markedsverdi i størrelsesorden 35-40 millioner og nåverdien på driften er antatt ha enda større verdi. Det foreligger leieavtaler som strekker seg flere tiår frem i tid, og med boligpriser som kan oppnås i Halden vil det være nærmest umulig å transformere denne eiendommen. Tilsvarende vurdering må gjøres for de to andre bebygde eiendommene som omfattes av estimatet. Disse har nok en betydelig lavere verdi, men jeg tror også at disse eiendommene er vanskelige å regne hjem, med mindre man da får en betydelig høyere utnyttelsesgrad enn hva planen foreslår.

Så den eneste tomten som det er realistisk å bygge boliger på i denne planperioden er Grønland 4 B. Og for å oppnå flest mulig boliger og markedstilpassede priser, bør man åpne for å bygge høyere enn det dagens reguleringsplan tilsier.

Det er ønskelig at område i elv avsettes til småbåthavn slik at fremtidige beboere eventuelt kan leie båtplasser av kommunen. Se vedlegg 1.

Høvleriet

Ønsker innhakk i elv regulert til sentrumsformål med bolig og næring, gesimshøyde 15 meter. Det er viktig at dette legges inn i sentrumsplanen slik at en detaljregulering ikke er i strid med sentrumsplanen.

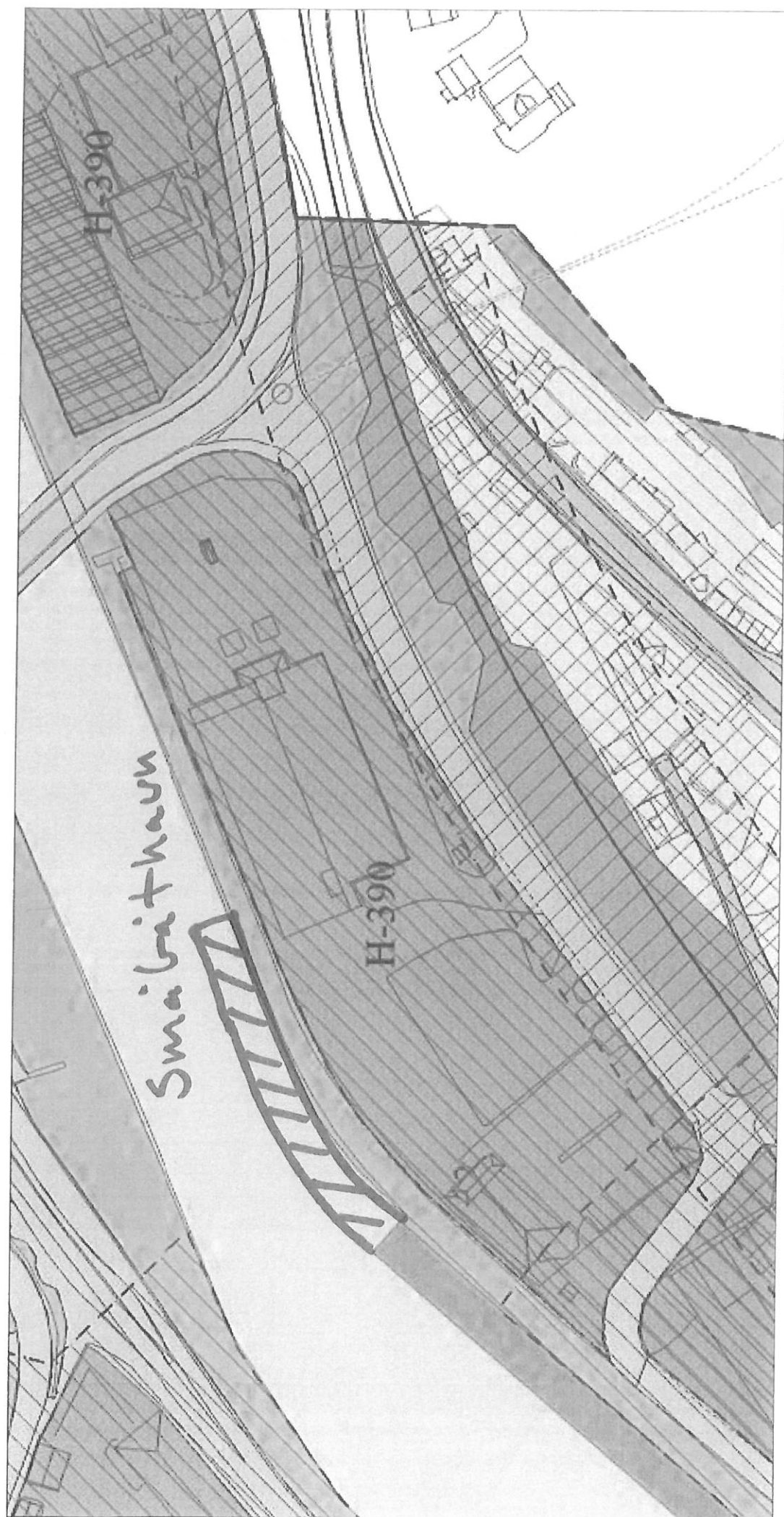
Areal ved Peder Ankers Gate legges inn som sentrumsformål bolig/næring, høyde 3 etasjer. Se vedlegg 2.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Trond Østby'.

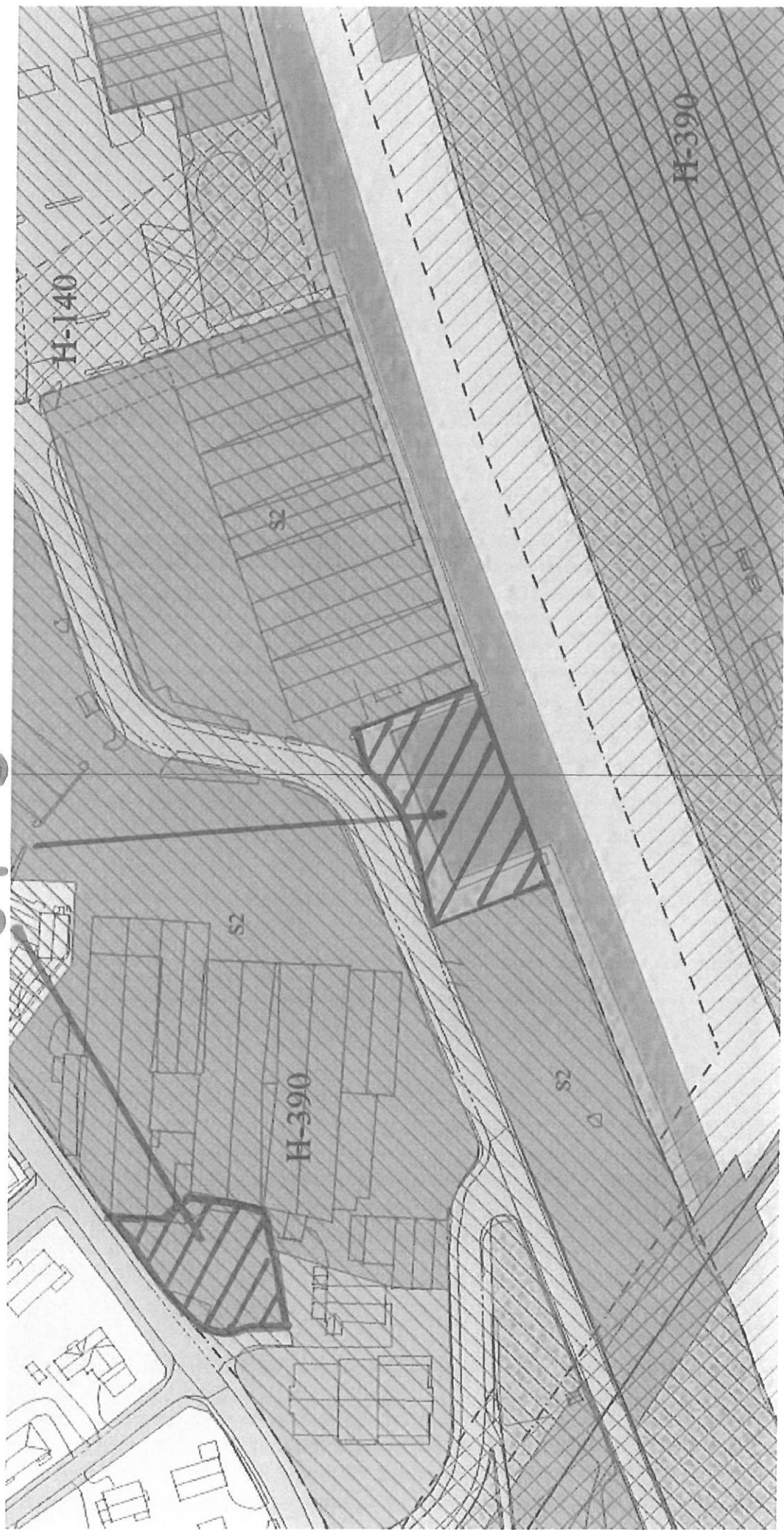
Trond Østby
Østby Eiendom AS

Vedlegg 1.



Valley 2.

S1-3



Høringsuttalelser til Sentrumsplan for Halden 2017-2028.

1. Nordsiden, Rødsberg skoleområde

Forslag til utnyttelsesgrad er: 65%. Denne bør økes til 85% slik at det kan bygges opptil 80 enheter samt næring **uten** tilrettelegging for høyblokker i 6 etasjer med gesimshøyde max 18.5 m. Bygninger i slike høyder vil ødelegge strøket og **avvike vesentlig** fra **all** nærliggende bebyggelse, som i hovedsak er i 2 etasjer. Max gesimshøyde for nybygg i planområdet settes til gesims 8m og fremtidig byggelse mot Wærnsgate bør ikke overstige gesims 8m. Karl Johans gate er skrånende sydover og her bør ikke ny bebyggelse mot gaten overstige gesims 7 m.

Regneeksempel: Hvordan oppnå ca 80 boliger: Planområde = 8 mål - ca 1,5 mål vernesone rundt eksisterende bygg blir gjenværende planområde (inkl eksisterende bebyggelse som kan omgjøres til boliger) = 6500 kvm, dersom fratrasket max 35 % (til uteoppholdsarealer) = 4225kvm = potensielt bebygd BYA pr etasje. Ved gjennomsnitt BYA på 80 kvm pr leilighet gir dette 53 boliger pr etasje. Konklusjon : Max gesimshøyde behøver ikke overstige nærliggende strøk for å oppnå ønsket om 80 boliger og noe næring. Kommunen som er grunneier har kun ønske om profittmaksimering av tomtsalget dersom det tilrettelegges for så høy utnyttelse av denne eindeommen sidenforetningsønsket er ca 80 boliger.

Ad bevaring av hovedbygget og rektorboligen (høy bevaringsverdi): det må opprettes særlig vernesone av bygningene og naturlig tilhørende uteanlegg slik at bygningene skal eksponeres fra øst, syd og vest. Rektorboligen må sikres en naturlig tilhørende tomt mot nord for opparbeidelse av have og mulighet for dobbelt garasje. Viktig er å bibeholde bygningene som monumentalbygg i dette kvartalet. Ny fremtidig bebyggelse som blir som gjenboere til verneverdige boliger skal i formspråk, materialvalg og uttrykk være i stil med eksisterende bebyggelse og bør godkjennes i samsvar med fylkeskultursjefens uttalelser.

