



## Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø	2026/18	18.03.2026
Kommunestyret	2026/25	26.03.2026

### Detaljregulering for Rådhuskvartalet - Sluttbehandling

#### Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet (nasjonal plan-ID 3101\_G-759). Plandokumentene består av plankart datert 27.02.2026, bestemmelser datert 22.01.2026 og planbeskrivelse datert 22.01.2026.

#### PS 18/2026 Detaljregulering for Rådhuskvartalet - Sluttbehandling

#### Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø's behandling av saken i møte den 18.03.2026:

#### Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet (nasjonal plan-ID 3101\_G-759). Plandokumentene består av plankart datert 27.02.2026, bestemmelser datert 22.01.2026 og planbeskrivelse datert 22.01.2026.

Det ble votert over Kommunedirektørens innstilling.

**For forslaget stemte 13:** Ketil Helmer Rønning (Ap), Roger Schjerva (Ap), Siw-Hege Christiansen (Ap), Hilde Elin Tvedt (FrP), Jan-Erik Herft (H), Ragnhild Hartvigsen Løchen (H), Sverre Alexander Møller Øraas (H), Terje Martin Lie (H), Ann Kristin Kjølvik (INP), Dag Halvorsen (INP), Simen Paulsen (MDG), Camilla Gribsrød (Sp), Tomm Egil Hammer (UAVH).

Dermed ble innstillingen enstemmig vedtatt.



**Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet (nasjonal plan-ID 3101\_G-759). Plandokumentene består av plankart datert 27.02.2026, bestemmelser datert 22.01.2026 og planbeskrivelse datert 22.01.2026.

**PS 25/2026 Detaljregulering for Rådhuskvartalet - Sluttbehandling****Kommunestyrets behandling av saken i møte den 26.03.2026:****Kommunedirektørens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet (nasjonal plan-ID 3101\_G-759). Plandokumentene består av plankart datert 27.02.2026, bestemmelser datert 22.01.2026 og planbeskrivelse datert 22.01.2026.

**Habilitetsvurdering:**

Håvard Tafjord (UAVH) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Min kone siter i styret til HKP Eiendom Holding AS."

Kommunestyret erklærte enstemmig Tafjord som inhabil, jf. § 6, 2. ledd. Det var ikke innkalt vara på forhånd, 38 representanter til stede.

**Habilitetsvurdering:**

Paul Kristiansen (Pp) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Sitter i styret til HKP."

Kommunestyret erklærte enstemmig Kristiansen som inhabil, jf. § 6, bokstaven e. Det var ikke innkalt vara på forhånd, 37 representanter til stede.

Det ble votert over Kommunedirektørens innstilling.

**For forslaget stemte 37:** Idris Youssef (Ap), John Østensvig (Ap), Ketil Helmer Rønning (Ap), Lars Pedersen Due (Ap), Linn Laupsa (Ap), Roger Schjerva (Ap), Stein Engen (Ap), Lena Marie Westlin Kristiansen (FrP), Elin Margrethe Lexander (H), Fredrik Holm (H), Jan-Erik Herft (H), Naser Mustafa (H), Ole Marius Staal Torvmark (H), Ragnhild Hartvigsen Løchen (H), Sverre Alexander Møller Øraas (H), Terje Martin Lie (H), Truls Breda (H), Åsmund Hanevik (H), Haakon Selmer-Olsen (INP), Knut Harald Kloster Bjørge (INP), Olav Bernhardt Langård (INP), Tom Olav Aardahl (INP), Dagfinn Stærk

(KrF), Johan Johansen (MDG), Simen Paulsen (MDG), Laila Tajet Andersen (Pp), Lasse André Moen (Pp), Myrna Irene Windahl (Pp), Per Kristian Dahl (Pp), Linn Elisabeth Rokke Andersen (R), Sara Kristina Langbråten (R), Jens Bakke (Sp), Terje Kristiansen (Sp), Fridtjof Dahlen (SV), Lyder Bøe Iversen (SV), Hans Jørgen Fagereng (UAVH), Tømm Egil Hammer (UAVH).

