

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID

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 tiltakshaver møter Andreas Olsen, daglig leder HKP Eiendom Holding AS og Eivind Borring Hansen, daglig leder Halden kommunale pensjonskasse. Fra forslagsstiller møter Jon-Martin Kolnes og Simon Øien, Mad arkitekter.

Det er ønskelig at også kommunal enhet for byggesak deltar på møtet.

Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken, vedrørende behov for reguleringsplan, jamfør møter med Alf Morten Høvik ved planavdelingen og Kristine Schneede og Espen Waleur fra byggesaksavdelingen.

Spesielle temaer og spørsmål som ønskes belyst eller avklart på oppstartsmøtet:

- Grunnforhold
- Bevaringshensyn
 - Eventuell riving av deler av gamle brannstasjon bakbygning
 - Nye bygg
 - Eventuelle alternativet som ønskes undersøkt?
- Felles fremdriftsplan med kommunen
- Angitt høyde og utnyttelse i sentrumsplan
 - Hvilke hensyn er høydeangivelsen ment å ivareta, hvor er høydene hentet?
- Arealformål
- Eventuell konsekvensutredning for tema kulturminneverdier
- Nær og fjernvirkningsperspektiver, hvilke standpunkter som er aktuelle å belyse?
- Fysisk modell
- Eiendomsstruktur mellom 62/102 og 62/230
- Eventuelle rekkefølgekrav og anleggsbidrag
- I denne saken kan det være fint med en tidlig orientering til regionalt planforum.
- Annet?

Med hilsen

Jon-Martin Kolnes, fagkyndig, Mad arkitekter og Andreas Olsen, HKP Eiendom Holding AS

Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ

PLANINITIATIV

for regulerings sak:

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:

Gnr. 62 Bnr. 101/Wiels plass 4, Gnr. 62 Bnr. 102/ Storgata 8, Gnr. 62 Bnr. 230 / Tordenskjolds gate 4 og Øvre Bankegate 1.

Tiltakshaver:

Halden kommunale pensjonskasse

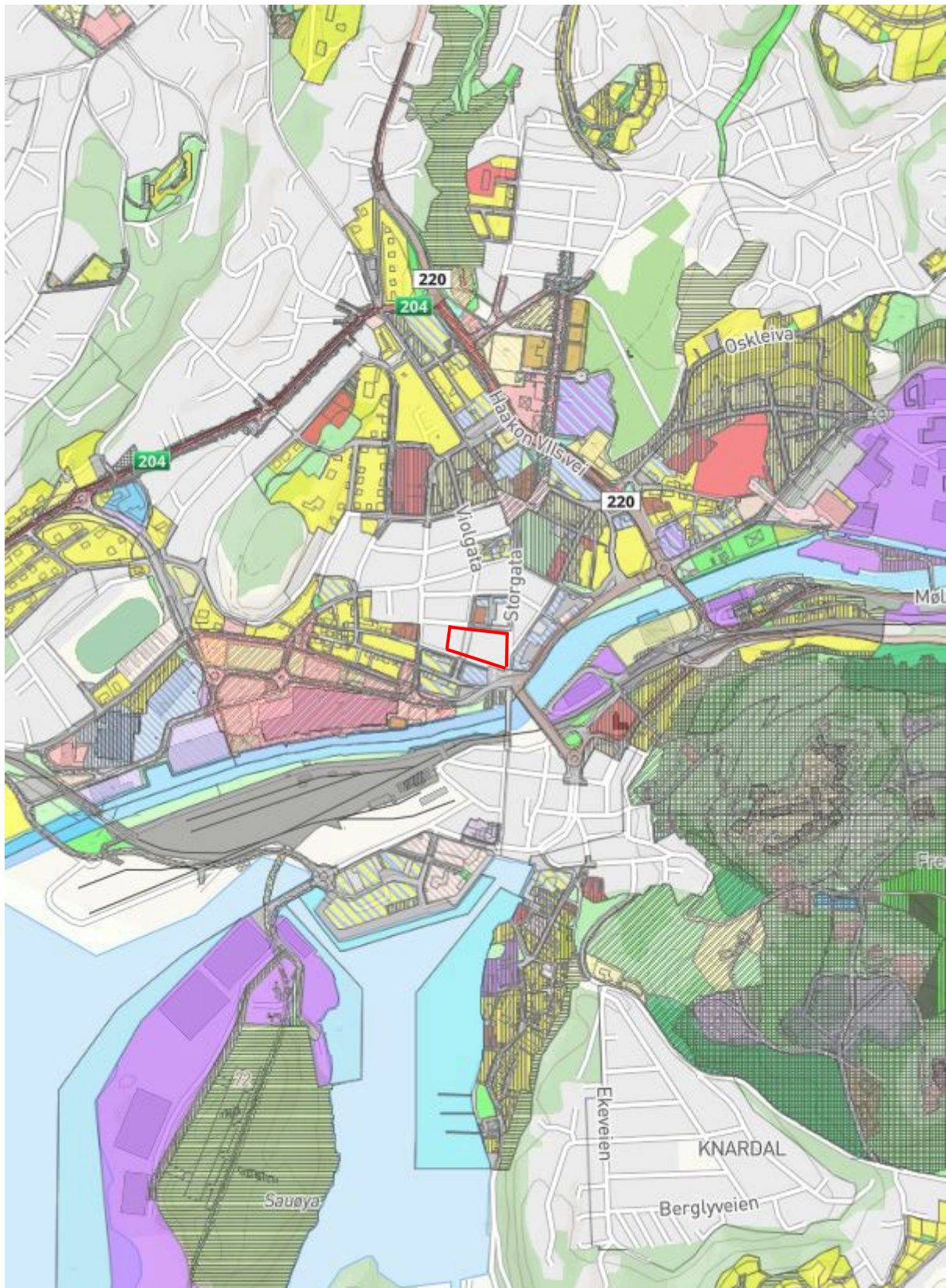
Forslagsstiller:

Mad arkitekter

Kart – hvor

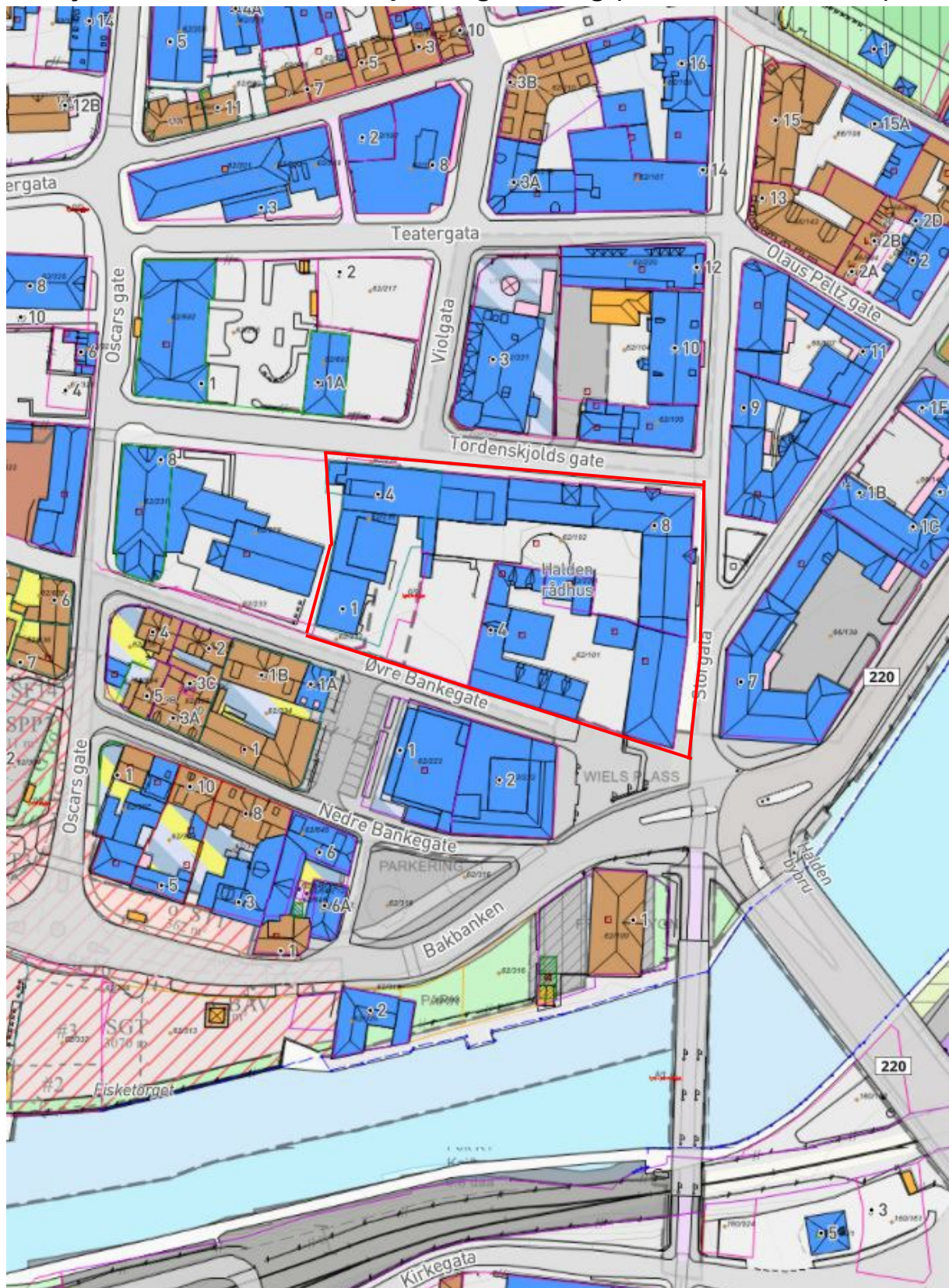
Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