Haldens viktigste sentrumsstrøk er pr. i dag bygg hovedsak i 2 eller 3 etasjer, unntaksvis i fire etasjer. En ny trend med høye bygninger i sentrum vil gi en kvalitativt dårlig utvikling for Norges flotteste empireby som i all hovedsak består av lav bebyggelse. Velger man en slik byutvikling vil alle monumentalbygg på nordsiden etterhvert fremstå som puslete og fremstå nærmest usynlige i bybildet noe som gi et stort tap for kulturen og historien som Halden representerer.

Kvartal med Sentrum bilservice og Frivillighetssentralen

Bygge ut i kvartalsform. Kvartalshøyde bør ikke overstige 7 m som pr. i dag, dvs.bebyggelse i 2 ½ etasje. Særlige hensyn bør tas til verneverdig og historisk bebyggelse. Pga utnyttelsesgrad på 100%, (med fratrekk for et indre gårdsrom) vil det lett kunne bli minst 45 boliger her med en reguleringshøyde på 7 meter.

Essotomten.

Utnyttelsesgrad 100%. Tomt 1500 kvm. Formål sosial boligbygging. Mål 15 boliger.

Ved gesimshøyde 7 m, dvs 2 ½ etasje og f.eks 35 % uteareler i indre gårdrom gir Bya på 975 pr etasje og med snitt på 80 kvm boliger gir 12 leiligheter pr etasje.

Kulturkvartalet.

1. Samfundet bibeholdes med reguleringsformål som fremtidig kulturhus i planforslaget med mulighet for driver/vaktmesterbolig i 3 etg. jfr. gjeldende reg. plan. av 1983 og det bør inntas: kulturhus, øvrig næring som bevertning, galleri, cafedrift, bar, restaurantdrift, nattklubb, teater, opera o.l. med tilhørende aktiviteter

Samfundets tomt mot nord (**Bienhaven**) bibeholdes jfr. eksisterende reguleringsplan til bolig / næring , men også for kulturformål.

2. Konservativen, Markisebutikken og Frelsesarmeen inntas i kulturkvartalet.
3. For å ivareta de myke trafikanter og begrense «vibrasjonene i Konservativen», foreslås senket hastighet til max 30 med brostensbelagt gategrunn mellom Kinoen og Fredrikshald Theater og etablering av fartsdumper i hver ende snarest, videre brostensbelagte gater i hele kulturkvartalet, når kommunens økonomi tillater dette og fatsgrende 20 km t.
4. Bygningen som huser Athletic Sound reguleres til næringsformål, kulturformål, med mulig vaktmesterleilighet. 2 etg.
5. Branntomten: Makesifte mellom kommunen og private eiere. Reguleres til gategrunn, parkering og grøntområder m.m.
6. Halden bibliotek reguleres til Bygning, næring, kontor, bolig i 2.etg og opp.

Planområdet Tyska, Mølen og Hollenderen.

Området bør bebygges med bebyggelse som er tilpasset Halden bys historiske kulturuttrykk samt stolte sjøfartshistorie, enten i form av «sjøboder» eller i nyempire / nyklassisme.

Bør ikke utbygges i simpel, modernistisk stil som vist i forslag av utbygger. (i stil med de nye studentboligene på Remmen) for å spare penger og maksimere profitten. Slik bebyggelse kan ikke tilskrives representativ bebyggelse for Empire- og kulturbyen Halden. Dette blir tross alt Haldens «frontline « ved adkomst til byen - ad sjøveien og bør reflektere byens øvrige estetiske kvaliteter.

Langt sjøområde langs Iddefjorden retning vestover avsettes til sandstrand og friområder ved oppfylling med sand og beplantninger.

Halden kommune
Postboks 150
1751 Halden
postmottak@halden.kommune.no

**Høringsuttalelse fra "noen folk i Halden"
til kommunedelplan «Sentrumsplan for Halden 2017 – 2029»
gjeldende Kulturkvartalet**

Kulturkvartalet er et begrep i Halden. Området strekker seg over 4 – 5 sentrale bykvartaler på nordsiden; Oscarsgate – Violgata / Øvre Bankegate – Repslagergata. I senere tid er det også knyttet bygninger med kulturfunksjoner i Nils Ankersgate til "kvartalet". Kulturkvartalet inneholder en unik samling bygninger med ulike funksjoner i byens aktive kulturliv:

Konservativen (1760 - 1770) - Norges eldste eksisterende teaterlokale bygget til formålet.

Disponeres av Halden Kulturråd med bl.a. Kunstforeningen, Fortidsminneforeningen, teatergrupper, filmprodusenter og diverse utstillere m.fl. som aktive brukere.

Sparebanksalen (1990) – Black Box – arena til mangfoldig kulturbruk.

Benyttes til aktiviteter innen alle kulturgrener.

Sparebanksalen (1990) – sidebygg – opprinnelig kostyme- og kulisseverksted.

Lokalene er i dag midlertidig "okkupert" av ungdomsklubben Domino.

Aladdin Kino (1921) -

Driftes av Nordisk Film Kino

Mellombygget (1999) – binder sammen kinoen og kulturskolen.

Kulturskolen (1855) – tidligere Ynglingen.

Kommunal kulturskole.

Folkets Hus -

Salen og tilstøtende lokaler er i dag knyttet til rådhuset, Halden kommune. Disponibelt til aktivitet.

Biblioteket (1881) – opprinnelig Guteskolen.

Bygningen rommer bibliotek og kommunale kontorer fra 1986.

Athletic Sound (1881) – opprinnelig gymsalen på Guteskolen.

Internasjonalt anerkjent musikkstudio.

Fredrikshalds Teater (1838) – Norges best bevarte barokkscene.

Et levende museum i Halden Historiske Samlingers eie.

Samfundet (1896) – opprinnelig Halden Arbeidersamfund – senere Studentsamfundet.

For tiden ingen aktivitet i bygget bortsett fra i medlemslokalene til Arbeidersamfundet.

Magasin for teaterutstyr og kulisser – opprinnelig Misjonshuset.

Lager og verksted for teaterkulisser og teaterutstyr.

Halden Frivilligsentral – Sørenskrivergården.

I full drift.

Sven Elvestads Plass -

De fleste bygningene i kulturkvartalet er av byhistorisk og kulturhistorisk interesse. I tillegg er det kulturaktivitet og kulturbasert næringsvirksomhet i samtlige nevnte bygninger bortsett fra Samfundet som pr. i dag har fått ny eier og er stengt, og Folkets Hus som er overtatt av rådhuset, Halden kommune.

Planarbeid i Halden - kulturkvartalet

Det fremstår som underlig at Kulturkvartalet ikke blir viet større oppmerksomhet i sentrumsplanen 2017 - 2029. Siden slutten av 1980-åra er det arbeidet med planer for området, og det er vist sammenhengende tverrpolitisk interesse for å utvikle og videreutvikle Kulturkvartalet. Gjennomføringsevnen har i perioder vært noe nedsatt på grunn av kommunens økonomiske situasjon.

Året etter at biblioteket flyttet inn i den gamle gutteskolen - i 1987, kjøpte Halden kommune eiendommen Konservativen og startet en omfattende restaurering. Takket være offensiv kulturpolitikk ble den gamle bygningen reddet og nybygg prosjektert. I standsettingen ble et spleiselag finansiert av kommunen, fylket og Halden Sparebank. De nye lokalene ble skreddersydd for teateraktivitet, og var bl.a. en sentral møteplass under teaterfestivalene på begynnelsen av 90-tallet. Halden kommune ønsket å være vertskommune for Østfold Teaterverksted, og la til rette for denne virksomheten i 1. etasje i Konservativen fra 1991.

"Allaktivitetshuset Konservativen" fra 1992 beskriver prosjektet. 1. byggetrinn ble gjennomført. 2. byggetrinn som gjelder resterende, innvendig restaurering av Konservativen og nytt mellombygg mellom Konservativen og Sparebanksalen er ikke gjennomført.

Med **"Plan for Kulturkvartalet 1993 – 1996"** startet en stor istandsetting og ombyggingsfase av området. Formålet var klart;

"Planen skal peke på fysiske løsninger av Kulturkvartalet. Disse skal lede til utvikling av Kulturkvartalet som et attraktivt, samlende kulturtilbud, og sørge for at kulturpolitiske målsettinger for sentrumsutvikling blir oppfylt. Oppbygging og istandsetting av Kulturkvartalet skal legge til rette for allerede eksisterende aktivitet, men også gi rom for nye kulturytringer og aktiviteter." Planen inneholder bl.a. byggingen av "Kulturtorget" og "Mellombygget", ombygging av bl.a. kinoen og kreative driftsideer i samtlige bygninger. Begreper som mangfoldig kulturtilbud, attraktivt kulturtilbud og levende sentrum sto i fokus i denne perioden.

Kulturplanen for perioden 2007 – 2010 setter igjen fokus på Kulturkvartalet:

Kulturkvartalets bygninger og innhold

Kulturkvartalet ligger midt i Halden sentrum og består av ni bygninger. Syv av dem ligger rundt et åpent fellesareal: "Kulturtorget" (Bibliotek, Fredrikshalds teater, Folkets hus, Athletic Sound, Kulturskolen, Kinoen og Mellombygget), mens to (Samfundet og Konservativen) ligger i nær tilknytning til kulturtorget, med god adkomst mot torget. Hovedinngangene til disse bygningene ligger lett adkomstmessig i forhold til de andre kulturbygningene. Kinoen og Kulturskolen er bygget sammen til ett bygg. Utvider vi området med noen hundre meter, inkluderer dette også Frivillighetssentralen, danseskole, rockehus, Veslefrikk barneteater, konsertscener og kultursal på sydsiden.

(Planen beskriver videre alle bygningene, lokalene og arenaene i Kulturkvartalet) M.h.t. Konservativen er det utarbeidet en fullverdig rehabiliteringsplan. Den inneholder restaurering av teatersalen i andre etasje og opprusting av første etasje i den gamle bygningen. Bygging av bygget som skal binde sammen hovedbygget og Sparebanksalen med heis, samt enkel scene- og lys-løsning for teatersalen.

Prosjektet har ikke tatt hensyn til inventar og utstyr, eller nødvendig opprusting av Sparebanksalen med tilhørende lokaler når DNBE flytter over til egne lokaler. Rådmannen har fulgt arbeidet og er av den oppfatning at det prosjektet som her er framlagt, ivaretar bruksplanen, antikvarisk utredning og de tanker og planer som har vært lagt for Konservativen både fra begynnelsen i 1988 – 91 og ved senere planer for bygget. Det er avsatt kr. 1 500 000 til oppstart av dette arbeidet. Som det fremgår av budsjettet vil det være behov for 12 mill kr. for å fullføre prosjektet. (Rehabiliteringsprosjektet er detaljert beskrevet i planen)

Mål og tiltak for kulturkvartalet

Hovedmål:

- Kulturkvartalet skal sammen med kultursalen på sydsiden være hovedarenaer for kulturutfoldelse i Halden kommune.
- Komplekset Sparebanksalen/ Black Box og Konservativen skal utvikles til å bli et allaktivitetshus/kulturhus, der alle kulturuttrykk og -aktører skal få utfolde seg.
- Konservativens gamle sal skal restaureres.
- Halden kommune skal følge opp planen for universell utforming der tilgjengeligheten i kulturkvartalet skal ha en gjennomgang.

Delmål:

- Halden kommune skal utarbeide en samlet bruksplan for kulturkvartalet i samarbeid med representanter for ulike aktører.