Dermed ble innstillingen enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet (nasjonal plan-ID 3101\_G-759). Plandokumentene består av plankart datert 27.02.2026, bestemmelser datert 22.01.2026 og planbeskrivelse datert 22.01.2026.

### **Sammendrag av saken:**

*MAD Arkitekter AS har på vegne av Halden kommunale pensjonskasse/HKP Eiendom Holding AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for byreparasjon gjennom en helhetlig utvikling av rådhuskvartalet, med videreutvikling av eksisterende bygningsmasse og ved å tilføre nye bygg som kompletterer kvartalsstrukturen. Planen legger til rette for flere og bedre kontorarbeidsplasser, samt å kunne etablere utadrettede virksomheter på gateplan som cafe, bevertning og andre typer formål, innenfor sentrumsformålet. Gjennom transformasjon og oppgraderinger har planen mål om å ivareta kulturminneverdier gjennom tilrettelegging for videre bruk og tilrettelegge for flere brukere av området. I planforslaget åpnes det for å gjenåpne helt eller delvis Violgata som ble stengt ved byggingen av Folkets hus.*

*Reguleringsplanen har vært på høring, og det ble fremmet innsigelse til planen fra Østfold fylkeskommune med bakgrunn i planområdet og nærområdets høye verneverdi som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Det er gjort flere endringer i planforslaget for å løse innsigelsene, og fylkeskommunen anser nå at innsigelsene er imøtekommet. Kommunestyret kan da egengodkjenne planen.*

### **Hva aktualiserer saken?**

Forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet, nasjonal plan-ID 3101\_G-759, ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø (HTEK) den 11.06.2025 sak PS 58/2025 og sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 17.06.2025-03.09.2025. Det kom flere merknader til planforslaget, deriblant innsigelser fra Østfold fylkeskommune. Med bakgrunn i planområdet og nærområdets høye verneverdi som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, fremmet de innsigelse til:

1. Å rive nordre del av Halden gamle Brannstasjon
2. Form og plassering av nytt bygningsvolum innenfor delfelt SF1

3. Maksimum byggehøyder innenfor delfeltene SF1 og SF2
4. Arker på takflater mot Øvre Bankegate og Violgata innenfor delfelt SF2.

Kommunen har sammen med forslagsstiller arbeidet med å finne løsninger på innsigelsene og, så langt det har latt seg gjøre, innarbeide de øvrige merknadene i planforslaget. Et bearbeidet planforslag ble så sendt på en begrenset høring til offentlige myndigheter og naboer den 27.01.2026, med frist for uttale den 23.02.2026. Innsigelsene ble da bekreftet imøtekommet av Østfold fylkeskommune. Det er ellers ikke innkommet vesentlige merknader til planen. Kommunestyret kan da egengodkjenne reguleringsplanen.

Saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling. Reguleringsplanen legges med dette frem for sluttbehandling etter reglene i pbl. §§ 12-10 og 12-12.

### **Saksopplysninger**

MAD Arkitekter AS har på vegne av Halden kommunale pensjonskasse/HKP Eiendom Holding AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for byreparasjon gjennom en helhetlig utvikling av rådhuskvartalet, med videreutvikling av eksisterende bygningsmasse og ved å tilføre nye bygg som kompletterer kvartalsstrukturen. Videre vil planen legge til rette for flere og bedre kontorarbeidsplasser med sentral beliggenhet og god kollektivdekning. Planforslaget legger også til rette for å kunne etablere utadrettede virksomheter på gateplan som cafe, bevertning og andre typer formål, innenfor sentrumsformålet. Plangrepet vil bidra til å sikre kommunens rådhusfunksjoner og tilføre gode kontorlokaler for kommunens administrasjon og andre offentlige og private leietagere. Gjennom transformasjon og oppgraderinger har planen mål om å ivareta kulturminneverdier gjennom tilrettelegging for videre bruk og tilrettelegge for flere brukere av området. I planforslaget åpnes det også for å kunne gjenåpne helt eller delvis Violgata som ble stengt ved byggingen av Folkets hus.