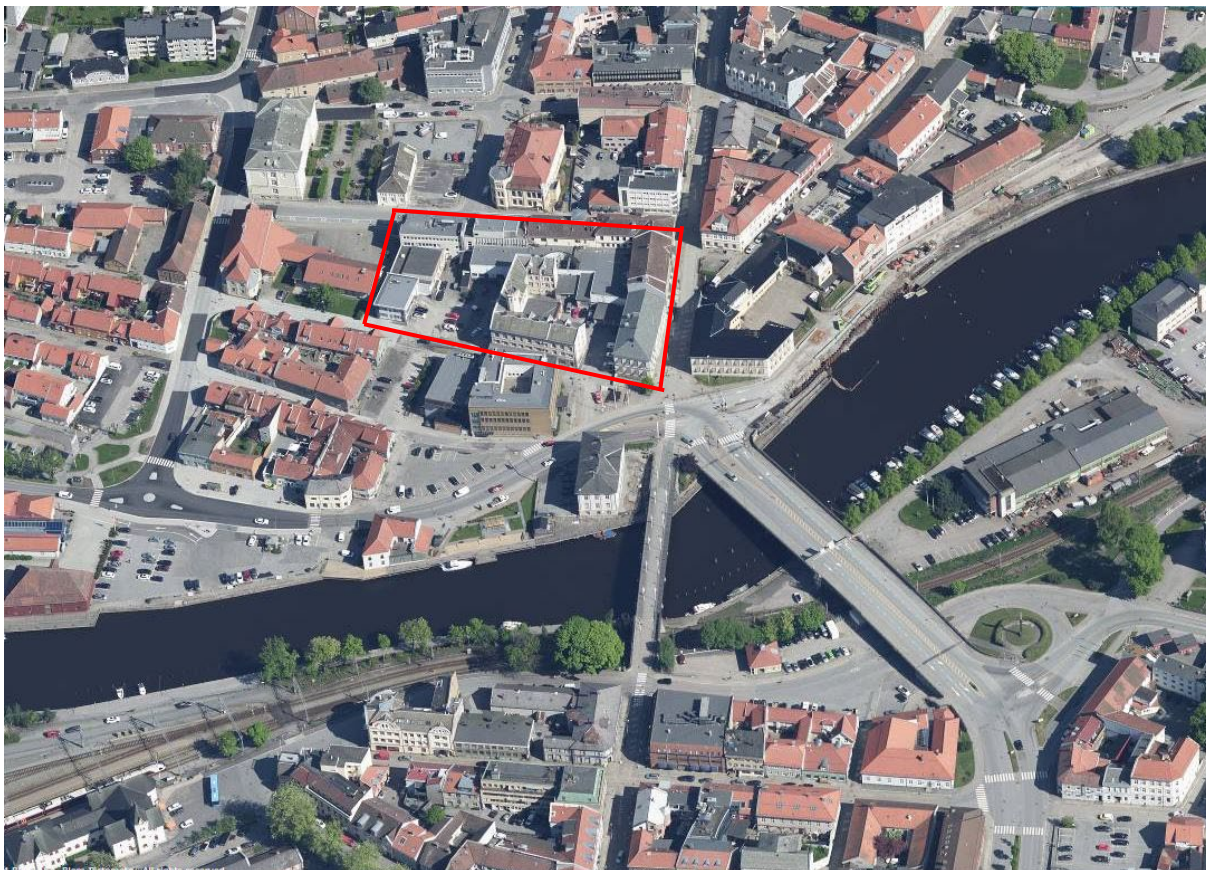
Skjermdump av oversiktskart, cirka i målestokk 1: 10 000. Rådhuskvartalet/foreløpig plangrense markert i rødt. Kilde: kommunekart.com/klient/Halden/pluss