Tiltak:

- Halden kommune skal samarbeide med de forskjellige aktører i kulturkvartalet om opplevelser og arrangementer.
- Rehabiliteringsplanen for Konservativens gamle teatersal skal iverksettes. Saken er økonomisk omfattende og må sees i sammenheng med budsjettarbeidet for perioden 2008 – 2011.
- Det skal lages reglement, rutiner og samarbeidsavtaler med brukere av Konservativen/Black Box som framtidig allaktivitetshus.
- Halden kommune skal i samarbeid med Kulturrådet, Kinoen og Kulturskolen søke å finne løsninger på hvordan Mellombygget (bygget mellom Kulturskolen og Alladin) kan utnyttes bedre.
- Gulvet i salen i Sparebanksalen/Black Box skal byttes grunnet stor slitasje og meget forstyrrende knirk.
- Det skal lages vedlikeholdsordninger for inventar og teknisk utstyr.
- Det skal lages en utendørs informasjonstavle som skal synliggjøre kulturkvartalet, dets innhold og aktiviteter overfor befolkningen og turister.
- Det skal legges til rette for formidling av byens, regionens og nasjonens teaterhistorie i området.
- Halden kommune skal sette opp rekkverk og markeringer, samt ramper for funksjonshemmede ved inngangen til mellombygget.

Her er det mye ugjort og mye å hente i fremtidig planarbeid.

I avsnitt som omhandler Kulturkvartalet i ”**Kommuneplan for Halden 2010 – 2022 – Samfunnsdelen**” heter det:

Kultursalen skal befestes og Kulturkvartalet videreutvikles som hovedarenaer for kulturaktiviteter og -utfoldelse. Kultur skal brukes aktivt som grunnlag for

stedsutviklingen og omdømmebyggingen av Halden. Kulturplan for Halden skal revideres i planperioden. Kulturplan inngår i kommuneplanens plangrunnlag.

”Kulturplanen for perioden 2015 – 2019” sier bl.a.:

Et lokalsamfunn har behov for kulturarenaer til ulike begivenheter både utendørs og innendørs. Kulturarenaer er en viktig del av en bys infrastruktur og er en forutsetning for kulturell virksomhet og fellesopplevelser.

Halden kommune har behov for kulturarenaer som kan gi plass til flere aktiviteter samtidig og som bidrar til at kreftene kan brukes på utøvende kulturaktivitet og minst mulig praktisk tilrettelegging. Det er best å kunne øve inn forestillinger/konserter i egnede lokaler før de settes opp. Særlig behovet for en stor scene, med lagerplass og store nok arealer til produksjon av kulisser til å gjennomføre oppsetninger med mange aktører. Det er behov for lokaler som er rimelige å bruke for det lokale/ regionale kulturliv. Kulturskolen har behov for arealer tilpasset opplæringstilbudet. Biblioteket kan også sees i denne sammenheng. Et kulturhus der kommunale tjenester som kulturskole og bibliotek inkorporeres vil kunne være med på å gi Halden det kulturløftet som byen trenger for å møte fremtidige behov.

Sparebanksalen Black Box og Konservativen skal i planperioden disponeres av kulturaktører, lag og foreninger, gjennom Halden Kulturråd.

Østfold museene og Halden kommune er i dialog om å utrede muligheten til å etablere virksomheten til Østfold museene avdeling Halden historiske samlinger(HSS) i Fayegården. Fayegården med sin beliggenhet i sentrum vil gi ett godt utgangspunkt for at lokale, nasjonale og internasjonale kunstner skal ha en arena for utstillinger. Samtidig er det behov for å gå i dialog med Halden historiske samlinger vedr overtagelse av konservativen. Konservativen er Norges eldste teater. Halden historiske samlinger har Fredrikshald teater. Langsiktighet er viktig i satsningen på profesjonelle kunst- og kulturaktører. Dette innebærer at man ikke ser på kultur som enkeltstående prosjekter, men som en del av kommunens overordnede planlegging og strategiske tenkning.

«Arbeidersamfunnet» har potensiale til å bli en viktig kulturarena i Halden. Halden kommune vil bidra som samarbeidspartner med aktører som vil skape kulturaktivitet i bygget.

Følgende kommentarer fra undertegnede til ”Utkast til planbeskrivelse – Sentrumsplan for Halden 2017 – 2029”, gjelder kun utdrag fra planen som gjelder Kulturkvartalet.

Når man i forslaget til planbeskrivelsen sier: *”Ser en på bruken av bygg (i kulturkvartalet) er den drastisk redusert, og det kan se ut til at det er vanskelig å få inn ny bruk i byggene”* er ikke dette helt korrekt. ”Drastisk redusert” gjelder kun Samfundet og Folkets Hus. Det frivillige kulturlivet flyttet inn i Konservativen etter Østfold Teater. Det Norske Blåseensemble holdt først til i Aladdin Kino – deretter i Sparebanksalen med tilstøtende lokaler. Dette var bare midlertidige løsninger, og det er full aktivitet i lokalene idag. Konklusjonen ”vanskelig å få inn ny bruk i byggene”, er ikke særlig godt fundamentert. Påstanden stemmer ikke overens med gjeldende kulturplan for Halden og kulturlivets behov for arenaer og øvingslokaler.

I utkastet heter det videre: "Gjennom planarbeidet er det vurdert mulighetene for å gjenreise kulturaktiviteten i Kulturkvartalet. Endringene i selve kulturaktivitetene og nye former for å organisere aktiv kulturdeltakelse på, kan en ikke basere utvikling av kulturkvartalet på de tanker som ligger i eksisterende plan for utvikling av kulturkvartalet."

Et sidespor uten mål og mening. Vi tolker det som at sentrumsplanen hever seg over kommuneplanens samfunnsdel og kulturplanen (!) som begge er politisk vedtatt. Sentrumsplanen burde bygge videre på de klare føringene som ligger i disse 2 planene, og gi plass til en langsiktig og gjennomarbeidet plan for videreutvikling av Kulturkvartalet.

Det står videre: "Kostnadene til drift og investeringsbehovet er stort, og en ser ikke at kommunen i første del av planperioden har mulighet til å overta bygg i kvartalet." Her blir det tatt en avgjørelse om at Halden kommune ikke skal overta Halden Arbeidersamfund. Det er vel kanskje å foregripe begivenhetens gang. Setningen åpner heller ikke for fremtidsrettet tenking i en plan som skal være gjeldende i første omgang i 12 – 13 år.

Neste setning lyder: "Forfallet på bygningene er store og en bør få aktivitet i disse snarest. Slik de står i dag virker de negativt på en utvikling av kvartalet. Selv i de bygg som er i bruk er det stort forfall som må tas hånd om." Første delen kan bare gjelde Samfundet. Siste setning gjelder vel alle eldre, kommunale bygninger. Planen bør ha innehold for nettopp det som det her settes fingeren på.

Setningen: "Halden kommune bør konsentrere sitt fokus om Konservativen i første del av planperioden og gjennom ny eierstruktur prøve å legge til rette for restaurering." er heller ikke spesielt visjonær i en sentrumsplan, men det er kanskje en god løsning - å gi bort bygget til noen som kan drive restaureringsarbeidet videre.

Ingen bombe at: "Selv bygg bygd i 1990 er nå så nedslitte at de må pusses opp."

Neste avsnitt tar for seg utearealer og trafikkløsning:

"Sentrumsplanen legger opp til at det legges ut et areal for lek og park mellom Konservativen og Frelsesarmeen. Dette for å legge til rette for et bedre miljø rundt Konservativen. Det er foreslått i planbeskrivelsen at Oscars gate blir enveiskjørt kollektivgate for å få ned trafikken. Dette gjør at det kan etableres bedre adkomst til Konservativen og gi salen i 2. etg et bedre bruksområde da dagens biltrafikk er et hinder for en del bruk av salen". Dette er det mest offensive avsnittet i hele planen for Kulturkvartalet. Her går man inn og planlegger miljøskapende og støydempende tiltak.

Konklusjonen i planbeskrivelsen:

"I planarbeidet er det sett på to ulike måter å løse fremtidig utvikling av Kulturkvartalet."

Alt. 1

- Kvartalet der Studentersamfunnet ligger er lagt ut som sentrumsformål.
- Utvikling av biblioteket skal skje innenfor dagens bygg og tilliggende område.
- Folkets hus er en del av rådhuset og en ønsker at salen også i fremtiden skal være en del av kulturkvartalets tilbud.
- Sven Elvestads plass (Biblioteksplassen) foreslått utvidet til også å gjelde Parkeringsarealet og branntomta (Teatergata 2)
- Det ubebygde området ønskes lagt ut som leke og aktivitetsområde for nordsiden.

Alt. 2

- Alternativt ser en for seg at branntomta og parkeringsarealet ikke inngår som en del av Sven Elvestads plass. Arealet legges ut som byggeområde.

Vår konklusjon.

Avsnittet "Kulturkvartalet" i utkastet til planbeskrivelse – Sentrumsplan for Halden 2017 – 2029 beskriver kortfattet følgende: **Halden Arbeidersamfund blir regulert til sentrumsformål (leiligheter), biblioteket blir der det er (!), salen i Folkets Hus kan benyttes (!) og det blir lekeplass (alt. byggeområde !) på branntomta og parkeringsplassen + mellom Konservativen og Frelsesarmeen. Halden kommune gir bort Konservativen for at andre kan fortsette med restaureringen, og det er behov for vedlikehold.**

Mindre kreativt og visjonært er det vel ikke mulig å beskrive utviklingen av Kulturkvartalet frem til 2029. Hvis det er ment å produsere en egen plan for Kulturkvartalet går vi ut fra at dette blir føringer fra en overstyrende sentrumsplan. En evt. egen plan for området vært produsert samtidig, og lagt inn som del av sentrumsplanen.

Med samlingen av unike bygninger i Kulturkvartalet besitter vi en kulturarv av dimensjoner, og etter vårt skjønn er det denne generasjonens ansvar å forvalte den riktig. Vi ønsker oss en fremtidsrettet plan som bygger på nettopp dette – en plan som løfter Kulturkvartalet til et nytt nivå frem mot 2029, og en plan som har klare føringer for videreutviklingen etter det.

Sett i perspektiv av nordsidens handelstørke og fraflytting de senere år, burde utviklingen av Kulturkvartalet få en sentral plass i sentrumsplanen som et ledd i revitaliseringen av hele denne bydelen.

Vi mener at området Kulturkvartalet kan bli et kultur-sentrum av dimensjoner med god og gjennomført planlegging. Vi er sikre på at videreføringen av prosjektet Kulturkvartalet vil få nasjonal og internasjonal oppmerksomhet. Området har også potensial til å få en attraktiv plass som reiselivsmål. Med scener fra 1700-, 1800- og 1900-tallet, spennende arkitektur, eksisterende kulturvirksomhet, ypperlige uteområder og sentral tilgjengelighet, er dette innenfor rekkevidde. Men det krever god planlegging ... og gjennomføring.

Og aller først bør Halden kommune sørge for at kulturbastionen Halden Arbeidersamfund ikke blir leiligheter.

Halden 30.01.17

"Noen folk i Halden"

Ført i tastene av
Jan Henrik Diesen

Vedlegg 1

Høringsuttalelse fra Halden Kulturråd til kommunedelplan sentrumsplanen for Halden 2015 – 2029. Utdrag tema Kulturkvartalet – datert 27.03.15.