HTEK hadde planforslag til førstegangsbehandling den 11.06.2025 og vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Etter høringen og det offentlige ettersynet av planforslaget er det foreslått flere endringer, bl.a. med bakgrunn i innsigelsene fra Østfold fylkeskommune. Planbestemmelsene er omarbeidet og omstrukturert noe slik at de skal være mer klare og entydige og dermed redusere risikoen for tolkningstvil. Planen vil da også få tydeligere forutsigbarhet og fungere bedre som styringsverktøy.

Plandokumentene består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, se vedlegg 1-3. I tillegg er det utarbeidet en konsekvensutredning for temaet kulturvern samt flere rapporter for ulike fagtema. Alle merknader og høringsuttalelser til planforslaget er også gjennomgått og kommentert, se vedlegg 4. Alle planens dokumenter, inkl. div. fagutredninger og rapporter, er lagt ut på <https://www.arealplaner.no/3101/arealplaner/345>.

Høringsuttalelsene og innkomne merknader fra offentlig ettersyn er ikke vedlagt. Her vises det i stedet til vedlegg 4 og sammendraget fra forslagsstiller hvor alt er gjennomgått. Kun Østfold fylkeskommunen sin uttalelse fra den begrensede høringen er lagt ved (vedlegg 6). De andre innkomne uttalelsene fra Statsforvalteren, NVE, Statens vegvesen og Motz Eiendom var uten merknader til planen.

## Vurderinger

Alle høringsuttalelser og merknader til planforslaget er gått igjennom og kommentert av forslagsstiller. Kommunedirektøren vil i all hovedsak slutte seg til forslagsstillers kommentarer. Merknadene i høringsuttalelsene er, så langt det har latt seg gjøre, forsøkt innarbeidet i planen.

### Beskrivelse av løsningsalternativer

Det er som del av planarbeidet sett på forskjellige utbyggingsalternativer, med og uten rivning av eksisterende bygg. De ulike alternativene som er utredet og vurdert er vist i planbeskrivelsen kap. 6, Mulighetsstudie bevaring – Halden gamle brannstasjon og i NIKU Rapport 466 Konsekvensutredning for Rådhuskvartalet. De to sistnevnte utredningene ligger på <https://www.arealplaner.no/3101/arealplaner/345> Det er i mulighetsstudien sett på flere alternativer til hvordan det er mulig å utnytte og tilpasse eksisterende bebyggelse til ny/ønsket bruk. Det er også sett på alternativer der eksisterende bebyggelse rives for å gi plass til ny bebyggelse. Det har gjennom arbeidet med mulighetsstudien pekt seg ut 2 alternativer som er vurdert videre i konsekvensutredningen for kulturmiljø. Hovedforskjellene i de to alternativene er om den bakre fløyen i den gamle brannstasjonen rives eller beholdes. I en konsekvensutredning skal det også inngå et null-alternativ, dvs. dagens situasjon.

### 0-alternativet:

Som 0-alternativ eller referansealternativ brukes dagens situasjon siden dette er et realistisk utfall hvis det ikke anses å være tilstrekkelig økonomi i et utbyggingsalternativ.

### Alternativ A:

I alternativ A inngår følgende grep for Rådhuskvartalet:

- Brannstasjonens bakre fløy bevares
- Garasjer og annen bakgårdsbebyggelse rives
- Ny bebyggelse tilpasses bakgårdsfløyens gavl og er noe bredere i delen mot Rådhuset
- Behov for flere trapp- og heiskjerner for å koble etasjer i eksisterende og ny bebyggelse sammen
- Mindre nybygd areal medfører arealbehov i Tordenskjolds gate 4 og at Violgata ikke åpnes
- Mindre nybygd areal tilsier noe mindre inntjening og dermed en senere utvikling av kvartalet forøvrig.