Detaljkart som viser utkast til planavgrensning (ca målestokk 1:1500):



Skjermdump av kart cirka i målestokk 1: 1 500, utkast til plangrense markert i rødt. Kilde: kommunekart.com/klient/Halden/pluss

Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



© 2004-2024 Blom ASA, Blom-Pictometry. All rights reserved.

Skjermdump som viser skråbilde over nærområdet sett fra sør, planområdet markert med rødt omriss. Kilde: kommunekart.com/klient/Halden/pluss, Skråbilder.

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

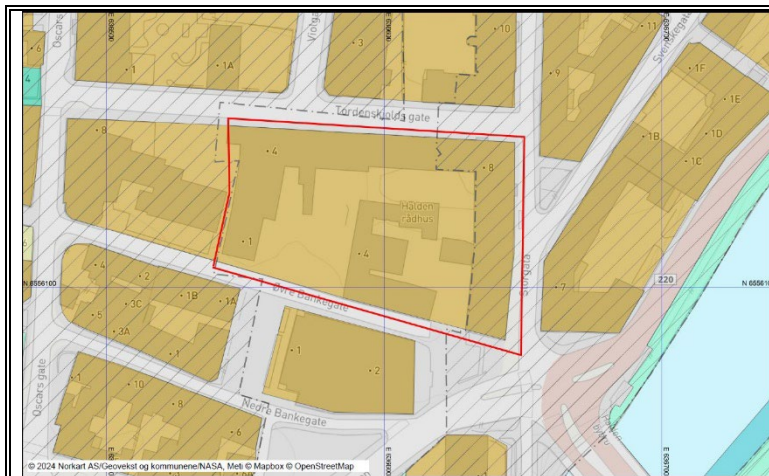
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035:



I kommuneplanens arealdel vedtatt 16 februar 2023 er planområdet hovedsakelig avsatt til arealformål *Bebyggelse og anlegg – Nåværende*.

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Kommunedelplan:



I *S-plan* vedtatt 9 mars 2017 er planområdet avsatt til *Sentrumsformål – Nåværende*.