Konkrete forslag:

- Kulturkvartalet bør være et hovedsatsingsområde for kommunen. Området inneholder en rekke unike kulturminner som må forvaltes på beste måte, gjennom aktiv bruk og nødvendig vedlikehold. Man må arbeide for å holde på kulturaktivitetene som er i området idag, og få inn nye.
- Kommunen bør ta initiativ til en felles promoteringsorganisasjon for kulturkvartalet. Et slikt organ bør omfatte både offentlige, private og frivillige aktører. Formålet må være å samle alle gode krefter om å fremme utviklingen, driften og markedsføringen av området.
- Kommunen bør lete etter en ny stor ekstern bruker for å gi bygningene innhold, f. eks. Teatermuseet.
- Man bør ikke satse på nybygging eller parkeringsplasser i kulturkvartalet, men uteareal og Lekeplass
- Bygget til "Moderne Markiser" bør vernes som en del av kulturkvartalet
- Frelsesarmeens tidligere lokaler bør inngå i kulturkvartalet.
- Det er viktig med en grundig debatt om parkering og veiregulering i området.
- «Samfunnet» er en unik, interessant og solid bygning med mange bruksmuligheter. Kommunen bør innenfor initiativet om Kulturkvartalet organisere ett brukssamvirke mellom kommunale, ideelle og private aktører for å lokalisere passende sosiale, rehabiliterende, pedagogiske og kulturelle virksomheter og tilbud til «Samfunnet».

Innspill fra Kulturrådet som ble registrert i høringsdokument 22.05.15:

- a) Kulturkvartalet bør være et hovedsatsingsområde. Bruk og istandsetting må prioriteres. Kulturkvartalet bør også omfatte Frelsesarmeens bygg og Moderne markiser. Samfundet er en del av kulturkvartalet og bør også i fremtiden inngå i dette.
- b) Utearealet bør utvides til å omfatte parkeringsplassen og «Branntomta».

Kommentar til innspill fra Kulturrådet i høringsdokumentet 22.05.15:

- a) Forholdet rundt kulturkvartalet er diskutert og en finner at formålsendringene som ligger i plankartet vil være dekkende for de muligheter og ønsker som er for videre utvikling av kulturkvartalet.
- b) Eier av «Branntomta» er villig til å fravike sitt areal mot kompensasjon for tapte parkeringsplasser. Kommunestyret bør lage sak der man sikrer seg arealer og legger til rette for den utviklingen som kommunestyret mener er riktig for Kulturkvartalet. Behovet legges til Kulturplan å avklare.

Vedlegg 2

a) Innspill til Halden kommune fra "en gruppe enkeltpersoner" til kommunen i 2007

"I forbindelse med at Studentsamskipnaden i Halden vurderer salg av Studentsamfundet i Violgt. har vi, en gruppe enkeltpersoner knyttet til kulturaktivitet i Halden et håp og ønske om at Halden kommune vil sikre seg bygget. Vi mener at man i Samfundet kan skape et kulturhus, som kan ivareta den aktiviteten som finnes i dag, videreutvikle denne og løse noen av de utfordringene som man står overfor i dag."

b) Utdrag fra kommentar i HA og innspill til Halden kommune – Jan Henrik Diesen - Høsten 2012

"Et rikt kulturliv aktiviserer befolkningen, og vitaliserer byen. At kulturliv og kulturby vil være sentrale begrep når Halden skal ta fatt på sentrumsutvikling og sentrumsplanlegging, må være helt åpenbart. Vi har for eksempel et unikt kvartal på nordsiden, der Samfundet rårner på rot og Rosenlundsalen skriker om hjelp. Ungdomsklubben lever trangbodd i lokaler som er skreddersydd for teatergruppene som i sin tur lever i eksil. Et planlagt krafttak i kulturkvartalet og god tilrettelegging for bred kulturaktivitet vil uten tvil skape etterlenget trafikk i denne delen av byen. Men da må man være bevisst på hva man vil, hvilke grep som skal gjøres og ikke minst når de skal gjøres. Selv i trange økonomiske tider er det lov til å planlegge. Det kan til og med være lønnsomt å gjøre investeringer i en sådan stund – til inntekts ervervelse."

c) Situasjonsbetraktning fra Jan Henrik Diesen 30. januar 2017 –

Halden Arbeidersamfund / Studentsamfundet – politiske vedtak for fremtiden

Halden Arbeidersamfund har vært et kulturhus i flere generasjoner. I over 100 år har huset levert konserter, revy, teater, kor- og korpsstevner, til og med bryter- og boksestevner, og ikke minst studentaktiviteter og festivaler (!). Samfundet er en del av byens kulturhistorie. En kulturbastion med sjel. Samfundet vekker følelser. Mediaoppslagene i disse dager gjør vondt. Det faktum at Samfundet kan ende opp som leiligheter er helt uvirkelig.

Flere grupper har de senere årene arbeidet med forsøk på å finne løsninger for overtakelse og drift av Halden Arbeidersamfund. Driftsidéene har vært klare innenfor begrepet kulturhus, men driftsløsningene har man ikke utviklet ferdig. Stiftelse er en løsning. Kommunal drift en annen. Også finnes det en mengde midlertidige løsninger der dugnadsarbeid er fremtredende. Hvis økonomien ikke tillater full drift til å begynne med, er det mulig å ta ett skritt av gangen. Vi er sikre på at huset vil fylles opp med dugnadsvillige kulturarbeidere straks det blir lagt til rette for det.

Pr. dato er det kjøp og overtakelse som er det aller viktigste – altså å sikre bygningen for fremtiden som den fjerde veggen i Kulturkvartalet. Idéen med spleiselag sammen med næringslivet har vært nevnt. Det finnes muligheter. Eiendommen Halden Arbeidersamfund er i dag regulert til "almennyttig formål". Forslag til sentrumsplan inneholder omregulering og definerer eiendommen til "sentrumsformål". Ny eier vil bygge leiligheter.

Til syvende og sist er det politikerne som avgjør. Kultur-Halden har fremdeles håp om at Samfundet får leve videre og reåpnes som kulturhus.

Kopi:

Formannskapetets medlemmer
Hovedutvalg for Samfunnsutvikling og Kultur
Espen Sørås, Jens-Petter Berget, Stein Wilhelmsen
Halden Kulturråd
Halden Bibliotek
Halden Kulturskole
Athletic Sound
Nordisk Film Kino Halden
Fortidsminneforeningen Halden
Østfoldmuseene
Halden Historiske Samlinger
Espen Holtan
Andreas Ebeltoft
Tom Skjeklesæther
Halden Arbeiderblad
KanDusi Halden
Vestengveien Eiendomsutvikling

Høringsuttalelse til ny kommuneplan.

Vår uttalelse av 2015 opprettholdes med følgende tilføyelser:

1. Samfundet bibeholdes med reguleringsformål som fremtidig kulturhus i planforslaget med mulighet for driver/vaktmesterbolig i 3 etg. jfr. gjeldende reg. plan. av 1983.
Samfundets tomt mot nord (**Bienhaven**) bibeholdes jfr. eksisterende reguleringsplan til bolig / næring , men også for kulturformål.
2. Kulturrådet går inn for at kommunen overtar Samfundet og tilrettelegger for et byens felles kulturhus i tillegg til Kultursalen. Subsidiært at det tilrettelegges i størst mulig grad for at private, A/S eller stiftelse driver kulturhus, øvrig næring som bevertning, galleri, cafedrift, bar, restaurantdrift, nattklubb, teater, opera o.l. med tilhørende aktiviteter.
3. Konservativen, Markisebutikken og Frelsesarmeen inntas i kulturkvartalet.
4. For å ivareta de myke trafikkanter og begrense «vibrasjonene i Konservativen», foreslås senket hastighet til max 20 innen hele planområdet : Videre foreslår vi brostensbelagt gategrunn mellom Kinoen og Fredrikshald Theater og etablering av fartsdumper i hver ende snarest, videre brostensbelagte gater i hele kulturkvartalet, når kommunens økonomi tillater dette.
5. Bygningen som huser Athletic Sound reguleres til næringsformål, kulturformål, med mulig vaktmesterleilighet. 2 etg.
6. Branntomten: Makeskifte mellom kommunen og private eiere. Reguleres til gategrunn, parkering og grøntområder m.m.
7. Halden bibliotek reguleres til Bygning, næring, kontor, bolig i 2.etg og opp.

For styret i Halden Kulturråd

Geir Vegusdal



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Halden lokallag

Fortidsminneforeningen Halden lokallag kommer her med viktige innspill til sentrumsplanen for Halden sentrum:

Rettsvirkning.

Følgende planer for bevaringsområder (men ikke nødvendigvis med spesialområde bevaring) bør gjelde fullt ut foran sentrumsplanen:

G-194 - Banken

G-335 - Damhaugen

G-218 - Sørhalden

G-327 - Norsiden nord

G-551 - Porsnes-området

G-224 - Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt

G-264 - Områdene Wærns gt, og Mette Mengs gt

G-345 - Grønland (Immanuel kirke og Elvegata)

Planene innehar viktige føringer og bestemmelser for utforming og detaljer av de verneverdige bygninger som er markert ut i planene. Disse bør gjelde fullt ut foran sentrumsplanen og at sentrumsplanen gjelder der den i så fall er utfyllende. Selv om planene er av eldre karakter er de også tidvis svært ulikt bygd opp. Enkelte planer, for eks Banken, har ikke spesialområde bevaring i seg og omfattes dermed ikke av § 5.2.

Vi mener det er svært uheldig at planens utforming skal medvirke til hvor mye av den som skal gjelde foran sentrumsplanen og vi frykter at viktige deler og bestemmelser blir erstattet av sentrumsplanen uten at dette er hensikten. All den tid § 5.2 sier at planer med spesialområde bevaring skal gjelde mener vi det riktige er å liste disse planene i § 1.1 som gjeldende fullt ut foran sentrumsplanen.

Som eksempel kan nevnes av sentrumsplanen har angitte kotehøyder for enkeltkvartal. På Banken varierer dette fra 5,5 m til 8,5 m, mens reguleringsplanen angir at hele området kan bebygges med 2,5 etasjer. Vi mener det er uheldig å angi detaljerte bestemmelser som ikke er i tråd med gjeldende regulering. Dette gjør seg også gjeldende hva angår lekeareal, grad av utnytting, parkering mm. Som eksempel ville årets byggeskikkprisvinner ikke vært i tråd med sentrumsplanen da det ikke er areal til parkering som angitt i sentrumsplanen.

Kapittel 5:

Foreningen er fornøyd med planens kapittel 5 og har innspill til ytterligere bestemmelser her:

§ 5.5 - restaurering:

Det bør tas inn at verneverdige bygninger (som angitt i vernekart eller egen reguleringsplan) ikke kan etterisolerers utvendig med påføring.

Foreningen er imidlertid bekymret for at det ikke er bestemmelser knyttet direkte til vernekartet. Kartet ser heller ikke ut til å ha noen rettsvirkning. Hva er da hensikten med kartet? Det er viktig at kartet for eksempel kan gi hjemmel til pålegg om oppgradering av verneverdige bygninger. Videre bør det gis detaljerte bestemmelser knyttet til bygningene i kartet jf. de reguleringsplaner med vernehensyn (materialbruk og utforming). Spesielt i områder som er en del av NB! registeret og som ikke er regulert i egen plan bør det søkes å få konkrete bestemmelser for hva som kan og ikke kan gjennomføres.

Det bør også tas inn i bestemmelsene at bygninger som har vernegrad i kartet skal søkes ført tilbake til sin opprinnelige fasade. Ytterligere endringer bør unngås.