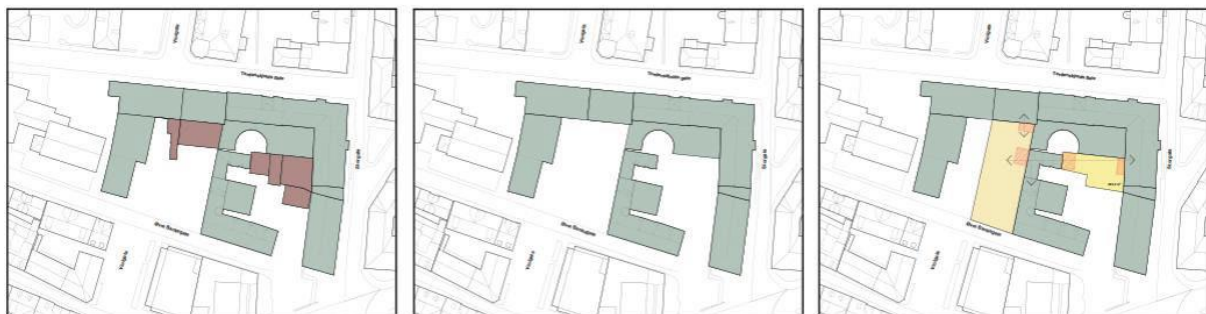


Fig. 1. Dagens situasjon, utgangspunkt etter rivning og foreslått utbygging i alternativ A (Mad 2025)

### Alternativ B (HKP Eiendoms planforslag):

I tiltakshavers planforslag inngår følgende grep for Rådhuskvartalet:

- Bakgårdsbebyggelsen, inkludert brannstasjonens bakre del, rives for å gi plass til ny kontorbebyggelse
- Ny kontorbebyggelse oppføres inntil brannstasjonens hovedfløy og strekker seg bort til Rådhuset i Storgata 8
- Trapp- og heiskjerne med hovedadkomst til brannstasjonen flyttes til en mer sentral beliggenhet.
- Etasjehøyder blir gjennomgående i nybygg i gårdsrommet og mulig nybygg på dagens parkeringsplass vest for brannstasjonen
- Ny hovedfløy inne i kvartalet dekker arealbehov som muliggjør gjenåpning av Violgata mellom Tordenskjolds gate og Øvre Bankegate/rivning av eksisterende bebyggelse i Tordenskjolds gate 4
- Reguleringen åpner for nybygg vest i kvartalet som erstatter parkeringsareal og eksisterende bebyggelse
- Tiltakets inntektsside muliggjør en raskere videreutvikling av kvartalet enn om tiltaket ikke gjennomføres.



Fig. 2. Dagens situasjon, utgangspunkt etter rivning og foreslått utbygging i alternativ B (Mad 2025)

I konsekvensutredningen for kulturmiljø vurderes og rangeres alternativene slik:

1. Alternativ A:  
Ny bebyggelse bidrar til en oppgradering av gårdsrommet og en styrking av kvartalet som del av bybildet i Halden sentrum.
2. Alternativ B:  
Riving av brannstasjonens bakre fløy medføre at anleggets lesbarhet og kulturhistoriske verdi reduseres. Ny bebyggelse bidrar til en oppgradering av gårdsrommet og en styrking av kvartalet som del av bybildet i Halden sentrum. Tidsperspektivet for videreutvikling av kvartalet framskyndes ved raskere utbygging av bakgårdsarealet.
3. 0-alternativet:  
Rådhuskvartaler framstår i dag som uryddig og ufullstendig og bidrar i liten grad til å skape et godt bymiljø i Halden sentrum. Risiko for ytterligere forfall/manglende vedlikehold vil medføre en forverring av tilstanden. Dagens situasjon rangeres derfor lavere enn HKPs forslag, tross samme konsekvensgrad, selv om brannstasjonens bakre fløy blir stående.

Det er ingen forskjeller i alternativene ift. hvordan de vestre delene av planområdet (delfelt SF2) er tenkt utnyttet/bebygget, dvs. området som i dag er Folkets hus og parkeringsplass.