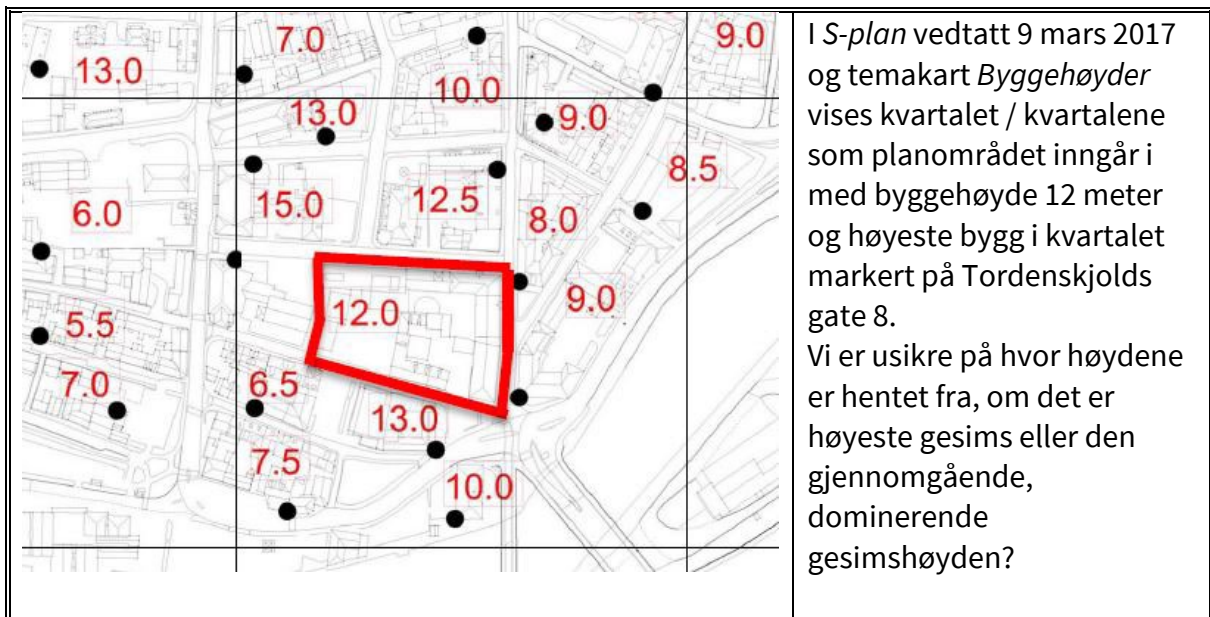
Bygningene langs Storgata er angitt med *Hensynssone H 570 – Bevaring kulturmiljø*.

Kommunedelplan, temakart bevaringskategori:

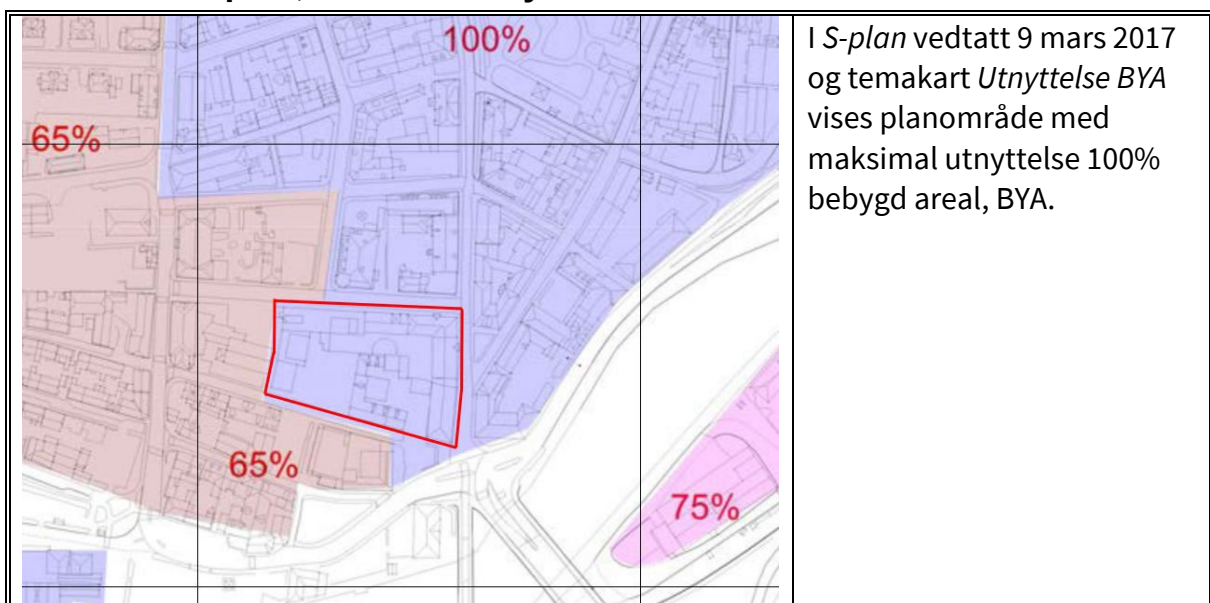


S-plan vedtatt 9 mars 2017 og temakart/illustrasjon vernet bebyggelse. Storgata er vist som viktig gateløp. Innenfor planavgrensningen vises rådhuset (mørk brun) som *Bygninger med meget høy verneverdi som enkeltobjekt*. Halden Gamle brannstasjon og hjørnegården Storgata x Tordenskjoldsgate (turkis) som *Bygninger med høy verneverdi som del av et miljø*. Mens den tilstøtende bygningen langs Tordenskjolds gate (lys grønn) vises som *Bygninger med verneverdi som del av et miljø*.

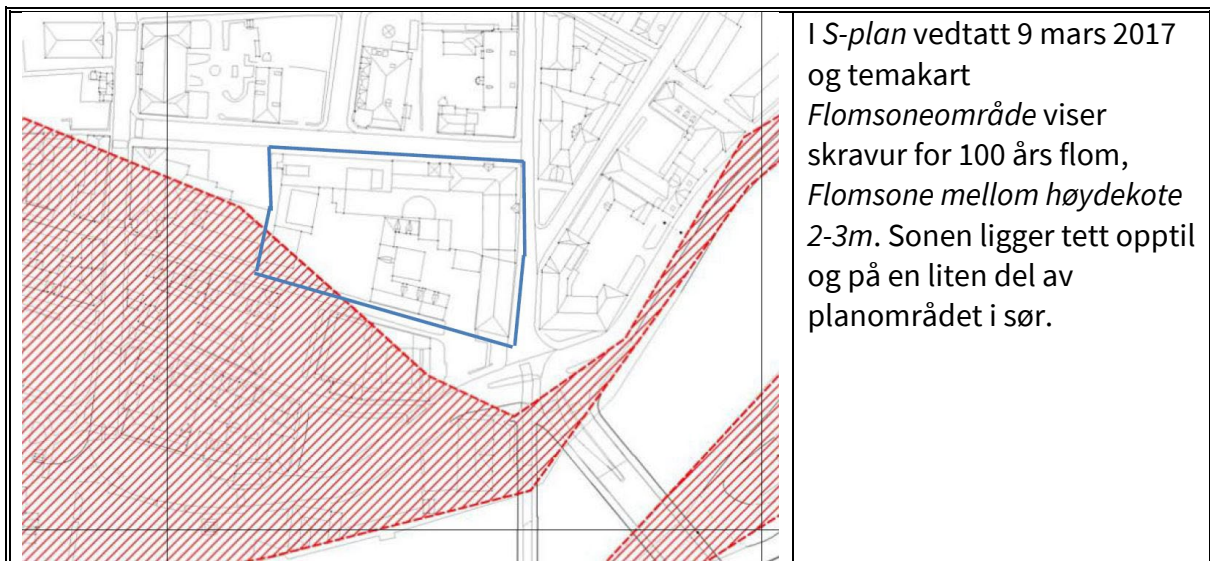
Kommunedelplan, temakart byggehøyder:



Kommunedelplan, temakart utnyttelse:



Kommunedelplan, temakart flomsoneområde:



Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:

	Planområdet er ikke detaljregulert. Enkelte eldre reguleringsplaner, blant annet for vei grenser til planområdet.
--	---