Generelt:

Fasadelengder:

Det bør tas inn bestemmelser om maksimal fasadelengde/størrelse av samme karakter. Dette var tidligere med i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel før 2011.

Vernekart:

- Marcus Thranes gate bør markeres ut i kartet som *Bygninger med verneverdi som del av et miljø*. Dette er viktig for helheten i Marcus Thranes gate.
- Nedre Bankegate 7 bør gis vernegrad i kartet.
- Alle bygninger på Os eldre enn 1940 bør markeres ut som *Bygninger med verneverdi som del av et miljø* selv om de er forandret i ettertid. Hensikten vil være å unngå ytterligere modernisering og oppfordre til tilbakeføring.

Vi håper våre innspill blir tatt til etterretning og endret i planen. Fortidsminneforeningen mener innspillene er av vesentlig karakter for å bevare de verneverdige områdene i Halden. Halden har flere unike områder med trehusbebyggelse som ikke kan sammenlignes i Norge.

Mvh

Styret i Fortidsminneforeningen, Halden Lokalag
Halden, 30.01.2017

Innspill sentrumsplanen - Halden

30.01.2017

Vårt firma har valgt å foreta en gjennomgang av sentrumsplanen. Vi driver aktivt innen byggesaker og prosjektering. Foretaket har også lang erfaring fra behandling av byggesaker. Vi har valgt å komme med innspill på detaljnivå og innspillene er basert på faktisk erfaring med nåværende kommuneplan og reguleringsplaner.

Vi mener innspillene er forhold som bør rettes.

§ 1.1 - Rettsvirkning.

Følgende planer for bevaringsområder (men ikke nødvendigvis med spesialområde bevaring) bør gjelde fullt ut foran sentrumsplanen:

G-194 - Banken

G-335 - Damhaugen

G-218 - Sørhalden

G-327 - Norsiden nord

G-551 - Porsnes-området

G-224 - Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt

G-264 - Områdene Wærns gt, og Mette Mengs gt

G-345 - Grønland

Planene innehar viktige føringer og bestemmelser for utforming og detaljer av de verneverdige bygninger som er markert ut i planene. Disse bør gjelde fullt ut foran sentrumsplanen. § 5.2 angir at planer med spesialområder skal gjelde. Vi mener da at planene heller bør listes opp som gjeldende fullt ut for å unngå mistolkinger.

§ 2.10 - Parkering/trafikk:

Sentrumsplanen har egne bestemmelser for parkering som angir minimumskrav til parkering. Planen krever 1 plass for leiligheter og 2 plasser for eneboliger innenfor sentrumsplanen. Disse kravene går igjen i kommuneplanens arealdel. Videre er det lagt opp til en frikjøpsordning.

Parkeringsbestemmelsene og minimumskravene er etter vår oppfatning avleggs. Vi viser her til Statens Vegvesen sitt faglige råd om å utfordre nettopp dette i sentrum. Vi mener man bør følge Sarpsborg og Moss sine sentrumsplaner som legger opp til maksimumkrav og ikke minimumskrav til parkering. I begge byer er det maks 1 plass pr boenhet, uavhengig av type. Moss har noe også noe

minimumskrav, men Sarpsborg ikke har minimumskrav i det hele tatt. Dette bygger opp under tanken å redusere bilbruken i sentrum.

Vi ser at Østfold fylkeskommune ikke har kommet med kommentarer til parkeringsbestemmelsene. Uttalelsen er imidlertid over ett og et halvt år gammel og er trolig utdatert. Både fylkeskommunen, fylkesmannen og Statens Vegvesen har i nyere detaljreguleringen i Sarpsborg sentrum (Storgata terrasse og Kulås Terrasse) kommet med strenge krav til maksimalt antall parkeringsplasser innenfor sentrum. Det er tydelig at sentrale myndigheter mener at det bør legges til rette for bruk av sykkel i stedet for biler.

Vi viser dessuten til planprogrammet hvor det står:

“Det er utarbeidet særlige bestemmelser for parkering i sentrum. De skal sikre at et minimum av parkeringsplasser skal sikres i forbindelse med nybygg, men også at ikke et unødvendig høyt antall parkeringsplasser realiseres. Maksimumsbegrensningen for parkering er satt ut i fra hensynet til effektiv bruk av arealer og ønsket om et en høyere andel av reiser til sentrum foretas uten bil.”

Vi foreslår derfor at Halden følger det vedtatte planprogrammet og endrer parkeringskravet til å være maksimum 1 plass pr boenhet og ikke noe minimumskrav. Sistnevnte bør spesielt gjelde for eksisterende bebyggelse i transformasjon. At bruksendring av eksisterende bebyggelse skal utløse parkeringskrav er helt håpløst. Behovet må helt klart sees opp mot tidligere bruk. Vi mener dessuten at frikjøpsordningen bør fjernes helt, alternativt kun gjelde nybygg og ikke eksisterende bygningsmasser i transformasjon.

2.13 - Byggehøyder:

Punkt 3 - Angir maksimal angitt mønehøyde, men dette er ikke vist. Kartet viser gesimshøyder.

2.14 - Grad av utnytting:

I kart som viser veiledende BYA% for enkeltområder er det flere steder satt 15 % og 30 % som utnyttelse. Blant annet gjelder dette for områder langs Marcus Thranse gate og over stadion (Bjerkeveien/ Herregårdsveien). Stikkprøver av flere tomter i Bjerkeveien/ Herregårdsveien viser at samtlige allerede i dag er over denne BYA%, og da er ikke parkering medtatt i beregningen.

Eksempelvis er flere av disse husene er to- og tremannsboliger som med de angitte parkeringskravene må avsette 4 - 6 plasser til parkering. Da skal ytterligere 50 - 75 m² med i beregningen. Når tomtene er ned mot 550-600 m² gir dette med 15 % BYA 85 m² til utbygging og mer enn halvparten kan gå bort til parkering.

Vi foreslår at områder avsatt med 15 % BYA økes betraktelig. Vi mener også at områder med 30 % er for lite for sentrumstomter. Både 15 % områder og 30 % områder bør økes til 40 % BYA. Dette er i tråd med sentrale føringer om høyere utnyttelse og i tråd med faktiske forhold. Selv om BYA er angitt som veiledende bør den tilpasses faktiske forhold og legges til rette for.

2.15 - Lekeareal:

Hva er hensikten med lek/aktsomhetskart. Kan disse lekeplassene erstatte kravet? Slik bestemmelsen er utformet nå gjelder krav om opparbeidelse av lekeplass.

Vi foreslår unntak som i sarps plan:

“Ved transformasjonsprosjekter kan areal til lek og opphold erstattes av offentlig tilgjengelig areal jfr §6.1”

2.19 - Bygningsdybder:

I planen er det et eget avsnitt for byggedybder. Det er ikke angitt noen konkrete byggedybder, samtidig er det angitt at 30 % av byggets lengde kan brukes til heis/trapp. Er byggedybden utelatt?

3.5 - Reklame:

I punkt a) er det angitt hva som er søknadspliktig. Dette er ikke nødvendig da søknadsplikten følger av loven og saksbehandlingsforskriften.

I punkt d) lyskasser. Lyskasser bør forbyes generelt og erstattes av tett bokstaver som er bakforlyst. Dette er blant annet gjort for Clas Ohlson og IFE i Os allé. Dette fremstår langt bedre estetisk enn enkeltbokstaver og logoer i lyskasser. Kassene har gjerne langt mer lys enn det fremstår på illustrasjoner i byggesakene. Her nevnes for eks nye skilt på Halden sparebank som lyser opp alle tilstøtende bygninger samt Aladdin kinos nye skilt.

Frittstående reklameinnretninger man bør vurdere nærmere hvis kan tillates. Ønsker man å generelt tillate skiltinnretninger slik som pylonen på Tistaseneteret? Dersom omfanget ikke spesifiseres vil dette bli resultatet.

Om vernekartet:

Det bør knyttes bestemmelse til vernekartet og hva som kan og ikke kan gjøres med de bygninger som er markert ut i kartet. Det er viktig at kartet har en rettsvirkning og gir hjemmel for kommunen til saker knyttet til disse bygningene. Byggesaksavdelingen har signalisert at dette ikke er tilfelle slik sentrumsplanen er utformet i dag noe som er uheldig.

Mvh

Lars Thowsen
Ingeniørfirma Knobel AS
48 18 59 66

Fra: Roy Kraft[roykraft@gmail.com]
Dato: 29.01.2017 09:53:58
Til: postmottak; espen.soros@halden.kommune.no
Tittel: Innspill til sentrumsplan

Byggehøyder :

I sentrumsplanen er det lagt inn byggehøyder. Gesimshøyden på Borbergaten 11, (Krogh) er idag 9,3m det blir feil og sette bygge høyde til 8m . Vi ber om at det rettes opp.

Vernede bygg/områder:

Borbergaten 11 (Krogh) til Borbergaten 7 og Kirkegaten 2 til Kirkegaten 10 er avmerket på kartet.

Kvartalstrukturen vil være naturlig og opprettholde selv med en fornyelse av bygningsmassen. Dagens bygninger er blandet med murbygg fra 60 tallet og dels ombygde fasader.

Vernestatusen vil skape unødvendig merarbeid ved fornyelse og ombygging. Dagens bygninger er dårlig utnyttet og ikke særlig representative for historien eller dagens utseende.

Vi ber om endring av kartet.

Mvh.

Kirkeborg as

Halden Kommune
Postboks 150
1751 Halden

postmottak@halden.kommune.no

Oslo, 26. januar 2017

Høringsuttalelse Kommunedelplan Sentrumsplan for Halden 2015-2029

Denne høringsuttalelsen er utarbeidet og fremmet av Norske Helsehus AS (NHH) og vårt datterselskap Fredrikshald Brygge AS.

NHH har inngått avtale med Halden Byutvikling AS om å kjøpe hoveddelen av området på Tyska og Hollender. Disse områdene var regulert til boligformål på avtaleinngåelsestidspunktet våren 2013. NHH har lagt ned betydelige ressurser, ca. 14 mill. kroner, i prosjektet for utvikle og bygge en smart og bærekraftig bydel. Vi planla opprinnelig byggestart i 2015, men dette er nå utsatt på grunn av at Jernbaneverket har kommet med innsigelser til regulering av disse områdene i ettertid. Jernbaneverket (nå BaneNOR) ønsker å båndlegge områdene for jernbanebruk.