Etter at denne konsekvensutredningen ble laget, er det lagt frem dokumentasjon på at den tekniske tilstanden på brannstasjonens bakre/nordre fløy er dårlig. Det er også påvist hussopp der. Ut ifra et rent kulturvern faglig synspunkt er det ønskelig å beholde den bakre fløyen av brannstasjonen. Kommunedirektøren har forståelse for dette ønsket, men mener likevel at alternativ B med å rive slik planforslaget nå legger opp til, er å foretrekke. Dette er gjennom innsigelsesavklaringen nå også akseptert av Østfold fylkeskommune, jf. også vedlegg 6. Nye bygninger og opparbeidelsen av gårdsrommet vil etter kommunedirektørens oppfatning bli godt tilpasset det eksisterende i arkitektonisk utførelse. Dette er også forsøkt sikret på en god måte i kart og bestemmelser til det fremlagte planforslaget. Det må likevel understrekes at de fremlagte illustrasjonene som ligger ved planforslaget ikke viser eksakt hvordan bygninger og området vil bli seende ut etter utbygging, det er ment som eksempel på hvordan det kan bli innenfor det plankart og -bestemmelser åpner for.

Det er ellers langt opp til størst mulig grad av bevaring av rådhuset og den gamle brannstasjonen gjennom hensynssone for bevaring av kulturmiljø i plankartet og §§ 5.3 og 7.3 i bestemmelsene.



Fig. 3. Illustrasjon av utredningsalternativ B, med riving av bakgårdsfløy (planforslaget).

### *Kulturminner og landskap*

Med bakgrunn i merknadene etter høringen er det i planbestemmelsene også gitt mer utfyllende føringer for materialbruk, både på bygninger og på gater og torg. Byggehøyder er redusert på (deler av) delfelt SF1 og SF2, og arker på takflater mot Øvre Bankegate og Violgata innenfor delfelt SF2 er tatt ut av planen. Byggehøydene er flere steder redusert bl.a. for å tilpasse ny bebyggelse bedre til slangetårnet i den gamle brannstasjonen og annen eksisterende bygningsmasse. Ny bebyggelse mot Sven Elvestad plass i vest av planområdet trappes ned fra Tordenskiolds gate til Øvre Bankegate for å tilpasse seg bedre sveitervillaen Ynglingen/kulturskolen.

For øvrig er det ryddet/sortert i planbestemmelsene slik at for delfeltene avsatt til sentrumsformål (SF1-3) er mer av det som gjelder alle de tre delfeltene samlet i fellesbestemmelser, mens det som gjelder for hvert enkelt delfelt er holdt for seg.

### Arkitektur og estetikk

Etter riving av den nordre fløyen av brannstasjonen, skal det oppføres et nytt bygg der. Det er i planbestemmelse § 5.3 stilt krav om at «ny bebyggelse skal baseres på tydelig slektskap til den historiske murbebyggelsen fra før 1920. Samtidig kan detaljering, materialbruk og andre arkitektoniske elementer synliggjøre at dette er bygg fra samtiden og ikke rene stilkopier fra en gitt tidsepoke». Form og plassering av nytt bygningsvolum innenfor delfelt SF1 er også justert noe etter høringen og det er foreslått detaljerte bestemmelser til et mellombygg i glass i sammenføyningen mellom gammelt og nytt bygg. Se også illustrasjonen ovenfor av utredningsalternativ B (fig. 3).

For bebyggelsen i delfelt SF2, dvs. Folkets hus, IT-bygget og nytt bygg på dagens parkeringsplass, er det krav om at «ny bebyggelse skal baseres på tydelig slektskap til den historiske murbebyggelsen fra før 1940». Det er imidlertid åpnet for at det «Ut mot innvendig gårdsrom/Violgata i SF2 tillates i tillegg fasader med en mer åpen utforming og et arkitektonisk uttrykk som gjenspeiler samtiden, eksempelvis med bruk av større vindusformater», jf. planbestemmelse § 5.4. Ved høringen av planforslaget var det åpnet for mulighet til etablering av takopplett/arker på fasader som vender mot Øvre Bankegate, Violgata og mot Ynglingen/Sven Elvestads plass. Dette ble det fremmet innsigelse til av fylkeskommunen og er nå tatt ut av planen som del av innsigelsesløsningen. Se også illustrasjon nedenfor i fig. 4.



Fig. 4. Perspektiv fra krysset Nedre Bankegate og Violgata.

Etter den begrensede høringen er det i forbindelse med prosjektering av bygget oppdaget at det ikke var satt tilstrekkelig kotehøyde i plankartet for (en del av) det flate taket på bakgårdsbygget til NAV, også omtalt som DOMUS-bygget, og området hvor det i dag er et atrium/en lysgård. I fbm. prosjekteringen er det sett på muligheten for å utvide lysgården noe, samt legge et glasstak over.