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	
Veiareal	(X)
Parkeringsareal	(X)
Forretningsbebyggelse	X
Friområder, lekeplasser, ol	
Dyrka mark	
Annet landbruksareal	
Kontor / Næring	X
(Vurderer å bruke sentrumsformål, eksklusive undervisning, hotell, bolig, barnehage etc. for fleksibilitet og robust plan over tid)	(X)

Beskrivelse – hva og hvem

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

a) formålet med planen	Formålet med planen er å styrke Halden sentrum og legge til rette for næring/kontorformål ved fortetting av Rådhuskvartalet. Dette gjelder i hovedsak bakgården til den gamle brannstasjonen og det tidligere rivningstomten mellom brannstasjonen og Folkets hus, som i dag er parkeringsplass. Samtidig er det ønskelig med fleksibilitet i planen til å på sikt kunne erstatte noen av byggene i kvartalet med liten verneverdi. Målet er å videreutvikle Rådhuskvartalet med nye, godt tilpassede bygg og uterom og en oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Reguleringsformål vil være kontor/næring, eventuelt sentrumsformål uten uaktuelle underformål.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet foreslås å omfatte eiendommene i Rådhuskvartalet. Planavgrensningen foreslås å omslutte Rådhuskvartalet og kan tilpasses plangrenser for tilstøtende reguleringsplaner, eller kant fortau / senterlinje gate eller annet, ut ifra hva kommunen mener er hensiktsmessig i denne planen. Vår foreløpige vurdering er at planen vil gi positive virkninger for sentrumsutviklingen av Halden. Det vil bli små, eller ingen endringer/virkninger for temaer som trafikk, støy, naturmangfold, flom etc. Det understrekes at planarbeidet er i en tidligfase og videre undersøkelser kan påvirke denne vurderingen.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Mye av den eksisterende bygningsmassen forutsettes bevart. Planlagt ny bebyggelse vil være mellom Halden gamle brannstasjon (heretter kalt <i>brannstasjonen</i>) og Storgata 8, samt på parkeringsplassen på vestsiden av brannstasjonen. Her legges det også opp til en endret utnyttelse av de eksisterende byggene i Tordenskjolds gate 4 og Øvre Bankegate 1, gjennom riving eller transformasjon av den p.t. ikke-verneverdige bygningsmassen.

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Planarbeidet er i en tidlig fase og byggehøyder og bygningsvolum er ikke endelig bestemt. Det er ønskelig at planen åpner for byggehøyde i Rådhuskvartalet tilsvarende Storgata 8, som ligger innenfor planavgrensningen. Det vil utarbeides volumstudier og illustrasjoner som følger planforslaget. Innledende studier kan presenteres i oppstartsmøtet, men er altså tidligfase studier og ønskes ikke publisert. Forslagsstiller ønsker innspill fra kommunen på om det er egne alternativer kommunen vil fremme, eller ønsker belyst, slik at det kan utarbeides et likeverdig beslutningsgrunnlag.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Planlagt bebyggelse er ment å supplere eksisterende bebyggelse for å løse logistikk og universell utforming bl.a. brannstasjonen, samt fleksibilitet i arealdisponering for leietakere i kvartalet ved at flere av byggene vil henge sammen. Det kan også være aktuelt med funksjoner som kommer alle arbeidstakere i området til gode. Bymiljømessig vil en fortetting av kvartalet føre til en forskjønnelse av området, som i dag er preget av uforløste mellomrom og baksider. Rådhuskvartalet består i dag av bygninger og asfalterte mellomrom uten noe innslag av grønt. Miljømessig vil fortetting ha liten negativ konsekvens da kvartalet allerede er nedbygget. Det vil være positivt for miljøet å kunne utnytte eksisterende bygningsmasse bedre, forbedre overvannshåndtering og grønne kvaliteter i uterom og på tak, og å sørge for flere arbeidsplasser sentralt i Halden, med gangavstand til kollektivtransport med mere.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Tiltaket er planlagt å ikke overstige dagens maks gesimshøyde i kvartalet. Slangetårnet til brannstasjonen er et landemerke i sentrum og skal følgelig ikke skjules. Det finnes tilsvarende høye og høyere bygg i nærheten og fjernvirkningen av tiltaket vil være liten.