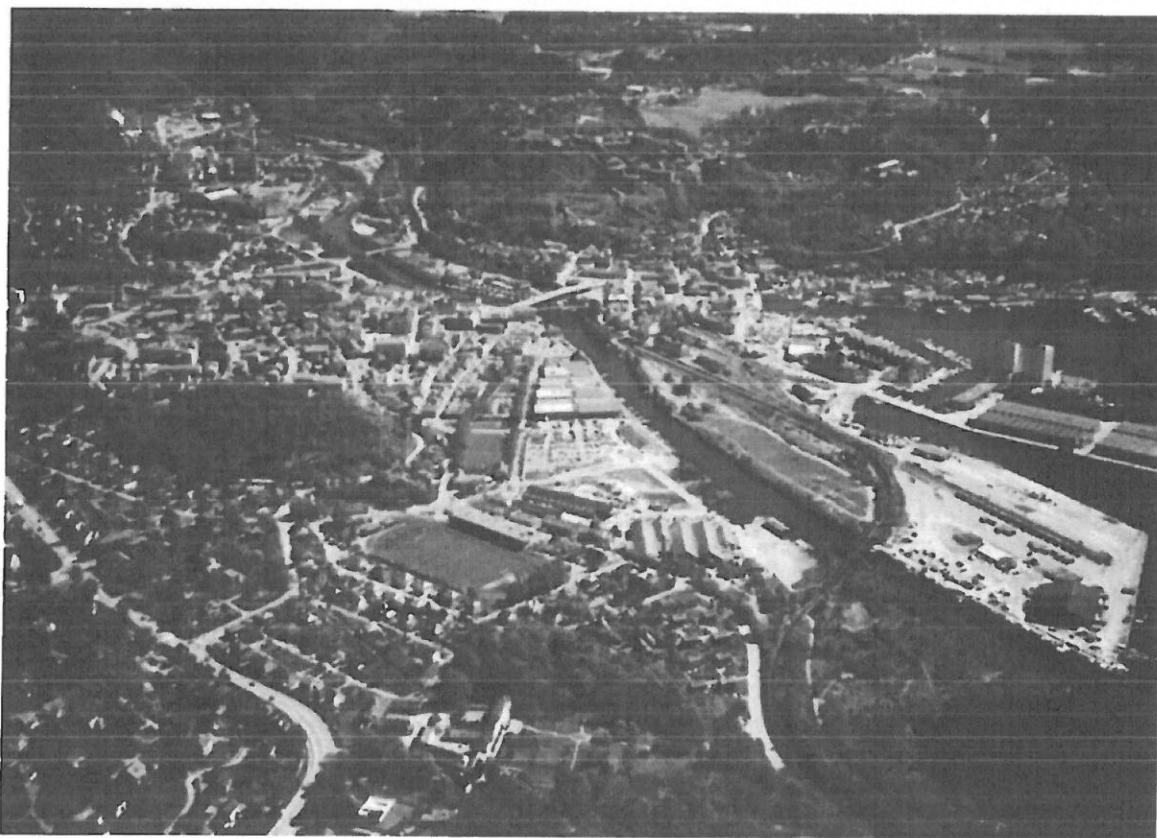
Generelt

Sentrumsplanen «... skal strebe etter å bygge opp under bysentrums attraktivitet og evne til å tiltrekke seg og ta imot en voksende befolkning, samt støtte opp om næringslivets vekstbehov.» (Sentrumsplan for Halden 2017-2029 «Sentrumsplanen» s. 5).

NHH støtter målsetningen, og som profesjonell eiendomsutvikler/forvalter så finner vi veldig mange riktige visjoner i sentrumsplanen som bygger opp under ønsket om en fremtidsrettet byutvikling med gode muligheter spesielt for vårt område. Vi mener også at våre planer for Tyska og Hollenderen vil bidra til dette formålet. I Sentrumsplanen står det videre (s.15) «Tendensen er at botilbudet i sentrum går i retning av flere og små og mellomstore leiligheter som retter seg til et voksent marked. Gjennom planarbeidet har en derfor lagt vekt på at botilbudet må ha flere leiligheter for alle grupper, men samtidig skal viktige funksjoner som barnehage og skole, samt aktivitetstilbud være gode og varierte i sentrum.»

Våre planer for Tyska og Hollenderen ivaretar dette. Planene legger opp til en smart og bærekraftig bydel med utemiljø som vil gi godt med rom til både det private og offentlige. Fredrikshald Brygge planlegges med alle typer boliger; små enheter, familievennlige bosteder og større leiligheter med godt med plass. De ulike boenhetene vil fokusere på ulike målgrupper og tilrettelegges for optimale boforhold. Både for studenter, barnefamilier og godt voksne. Fredrikshald Brygge skal være et trygt sted å bo for alle. Her bor ulike aldersgrupper side om side og skaper et unikt bomiljø. Barna kan ferdes i et bilfritt område, det er kort vei til aktiviteter og leilighetene får moderne løsninger på teknologi og miljø. Det er nærhet til sjøen som vil ivareta Haldens ønske om at «... *det er svært viktig at kontakten mot Iddefjorden blir ivaretatt på en god måte.*» (Sentrumsplanen s. 40)

Sentrumsplanen beskriver viktigheten av grønne og blå strukturer. «*Etablering av boligområder rundt bykjernen har medført at sentrums kontakt med skogen og landbruksområdene rundt byen har blitt redusert.*» (Sentrumsplanen s. 39) Derfor er det desto viktigere å beholde Haldens meget gode blå strukturer. Den viktigste er Tista, men med en god utvikling av Tyska og Hollenderen vil det være mulig å styrke Haldens posisjon både med en blå struktur, strandsonen, og en grønn struktur, i forlengelse av Rødsparken ned til fjorden.



(Et godt bilde som viser at Halden tar seg meget pent ut fra sjøsiden.)

Med fare for å virke pompøs, så har noen av de mest attraktive byene i verden vann som kommer inn i sentrum og som tas i bruk av innbyggerne. San Francisco har sitt havneområde, og Sydney ligger tilbaketrukket, som Halden, fra havet og har gjort sin nærhet til sjøen til en av sine viktigste attributter. I vår del av verden har både Stockholm og København integrert vannveiene i sin byplanlegging. Sentrumsplanen legger opp til noe tilsvarende, og det er positivt. Konsekvensutredningen i Sentrumsplanen påpeker også at det er «*Liten/mindre vesentlige konsekvenser*» av å utvikle området Tyska og Hollenderen. (Sentrumsplanen – konsekvensutredning, figur s. 5.) Alt ligger til rette for at Halden Kommune kan få et meget attraktivt område som vil *bygge opp under bysentrums attraktivitet og evne til å tiltrekke seg og ta imot en voksende befolkning.*

Jernbaneverkets Innsigelser mot Sentrumsplanen

Jernbaneverket (BaneNOR) har kommet med innsigelser til reguleringsplanen. De har ennå ikke bestemt hvordan InterCity (IC) fra Halden til Hamar skal gjennomføres. Frem til dette avgjøres ønsker de å båndlegge store deler av Tyska og Hollenderen for en mulig jernbanefremføring. Denne usikkerheten gjør det svært vanskelig å holde fremdrift på utviklingen av Tyska og Hollenderen.

I «InterCity-prosjektet Haug–Fredrikstad–Sarpsborg–Halden, Forstudierapport Haug–Halden av 29. april 2016» (Forstudierapporten) legges det opp til fire forskjellige alternativer for fremføring av jernbane til dagens jernbanestasjon (KVU/1b, 1a, 4a og 4b). Tre av disse vil gå i strandsonen. Det er disse tre alternativene som vil muliggjøre høyhastighets kjøring som IC forutsetter. Det er også disse tre alternativene som, med en 30 meter sikringssone (Sentrumsplanens bestemmelser § 1.7 jfr PBL § 11-8 b), vil gjøre det svært vanskelig å utvikle restområdet til Tyska og Hollenderen. Halden vil også bli avskåret fra tilgang til sjøen på vestsiden av Tista.

Jernbaneverket har tatt som en forutsetning at stasjonen skal ligge der den ligger i dag. Alternative løsninger er forkastet i Forstudierapporten uten nærmere utredning:

12.7.7 Halden stasjon

På bakgrunn av utfordringer med å oppgradere Halden stasjon har det vært vurdert alternative grep som har hatt til felles at stasjonen flyttes fra nåværende plassering. Det er bl.a. vurdert mer tverrstilte løsninger for stasjonen i og langs havnefronten samt tverrstilte og høyere beliggende løsninger i østre randsone av sentrum.

Slike løsninger er vurdert å ligge utenfor fastlagt konsept i KVU og er i derfor forkastet uten nærmere utredning/vurdering.

Forstudierapporten s. 164

Jernbanestasjonen ligger utenfor det området hvor vi har en avtale med Halden Byutvikling, men stasjonens plassering er premissen for utredningene til Jernbaneverket. Vi ser at plasseringen uansett vil by på utfordringer for å tilfredsstille flomkravene i Sentrumsplanen med dagens fredete jernbanestasjon. Sporene må heves fra kote 1,3 til 2,76. Dessuten, de øvrige kravene til jernbanestasjonen, minimum 4 spor på stasjonen, plass til tog i 350 meters lengde samt kjørehastigheter på 100 km/t vil gjøre strandsonen i Halden veldig mye mindre attraktiv. Vi kjenner ikke til hvilke løsninger som er tilgjengelig dersom premissen om plassering av jernbanestasjonen endres.

I ROS-analyse side 11 står det: *«Sannsynligheten for en større jernbaneulykke inntreffer i kommunen vurderes som lite sannsynlig.»* ROS-analysen er fra 21. januar 2015. Helt uproblematisk er ikke dette. I «Huvudrapport Oslo–Göteborg, Utvikling av jernbanen i Korridoren, Et samarbeide mellom Trafikverket Jernbaneverket» fremgår det på side 5:

Hjälplok Tistedalsbakken och Brynsbakken

Hjälplok är utpekad som en kortsiktig lösning för att ha möjlighet att köra tyngre tåg i de branta stigningarna på norsk sida. Hjälploken behöver kopplas på tågseten, vilket är tids- och kapacitetskrävande och påverkar framförallt sträckan mellan Halden och Aspedammen.

Og senere i samme rapport slås det fast (side 57, vår utheving):

5.2.1 Hjelpelok Tistedalsbakken og Brynsbakken

Bruk av hjelpelok eller deling av godstog er de eneste løsningene på kort sikt dersom det skal kjøres lange godstog over Østfoldbanen mellom Oslo og Göteborg. Begge deler medfører et tidstap for godstogene samt redusert kapasitet, og bruk av hjelpelok vil alltid innebære en risiko for avsporing særlig ved skyving av lange og forholdsvis lette godstog slik kombitog vanligvis er.

Konklusjon

NHH ønsker å utvikle Tyska og Hollenderen. NHH har allerede benyttet betydelige ressurser som ikke vil være regningssvarende dersom området båndlegges i lang tid og/eller brukes til fremføring av jernbane. Jernbaneverket hadde kun mandat til å vurdere fremføring av jernbane frem til dagens plassering av stasjonen. Vi har forståelse for Jernbaneverkets vurdering sett i lys av det snevre mandatet. Men Sentrumsplanen skaper en bedre løsning, slik vi ser det, for området Tyska og Hollenderen samt for Halden Kommune.



Norske Helsehus

Sentrumsplanen virker gjennomarbeidet, helhetlig og attraktiv for utvikling av nye gode boområder så som for Tyska og Hollenderen. Det å stenge byens adgang til strandsonen vest for Tista ved å bygge jernbane i strandsonen vil være svært negativt, og det vil være et inngrep som kun kan rettes opp i et hundrede års perspektiv. Vi håper Halden kommune finner en løsning hvor jernbanen har en annen trasé gjennom sentrum.

Haldenserne fortjener at byen åpner seg mot Iddefjorden og at innbyggerne får tilgang til sjøen langs hele strandsonen.