Deler av glasstaket vil imidlertid komme over kote 11,6 som tidligere var satt som maksimal regulert høyde i plankartet, og det kom derfor ønske om å øke høyden til kote 13,1. Glasstaket vil, etter kommunedirektørens vurdering, ikke være synlig fra særlig andre steder enn når man står i vinduene på de omkringliggende byggene. Virkningene av denne justeringen av kotehøyde vurderes derfor til å være relativt små og at dette er en justering av plankartet som kan gjøre vedtak/sluttbehandling av planen og uten ytterligere høring. Dette er forelagt Østfold fylkeskommune som ikke hadde merknader til justeringen.

Kommunedirektøren mener på bakgrunn av de 3 ovenstående avsnitt at hensynet til kulturverninteressene er ivaretatt i planforslaget.

### *Parkering og trafikkavvikling*

Parkeringsplasser ved Violgata 1 (foran Gerd Holms efft. og Starcut) vist som delfelt (o\_P1), vil være som i dag. HC-parkeringsplasser for personer ned nedsatt funksjonsevne skal etableres i Tordenskioldsgate med to plasser mer enn i dag, totalt 4 plasser. På p-plass o\_P1 (Violgata) skal det også reserveres 2 plasser. Det er gitt rekkefølgekrav om dette ved ombygging/nybygging innenfor SF1 og 2. Det er på samme måte også stilt krav til etablering av sykkelparkering i kvartalet.

Selv om det legges opp til flere kontorarbeidsplasser og mulighet for service- og forretningsvirksomhet, viser trafikkanalysen at det ikke vil bli særlig merkbar økning i trafikken i gatene omkring planområdet. I planforslaget er det gitt krav om parkering som samsvarer med kravene i sentrumsplanen. Forslagsstiller har likevel til hensikt å gå inn på frikjøp av parkeringsplasser for bil. Det er argumentert med at planområdet ligger sentralt, med korte avstander til kollektivtransport og parkeringsplasser med god kapasitet. Det legges også opp til mye sykkelparkering, også under tak, slik at det skal være enklere å velge å sykle. Det er argumentert for at planforslaget følger opp målsettinger bl.a. i kommunedelplan for energi og klima ved at det skal legges til rette for at flere skal velge å gå, sykle eller reise kollektivt til sentrum. Et annet vesentlig moment er at det pga. grunnforholdene på stedet kan vise seg vanskelig å etablere parkeringskjeller uten å risikere store utfordringer med setningsskader på eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til disse vurderingene.

Det kan umiddelbart synes noe rart å ha krav om bilparkeringsplasser i planbestemmelsene når det likevel legges opp til at parkering skal løses gjennom frikjøp. Men dersom det ikke stilles et slikt krav, vil det heller ikke være noe å kjøpe seg fri ifra, og kommunen vil dermed ikke kunne få inn penger som kan bidra til å etablere annen parkeringsløsning som f.eks. parkeringshus. Det er derfor nødvendig at det blir stilt krav om parkering.

### *Universell utforming*

Østfold fylkeskommune har i sine uttalelser både ved ordinær høring og den begrensede høringen anbefalt at det tas inn krav i planbestemmelsene om universell utforming. Dette gjelder både ift. utforming av bygninger og utearealer og dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak. Deres ønskede planbestemmelser følger imidlertid allerede av bestemmelser i plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift (TEK17) og i byggesaksforskriften (SAK10). Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å ta inn bestemmelser i plan om forhold som uansett er ivaretatt i annet regelverk, selv om det fra tid til annen gjøres unntak fra dette. Kommunedirektøren vil understreke at hensynet til universell utforming og tilgjengelighet for alle er viktig i denne saken, særlig tatt i betraktning de

funksjoner som bebyggelsen i kvartalet er tenkt å inneholde. Kommunedirektøren mener likevel at hensynet til universell utforming er tilstrekkelig ivaretatt slik planen nå er utformet.