	Tiltaket vil kunne endre opplevelsen av tilstøtende gateløp til det bedre, gjennom fortetting av det som i dag er et oppbrutt kvartal med eksponerte, rotete baksider. Og med en tydeliggjøring av bymessig struktur i byrom, eksempelvis overganger mellom private, halvprivate og offentlige rom. Arkitekturen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse i format (volum/bygningsstruktur, fasadelengde med mere), materialitet og fargevalg.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Planområdet grenser til reguleringsplanene G-543 (1979) i nord og G-242 (1984) i sør. Innenfor planområdet finnes kun reguleringsplanen G-523 (1958) som innebærer sløyfingen av Violgata gjennom kvartalet. Gaten ble bygget over ved oppføring av Folkets hus. Rådhuskvartalet ligger i Riksantikvarens hensynssone <i>Halden sentrum (K258)</i>, <i>Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse</i>. I sentrumsplanen sitt illustrasjonsvedlegg <i>Vernet bebyggelse</i> er Storgata markert som <i>viktig gateløp</i> og Rådhuset markert som <i>Bygning med meget høy verneverdi som enkeltobjekt</i>. Det har også Ynglingen, som grenser til planområdet. I tillegg finnes flere bygg innenfor og utenfor planavgrensningen med verneverdi av ulik grad. Bygningsmassen langs Storgata er innlemmet i <i>NB Register</i>, og resten av planområdet er innlemmet i <i>Fremtidig NB Register</i>. I illustrasjonsvedlegget <i>Hensynssoner</i> er bygningsmassen langs Storgata innlemmet i hensynssone H-570, <i>Bevaring kulturmiljø</i>. I illustrasjonsvedlegget <i>Utnyttelsesgrad-BYA</i> ligger planområdet innenfor avgrensningen til 100% BYA. I illustrasjonsvedlegget <i>Byggehøyder</i> er Aladdin angitt som høyeste bygg i kvartalet, med 12 meter gesimshøyde. Dette stemmer ikke, og vi er usikre på utgangspunktet for denne angivelsen. Som i andre kvartaler ønskelig å ta utgangspunkt i høyeste punkt i kvartalet som er i Storgata 8 – når en ikke regner med slangetårnet på brannstasjonen.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Kulturminneinteresser vil berøres av planinitiativet, både med utgangspunkt i hensynssoner og tiltak i tilknytning til/nærheten av verneverdige bygg – to av dem med <i>meget høy verneverdi som enkeltobjekt</i>. Næringslivsaktører vil berøres ved styrking av Halden sentrum gjennom tilrettelegging for næring og kontorarbeidsplasser.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil utarbeides en ROS analyse til planforslaget som vil beskrive eventuelle uønskede hendelser og kompenserende tiltak. Vurdering av områdestabilitet vil basere seg på fysiske prøveboringer og være i henhold til NVE sin veileder for vurdering av områdestabilitet. Lokal stabilitet ivaretas gjennom prosjektering av ansvarlig foretak. Formålene som vurderes i planinitiativet medfører ikke særskilt fare eller risiko/uønskede hendelser.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Viser til vedlagt forslag til varslingsliste og vanlig kunngjøring i lokalavisen og kommunens nettside.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Vi ser for oss en ordinær medvirkningsprosess, med varslings og orienteringsmøte, men er åpne for innspill dersom kommunen har særskilte interesser som bør involveres. Se for øvrig merknad om tidlig orientering av regionalt planforum.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. <u>Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.</u>	Vår første vurdering var at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Med tanke på kulturminneverdiene i og utenfor planområdet og noe usikkerhet knyttet til hva planforslaget vil inneholde til 1. gangs behandling, vurderer vi nå at planforslaget <i>kan</i> utløse krav om konsekvensutredning. Se eget vedlegg 20240712 <i>Rådhuskvartalet - vurdering rundt krav om konsekvensutredning</i>. Vi ønsker dialog med kommunen og kulturminnemyndigheter om eventuell konsekvensutredning for tema kulturminneverdier / fjernvirkning.