Med vennlig hilsen

Norske Helsehus AS

Tore Borthen



Halden kommune

Juridisk

HALDEN KOMMUNE
Postboks 150
1751 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/5305-46	033	Rannveig Kjervik,	27.01.2017

— Uttalelse - kommunedel Sentrumsplan for Halden 2015-2027

Eldrerådet har fattet følgende vedtak i sak PS 2017/6: Kommunedelplan Sentrumsplan for Halden 2015-2027 - fornyet høring av planforslag:

Vedtak:

Kommunedelplan sentrumsplan for Halden 2015 – 2027 godkjennes.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Rannveig Kjervik
juridisk rådgiver



Halden kommune

Juridisk

HALDEN KOMMUNE

Postboks 150

1751 HALDEN

Deres ref:

Vår ref:

2015/5426-43

Arkivkode:

033

Saksbehandler:

Rannveig Kjörvik,

Dato:

27.01.2017

— Uttalelse - kommunedel Sentrumsplan for Halden 2015-2027

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har fattet følgende vedtak i sak PS 2017/6:
Kommunedelplan Sentrumsplan for Halden 2015-2027 - fornyet høring av planforslag:

Vedtak:

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne mener at Halden kommune i sin sentrumsplan bør ha som målsetting å være en foregangskommune når det gjelder universell utforming og likestilling uavhengig av funksjonsevne.

Sentrumsplanens §1-10 om Universell utforming bør derfor ikke bare henvise til plan- og bygningsloven, men også diskriminerings- og tilgjengelighetsloven samt likestillingsloven med klare krav til tiltak som gjøres. I tillegg bør mulighetene for å søke dispensasjon innstrammes.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne vil ut fra dette foreslå følgende som nytt §1-10:

§1-10 Universell utforming (jfr pbl § 11-9 pkt 5, diskriminerings- og tilgjengelighetslovens § 1 og 13.3., likestillingslovens § 1)

Halden kommune ønsker å være en foregangskommune innen universell utforming og full likestilling slik at alle innbyggere kan delta på en likeverdig måte i samfunnslivet og ha like muligheter og rettigheter uavhengig av funksjonsevne. Dette forutsetter at tiltak skal sikre tilgjengelighet for alle.

Krav om universell utforming, jfr gjeldende plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift skal ivaretas.

Ved tiltak som berører bygg som er markert i kart «Verneverdige bygninger/områder» og der en etter vurdering mener å ikke kunne tilpasse for universell utforming, kan det søkes om dispensasjon for kravet. Slik søknad må begrunnes fra søker med dokumentasjon på hvilke vurderinger som er gjort for dispensasjon søkes. Dispensasjon skal kun unntaksvis innvilges.

Før endelige vedtak gjøres i slike saker skal dispensasjonssøknaden foreligges for Råd for funksjonshemmede til uttalelse, jfr rundskriv Q-21/2012 pkt 1.1 «Formålet med lova (§1).

Videre foreslår råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne følgende:

- Flere steder i planen nevnes at man ønsker å få tilbake brosteinlegning. Dette må bare gjøres hvis det samtidig sikres god tilgjengelighet for bevegelses- og synshemmede også i overganger.
- Kartleggingen av tilgjengelighet som er gjennomført må følges opp med konkrete tiltak i forhold til tilgjengelighet, fortauskanter, parkeringsmuligheter for mennesker for nedsatt funksjonsevne.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Rannveig Kjørvik
juridisk rådgiver

Uttalelse vedrørende Kommunedelplan Sentrumsplan for Halden 2017 – 2027 - fornyet høring av planforslag

Svømmehallen på Remmen er svært slitt og vil med stor sannsynlighet stenges ila få år. I denne forbindelse trenger Halden en ny svømmehall for å møte befolkningens, skolens og idrettens behov.

Halden bad vil foreslå at det i sentrumsplan legges til rette for en svømmehall på eiendommen til St Joseph inkl. parkeringsplassen ved siden. Dette mener vi vil underbygge målene i sentrumsplanen. Videre mener vi at dette må inn allerede nå ettersom prosjektet vil kreve 4-6 år før ferdigstillelse.

En svømmehall på St Joseph vil:

Styrke folkehelsen ved å være et tilbud for flest mulig i alle aldre. Plassering i sentrum i nærhet av skoler, eldreboliger, kollektivtransport, gang- og sykkelveier vil gi en lav terskel for å nå tilbudet. En svømmehall i sentrum vil gi et godt fritidstilbud, øke trivsel og livskvalitet for alle brukere av byen, ikke minst barnefamilier, barn og unge.

Styrke sentrums attraktivitet og omdømme generelt og Nordsiden spesielt. En Svømmehall ved St Joseph vil styrke den "grønne" aksen Os-Havna og sentrum som et attraktivt møtested.

Styrke sentrum av byen som arena for handel, næring og fritidsaktiviteter hvor disse er oppnår gjensidige fordeler av hverandre. En svømmehall vil kunne generere 150 000 besøkende årlig.

Videre er det viktig at svømmehallen er bærekraftig innenfor areal og energibruk.

En parkeringskjeller vil gi 200 p-plasser for næring, handel og boliger på nordsiden.

Redusere bilbruk i og utenfor sentrum med beliggenheten som tilbyr gode alternativer til bilen.

Redusere kommunes utgifter til skoleskyss i forbindelse med skolesvømming da flere skoler kan nå anlegget til fots og sykkel.

Utnytte en av sentrums mest støyutsatte eiendommer. Et idrettsanlegg, som ikke er så følsomt for bl.a. støy, vil kunne fungere som en buffer for bakenforliggende eiendommer.



Halden 24.01.2017

For Halden Bad, Lars Engen (Sekretær)

Espen Sørås

Fra: Lederhaldenbad <Leder@haldenbad.no>
Sendt: 28. februar 2017 14:55
Til: Espen Sørås
Kopi: Lars Engen
Emne: SV: Kommentar til Sentrumsplan.Formannskapsmøte 26.01.17

Hei!

Slik jeg oppfattet deg under vår samtale etter møte i rådhuset, skulle vi høre fra deg rundt denne saken. Vi hørte ikke noe før fristen gikk ut 19.02-17 derfor oversender jeg følgende kommentarer til sentrumsplanen.

Slik vi har forstått det:

Sentrumsformål åpner ikke for bygging av svømmehall. Som det står i forslaget til planbestemmelsene omfatter sentrumsformål næring og boliger.

For svømmehall, idrettsanlegg mm. må vel formålet være det samme som på Os. dvs. rosa farge.
(Offentlig/privat tjenesteyting)

Videre betyr ikke en vedtatt sentrumsplan at reguleringsplan kan utgå. Området må uansett detaljreguleres for å ivareta alle planmessige detaljer som må avklares ved større tiltak. Det samme som for øvrig skjer på Os nå. Detaljregulering tar minimum et år å gjennomføre.

Ser en litt mer nøye på rammene som ligger i sentrumsplanen er utnyttelsesgraden 100% ok. Maks høyde på 10 meter kan by på utfordringer om man skal ha stup. Videre har man i planen sneiet av et hjørne av St Joseph tomte for en siktlinje til katolske kirken. Dette begrenser mulighetene og kan evt. gjøre det mer utfordrende å få til et anlegg med 50x25m.

Det er viktig at rammene som ligger i planen er tilpasset et svømmeanlegg om det er det man ønsker. Om det blir sagt at «*men det er bare å detaljregulere*» som ofte blir sagt om slike situasjoner er det en sannhet med modifikasjon. Vedtas en plan og man ønsker å regulere til noe som er i strid med planen, f.eks. annet formål, endrede høyder, siktlinjer mm. blir dette vanskeligere enn om vi hadde regulert nå uten en sentrumsplan i bunn. Enhver vurdering av kommune og fylke, særlig om det kommer klager, vil bli sett opp mot en gjeldende plan og avvik fra denne.

Er dette riktig oppfattet?

Vennligst bekreft at denne mailen er mottatt.

Mvh
Trond Forsstrøm
Leder «Nye Halden Bad»
9748554

Fra: Thor Edquist [mailto:Thor.Edquist@halden.kommune.no]
Sendt: 25. januar 2017 22:33
Til: Trond <nordstrand@halden.net>
Emne: Re: Innspill til Formannskapsmøte 26.01.17 Sentrumsplan

Halden kommune
Postboks 150
1751 HALDEN

Deres ref:

Ansvarlig advokat: Håvard Tafjord

Dato: 20.1.2017

AD: Uttalelse til sentrumsplan for Halden 2015-2017 – Halden byutvikling AS

Jeg tilskriver Halden kommune på vegne av Halden byutvikling.

Halden byutvikling AS er eid 100% av Halden kommune og forvalter i dag eiendommer på Tyska, Hollenderen. Denne uttalelsen gjelder disse eiendommene.

Selskapet har stor forståelse for Jernbaneverkets (nå Bane Nor) behov for forsvarlig planlegging av fremtidens jernbanetracé og ønsker å være samarbeidsvillig for å legge forholdene til rette for dette. Selskapet har også forståelse for at det eiendomsprosjektet Halden byutvikling AS skal gjennomføre er lite sammenlignet med Jernbaneverkets utbygging av dobbeltspor gjennom fylket. Men samtidig forvalter selskapet eiendommer for mer enn 100 millioner kroner, og har et ansvar for at midlene forvaltes på best mulig måte for sin eier, og derigjennom byens innbyggere. I lokal målestokk er prosjektet til Halden byutvikling AS stort. Slik forslaget til sentrumsplan nå foreligger, er samtlige av selskapets eiendommer båndlagt med byggeforbud. Enhver grunneier vil naturlig betrakte byggeforbud som svært negativt, men i de fleste tilfeller ser man en ende på båndleggingen i nær fremtid. Slik er det ikke i dette tilfellet. Staten har gjennom Jernbaneverket inngitt innsigelse, samtidig har man tatt strekningen Sarpsborg – Halden ut av Nasjonal Transportplan (NTP). Det vil si at det fra Jernbaneverkets side ikke vil bli arbeidet aktivt med å klargjøre arealbehovet på Halden byutvikling AS' eiendommer før prosjektet igjen tas inn i NTP. Dette er uholdbart for Halden byutvikling AS. Selskapet har et ansvar overfor sine eiere, men minst like viktig, det står i et kontraktsforhold om salg av deler av selskapets eiendommer som nå er båndlagt på ubestemt tid. Det protesteres mot båndleggingen og dens tidsubestemthet.

Postboks 2098, 1760 Halden
Org. nr.: 915 943 101 MVA
00

Langbrygga 9, 1767 Halden
Driftskonto: 6120.06.32094

Telefon: 99 71 47 84
Telefaks: 47 81 93

Halden byutvikling har avtalt å selge hoveddelen av områdene på Tyska og Hollenderen til Norske helsehus AS med en verdi på 100 millioner kroner. Områdene var regulert på avtaletidspunktet og detaljplanleggingen av området er i gang. Norske helsehus AS anslår at det er brukt ca. 14 millioner kroner til dette. Halden byutvikling AS, som er selger av området uttrykker derfor en svært sterk bekymring for båndleggingen av dens eiendommer på Tyska, Hollenderen.

Forslaget om båndlegging medfører et byggeforbud på alle eiendommene til Halden byutvikling AS vil ha dramatiske konsekvenser for selskapet. Det vil først og fremst forsinke en byutvikling som er ønsket av både selskapet og av kommunen i uoverskuelig fremtid.

Videre vil båndleggingen kunne stille Halden byutvikling AS, som selgere i en vanskelig posisjon overfor kjøper, og man risikerer både at man ikke får gjennomført handelen og et mulig erstatningskrav fra kjøper.