### *Samfunnssikkerhet og beredskap*

Det er i tråd med reglene i plan- og bygningsloven § 4-3 utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Det er pekt på 6 ulike hendelser som kan inntreffe:

- Tiltaket kan være utsatt for, eller medfører lokale setningsskader og eventuelt bygningskollaps
- Flom, deler av tiltaket kan være utsatt for stormflo
- Radonstråling - Forurenset grunn og spredning av forurensete masser
- Trafikkulykker i tilknytning til planområdet (anleggsfase)
- Svikt i energiforsyning og eller nettforsyning til kommunens rådhus og administrasjon i en krisesituasjon

Kommunedirektøren vil i tillegg peke på mulighet for styrtregn som kan gi utfordringer knyttet til overvann/flomveier, samt mulighet for brann. Det er tatt inn hensynssoner i plankartet og gitt bestemmelser til planen knyttet til flom/stormflo og til graving i forurenset grunn og håndtering av forurensete masser. Regler i byggeteknisk forskrift anses tilstrekkelig for sikring mot ev. radonstråling. Det anses også at de andre forholdene som det er pekt på vil bli håndtert og ivaretatt igjennom annet regelverk og/eller i byggesaken. Kommunedirektøren anser derfor at hensynet til samfunnssikkerhet og beredskap vil være ivaretatt.

### *Naturmangfold*

Alle planforslag skal vurderes etter bestemmelsene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. nml. § 7. Nml. § 8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget ved vurderingene av virkningen på naturmangfold. I denne saken er opplysninger i Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart lagt til grunn. Det er ikke registrert truede eller sårbare arter eller naturtyper innenfor planområdet og som vil bli negativt berørt av planforslaget. Det er grunn til å anta at enkelte fuglearter, som f.eks. fiskemåke, kan hekke på tak innenfor planområdet selv om dette ikke registrert i offisielle baser. Fiskemåke er vurdert som sårbar i norsk rødliste for arter (2021). Det anses likevel at informasjonen er tilstrekkelig utfyllende og oppdatert for å kunne ta stilling til naturtilstanden i området og tiltakets påvirkning. Førre-var-prinsippet i nml. § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Etter nml. § 10 skal påvirkningen et økosystem utsettes for vurderes ut ifra den samlede belastningen på økosystemet. Arealdisponeringen innenfor planområdet vil i seg selv ikke ha særlig negativ innvirkning på natur da arealene allerede er omdisponert og i stor grad utbygd. Det er ikke grunn til å mene at planforslaget gir negative konsekvenser for ev. takhekkende fuglearter da det fortsatt vil være egnede takflater tilgjengelig for disse. Nml. § 11 åpner for at tiltakshaveren må dekke de nødvendige kostnadene for å unngå skade på naturmangfoldet. Innenfor planområdet åpnes det bl.a. for etablering av sedum-tak eller andre blågrønne løsninger på flate tak der det ikke er takterasse. Dette vil kunne være egnet hekkesubstrat for arter som f.eks. fiskemåke. Etter nml. § 12 skal det «For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet (...) tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater». Dette kravet i nml. § 12 synes ivaretatt, jf. vurderingene til nml. §§ 8-11.

### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

HKP Eiendom Holding AS på vegne av Halden kommunale pensjonskasse er grunneier i det meste av planområdet. Planforslaget får konsekvenser for Halden kommune i den forstand at kommunens administrasjon er leietaker i store deler av bygningsmassen innenfor planområdet. NAV Halden og Aremark er også leietaker i lokaler her, og planforslaget gir mulighet for utvidelse av deres kontorlokaler.

### *Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer*

Planforslaget vil være med på å bygge opp under målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel og i kommunedelplan for sentrum om bærekraftig utvikling, ivaretagelse av kulturhistoriske verdier, fortetting og å utvikle byen innenfra og ut. Planforslaget er også i tråd med målsettinger i kommunedelplan for næring og sysselsetting om næringsutvikling og sikre/øke sysselsettingen i kommunen. Planforslaget vil også være med på å bygge opp under målsettinger i kommunedelplan for klima og energi.