Da avtalen mellom Halden byutvikling AS og Norske helsehus AS ble inngått skjedde dette i forståelse med en stadfestet reguleringsplan hvor det var lagt inn arealer til fremføring av jernbanespor. Denne planen var forelagt Jernbaneverket for uttalelse før vedtakelsen i kommunen. Jernbaneverket hadde ikke innsigelse til planen. Tvert imot, Jernbaneverket medvirket positivt i prosessen med tilpasninger og korrigeringer sammen med arkitekten til Norske helsehus AS. Problemstillingen vi nå står ovenfor er knyttet til en senere innsigelse til sentrumsplanen som dekker det samme arealet. Jernbaneverket har lovet fremdrift i arbeidet med å fastlegge tracé for sporene. En tracéoptimalisering skulle foreligge innen årsskiftet 2015/2016 opplyser de i brev av 11.3.2015. Etter dette har arbeidet med traseen stoppet opp, og dobbeltspor til Halden ligger ikke lenger inne i NTP. Følgelig har heller ikke staten bevilget penger til det videre arbeidet.

For Halden byutvikling betyr dette at man ikke vet når et eventuelt byggeforbud på eiendommene vil bli opphevet. Dette er uholdbart, utbyggingen på Tyska og Hollenderen er strategisk viktig for å nå kommunens målsetning om fortetting i sentrum, og for å skape et mer attraktivt sentrum. Likeledes har det vært en forutsetning at utvikling og salg av Tyska og Hollenderen skulle virke positivt inn på Halden kommunes vanskelige økonomiske situasjon. Det er viktig at planene om å utvikle dette flotte området i sentrum gjennomføres. Det er derfor Halden byutvikling As' syn at Halden kommune ikke uten å prøve ut alle muligheter for å få fortgang i Jernbaneverkets planlegging bør vedta å båndlegge disse arealene.

Her kan man se for seg to ulike tilnærminger.

- Den ene er å vedta planen med innsigelse, og å ta dette opp med departementet når planen skal klagebehandles i departementet. Dette for å få dobbeltspor mellom Sarpsborg og Halden på agendaen igjen og inn i NTP snarest mulig.
- Den andre tilnærmingen til problemstillingen vil være å gå i dialog med departementet om en avtale om at Halden kommune forskutterer statens kostnader til å planlegge tracèen inn mot byen slik at dette kan avklares raskere og byggeforbudet kan oppheves så raskt som mulig før planen behandles av kommunestyret.

Dersom kommunen ikke tar uttalelsen til følge eller ikke lykkes med å fjerne byggeforbudet i, bes det om at det søkes å få satt en tidsbegrensning på båndleggingen som ikke i unødig grad forsinker utviklingen av området.

Med vennlig hilsen

Advokat Tafford AS



Håvard Tafford

advokat – mna

Innspill til ny sentrumsplan for Halden.

I forbindelse med høringsrunden på ny sentrumsplan vil vi beboere på Sydsiden, Langbrygga og Sørhalden komme med et innspill om støysoner og tidsbegrensninger.

Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Vi kan ikke se at Planbeskrivelsen for Sentrumsplan for Halden 2017 – 2029 tar støy i betraktning. Støy skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven.

Årsaken er at en uteservering ikke lenger er noen stoler og parasoller hvor bruken opphører når sola går ned. I dag er det tak med varme, konserter og full fart i hele serveringstiden, ofte til 0230 om natten. Da blir det vanskelig å opprettholde ro og orden i gjestehavnen kl 2300 som statuttene sier. Flere av Båtgjestene følger livet til utestedene stenger og fortsetter gjerne videre også.

Spiller man høy musikk i et boligområde kl 0200 om natten kommer politiet.

Beboere I området har tidligere klaget på støy fra stedets uteserveringer ,men har blitt henvist til at man må tolerere den slags I sentrum.

Dette er et dårlig argument som offentligheten ikke kan gjemme seg bak, da det er opp til planmyndigheter og legge til rette gjennom regulering. Området er i dag også regulert til boligformål. Og vi forventer at hensynet kommer tydelig frem i ny sentrumsplan.

I andre byer bla. Oslo og Aker brygge er det innført støy og tidssoner . Musikk, trubadurer og konserter avsluttes kl 2300 ute. Da vil det være enklere å håndheve et godt regelverk. Dispensasjon fra regelverket krever søknad pr. arrangement.

I veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging(t-1442/2016), side 223 fremkommer det:

8.4 Støy fra underholdning

8.4.1 Støykildebeskrivelse

Store utekonserter med kraftig musikk kan gi betydelig støynivå, og sjenanse/søvnforstyrrelse i flere kilometers avstand.

Tivoli og annen utendørs underholdning kan medføre bruk av høyttaler og støyende teknisk utstyr (store strømaggregater, m.v.). Sjenanse og søvnforstyrrelse kan forekomme ut til ca. 200 m.

8.4.2 Aktuelt regelverk

Det er ikke gitt egne forskrifter eller retningslinjer for utendørs underholdning. For faste anlegg, for eksempel idrettsanlegg kan det tas inn reguleringsbestemmelser som for eksempel stiller krav til lydnivå fra høyttaleranlegg. Politivedtektene på det enkelte sted kan ofte ha krav om særskilt tillatelse for bruk av høyttaleranlegg.

Støy fra konserter og enkeltarrangementer kan reguleres gjennom bruk av folkehelseloven. For eksempel har helsetjenesten i Oslo kommune vedtatt følgende retningslinjer for sin behandling av utendørs konserter:

☐ *Konserter avsluttes i rimelig tid og senest kl. 2300*

Vi mener at Halden Kommune bør begrense støy fra utesteder angående underholdning på samme måte som Oslo Kommune har vedtatt.

Vi som bor i området indre havn på sør-siden av byen har i utgangspunktet ingen problem med sene åpningstider for serveringssteder. Vi mener imidlertid at støy fra konserter og musikkanlegg på uteserveringer må begrenses og avsluttes kl 23:00 som i andre Norske byer. Dette er et støyproblem og bør tas med i by planleggingen.

Halden 13.januar 2017

Fredriksten Brygge borettslag ,Fredriksten Brygge 2 borettslag , Rasche Pranga

Boligsameiet Arken sentrum, Sameiet Olav V.s.gt. 1 , Adel gata 1 borettslag



Naturvernforbundet
i Halden

Halden kommune

1751 Halden

postmottak@halden.kommune.no

Fornytt innspill til «Sentrumsplanen for Halden 2015 – 2027» (2017 – 2030)

Naturvernforbundet i Halden henviser til vår omfattende uttalelse (datert 22. mars 2015) om Haldens sentrumsplan.

Vi ønsker nå å fokusere på at Norge i desember 2015 underskrev Parisavtalen om CO₂-reduksjon. Avtalens intensjon om 40-50 % reduksjon av CO₂ innen 2030 og 90 % reduksjon av CO₂ innen 2050 forutsetter drastiske tiltak i alle kommuner. Vi mener derfor at Parisavtalen må være politikernes rettesnor for planleggingen og utformingen av byen vår i framtiden.

Det er ikke lenge til 2030 – bare 13 år!

I forbindelse med behandlingen av «Sentrumsplan for Halden 2015-2027» ønsker vi politiske beslutninger som gir maksimal reduksjon i CO₂-utslippene. Vi mener derfor at det er viktig å ha spesielt fokus der utslippene er størst, nemlig fra transport og bygninger.

Kan man bli enige om en politisk plattform som følges opp av skiftende politiske makthavere i de neste 13 årene?



Halden jernbanestasjon ved springflo i januar 2017. Det er kort vei opp til skinnegangen.



Transport:

Bruk av private biler i sentrum må reduseres betraktelig. Opprettelse av bomring rundt Halden med avgift for bensin- eller dieseldrevne biler, og redusert antall parkeringsplasser i sentrum kan være aktuelle metoder for å oppnå dette. Et annet tiltrengt tiltak må være å forbedre busstilbudet (med utslippsfrie busser) i sentrumsnære områder.

Haldens politikere har innført forbud mot tomgangskjøring i sentrum slik politikere i våre nabobyer også har gjort. Det er viktig at forbudet bekjentgjøres med skilt langs innfartsårene og ved parkeringsplassene, og at forbudet håndheves.

Forslaget til «Hovednett for sykkeltrafikk i Halden» fra 2015 må snarest behandles av Haldens politikere. Vi viser til vår høringsuttalelse til denne saken fra 15. mai 2015. Vi viser også til «Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel», et grunnlagsdokument for NTP for 2014-2023 fra Statens Vegvesen.

Hele 83,9 prosent av de spurte i en sykkelundersøkelse i Fredrikstad mener at flere trygge og raske sykkelveier er det aller viktigste sykkeltiltaket. Bruk av elektrisk sykkel blir stadig mer populært, og med betydelig utbygging av trygge sykkelveier vil dette bidra til reduksjon av biltrafikken og klimagassutslippene. Vi mener også at det vil virke stimulerende for sykkelbruken at det settes opp sykkelstaller der syklene kan stå trygt forvart under tak i Halden sentrum.

At flere går, sykler eller reiser kollektivt vil bidra til forbedret luftkvalitet, mindre støy, bedre plass til grønn struktur og ikke minst bedre helse.

Bygninger:

Planting av flere trær og busker (i parker og langs sykkelveier) renser luften, samtidig som beplantete områder bidrar til å ta vare på og fordøye vannet fra økende nedbør i årene som kommer.



Parkeringsplassene i «Larsenhagen» – omgjort til park ved Alice Snorradottir



I Sentrumsplanen er det, – og det er Naturvernforbundet i Halden i prinsippet enig i – foreslått å fortette boligmassen i sentrum. En plan for hvordan de åpne plassene i sentrum best kan utnyttes bør utarbeides.

Nye hus som bygges bør ha grønne tak for å kunne ta vare på (fordrøye)nedbøren, og de må ha klimavennlig oppvarming som jordvarme og solpanel. Like viktig er det at eksisterende bygningsmasse som skal bygges om til boliger, får krav om miljøvennlig oppvarming og redusert energibruk.

Naturvernforbundet i Halden mener at utbyggingen av Tyska og Hollenderen må utsettes inntil trasévalget for den forestående jernbaneutbyggingen er fastlagt. Vi mener også at det er helt nødvendig å vurdere utbyggingen av lavtliggende områder på nytt, av hensyn til endringene i havflatenivået.

Målene fra planprogrammet var:

- Utvidet bysentrum, mer kompakt og urbant bysentrum. Et bysentrum tilpasset forventet vekst, økt boligbygging i sentrum.
- Økt attraktivitet og omdømme for bysentrum og byen som helhet
- Styrket bysentrum som arena for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser
- Pulserende, levende, mangfoldig byliv med flere folk i bysentrum
- Økt trivsel og livskvalitet for alle brukere av byen. Et bysentrum for alle med særlig vekt på barnefamilier og barn og unge
- Ivaretagelse og framheving av bysentrums kvaliteter og særpreg
- Bærekraftig utvikling i forhold til areal- og energibruk

Disse målene med sentrumsplanarbeidet er definert på bakgrunn av overordnede mål om å sikre økt tilflytting, tilrettelegge for økt befolkningsvekst, sikre næringslivet i Halden og skape grunnlag for en bredere næringsutvikling i framtiden.

Oppsummert:

Slik vi i Naturvernforbundet ser det, inneholder ingen av de sju målene i planprogrammet noe om klimautfordringene og behovet for å redusere utslippet av klimagasser.

Vi mener derfor at sentrumsplanen må gjennomgås på nytt, med relevante fagfolk som bidragsyttere, der hovedmålsettingen er en byutvikling med nullutslipp av CO₂.

Tore Hoell

Naturvernforbundet i Halden

28.februar 2017

Vedlegg:

Halden kommune – visjonen om nullutslipp. Tilbakeblikk år 2030