### *Forankring i bærekraftsmålene*

FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. Følgende punkter anses spesielt relevante for planarbeidet:

- Mål 8 – Anstendig arbeid og økonomisk vekst. Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.
- Mål 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur. Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.
- Mål 11 – Bærekraftige byer og samfunn. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene. Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.

### *Andre forhold*

Det er utarbeidet en lang rekke fagnotater, rapporter, analyser m.m. som vedlegg til planforslaget. De fleste av disse er ikke sendt ut, men kan finnes på <https://arealplaner.no/halden3101/arealplaner/345>. Eksempler på disse vedleggsrapportene er:

- Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
- Geoteknisk datarapport
- Flomnotat
- Trafikkanalyse og mobilitetsplan
- Overvannshåndtering/overvannsplan
- NIKU Rapport 446 Konsekvensutredning

- Mulighetsstudie bevaring – Halden gamle brannstasjon
- Tilstandsrapport – Wiels plass 4 - Brannstasjon
- Støyvurdering
- Stedsanalyse
- ROS-analyse
- Notat – Universell utforming
- Klimagassregnskap

Høringsuttalelsene og innkomne merknader fra offentlig ettersyn er ikke vedlagt, men er gjengitt i vedlagte sammendrag med kommentarer fra forslagsstillere. Kun Østfold fylkeskommunen sin uttalelse er lagt ved fra den begrensede høringen.

### **Konklusjon og anbefaling**

Reguleringsplanen åpner for fortetting og videreutvikling av et svært sentralt beliggende kvartal i sentrum. Dessverre viser utredningene at det vil være vanskelig å få til regningsvarende utbygging i bakgården av den gamle brannstasjonen dersom den innerste fløyen skal bevares. Fløyen er også i dårlig teknisk tilstand og det er påvist hussopp. Denne fløyen er derfor foreslått revet. Utbyggingen ellers skal være tilpasset eksisterende bebyggelse og de kulturhistoriske verdiene i kvartalet og i nærområdet. Planforslaget legger også til rette for at Violgata kan gjenåpnes helt eller delvis.

Kommunedirektøren mener planforslaget samlet sett har en god tilnærming og gjør gode avveininger for å i størst mulig grad ivareta og sikre både de kulturhistoriske verdiene og mulighetene for næringsutvikling i kvartalet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at forslaget til detaljregulering for Rådhuskvartalet godkjennes, i tråd med reglene i pbl. §§ 12-10 og 12-12.

Lasse Henriksen  
Direktør Teknisk

Morten Høvik  
fagleder

Saksbehandler: Bjørn Murvold

---

### **Utsendte vedlegg**

- 1 HGB A3L Reguleringsplan 20260227
- 2 20260122 Planbestemmelser
- 3 20260122 Planbeskrivelse
- 4 20251201 Sammendrag høringsuttalelser med forslagsstillers tilsvar
- 5 Begrenset høring av forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet
- 6 Uttalelse til begrenset høring av forslag til detaljregulering for Rådhuskvartalet - Halden kommune.pdf

---

### **Medsaksbehandlere**

Navn:

Adm.enhet:





Bidrag til saken:

<skriv navn her>

<enhet>

<bidrag>

## Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

<p><b>8</b> ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p> 	<p>Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Anstendig arbeid er i FNs bærekraftsmål beskrevet som: arbeid som er produktivt, arbeid som gir en rettferdig inntekt, sikkerhet på arbeidsplassen og sosial beskyttelse til familier.</p>
<p><b>9</b> INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p> 	<p>Infrastruktur er den underliggende strukturen som må være på plass for at et samfunn skal fungere. Infrastruktur er en forutsetning for økning i vekst og produktivitet, og for forbedringer i utdannings- og helsetilbud. Teknologi og innovasjon anses som drivere til å løse miljømessige utfordringer.</p>
<p><b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</p>
<p><b>13</b> STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p>Klimaendringer er et globalt spørsmål og kjenner ingen landegrenser. Derfor må vi også finne globale løsninger. I tillegg til å kutte i utslipp og fange og lagre CO2, må det satses langt mer på annen ren energi. 2 graders temperaturøkning er grensen for hva naturen kan tåle. Stiger temperaturen mer enn det vil klimaendringene bli ukontrollerbare.</p>